



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 № Б/Н-1

**об оценке рыночной стоимости
имущественного права (права требования)
на объекты недвижимости, расположенные
в многофункциональном жилом комплексе
по адресу: г. Москва, Пресненский район,
ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный
пр., вл.6, участок 1**

г. Москва, 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4.1	ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
4.2	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	9
6.2	ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.3	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.4	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	11
6.5	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	17
7	АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК ГОРОДА МОСКВЫ	20
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
8.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	36
8.3.1	Затратный подход	36
8.3.2	Сравнительный подход	36
8.3.3	Доходный подход	36
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
8.4.1	Методология сравнительного подхода	37
8.4.2	Выбор объектов-аналогов	38
8.4.3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	40
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55
	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	55
	СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ	55
	МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	55
	ПРИЛОЖЕНИЯ	55
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	55
	Используемая терминология	55
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	58
	Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3	66
	Копии информационно-аналитического материала	66
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4	68
	Копии документов строительного-технического и юридического характера	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:

- ✓ Объект оценки: имущество (право требования) на объекты недвижимости по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г на квартиры, расположенные в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1;
- ✓ сведения о заказчике оценки: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»;
- ✓ основание для проведения оценки: Задание на оценку №1 от 15 января 2018 г. к Договору №б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 03 июля 2017 г.;
- ✓ дата определения стоимости объекта оценки: 17 января 2018 г.
- ✓ дата (период) проведения оценки: 15 января 2018 г. – 17 января 2018 г.
- ✓ дата составления отчета: 17 января 2018 г.
- ✓ номер отчета об оценке: №Б/Н-1

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 объект недвижимости – квартиру №98 общей проектной площадью 42,79 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Не применялся. Обоснованный от каз.	8 567 842 руб.	Не применялся. Обоснованный от каз.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	8 567 842		
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №397 общей проектной площадью 59,14 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Не применялся. Обоснованный от каз.	13 384 328 руб.	Не применялся. Обоснованный от каз.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	13 384 328		

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления:

№ п/п	Корпус	Номер секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м	Рыночная стоимость без учета НДС (18%), руб.
1	1	1.3	9	98	4	1	42,79	8 567 842
2	1	1.7	24	397	5	2	59,14	13 384 328
Итого							101,93	21 952 170

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №98 общей проектной площадью 42,79 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	<p style="text-align: center;">8 567 842</p> <p style="text-align: center;">(Восемь миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот сорок два) руб.</p>
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №397 общей проектной площадью 59,14 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	<p style="text-align: center;">13 384 328</p> <p style="text-align: center;">(Тринадцать миллионов триста восемьдесят четыре тысячи триста двадцать восемь) руб.</p>

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 № 00484 от 28 октября 2014г.

Плешкин А.М.



«17» января 2018 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей (проектной) площадью 101,93 кв.м.,
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г. на квартиры, расположенные в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Квартиры выполняются без отделки. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов, доступных для оценщика, представлены в Приложении к Отчету.
Имущественные права на объекты недвижимости	Право требования
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права требования
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для определения стоимости чистых активов.
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 стоимость
Дата оценки	17 января 2018 г.
Срок проведения оценки	15 января 2018 г. – 17 января 2018 г.
Дата составления отчета	17 января 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчет 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	<p><u>Организационно-правовая форма</u> – Общество с ограниченной ответственностью</p> <p><u>Полное наименование:</u> ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости и «Центр-Сити».</p> <p><u>ОГРН</u> –1027739292283</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН</u> – 01.10.2002</p> <p><u>Место нахождения</u> – 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович</p> <p><u>Контактный телефон:</u> 8-495-258-37-33</p> <p><u>Адрес:</u> 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106;</p> <p><u>Электронная почта:</u> ase@cier.ru</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014 г.</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-084498/17 СРАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г.</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 6 лет (с 2012 г.)</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г.</p> <p><u>ИНН:</u> 7702019460</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г.</p>

	Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</u> требование о независимости выполнено.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

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

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

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

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

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

В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

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

Мнение Оценщика относительно рыночной 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 стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки может быть продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

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

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

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

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

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

Фотографии хода строительства жилого комплекса приняты с данных сайта <http://ccity.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»:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2011 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ✓ 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.

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)

Наименование документа
Юридическая документация
Проектная декларация Жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ, Жилой квартал ХЕДЛАЙНЕР, по адресу: Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл.39 – Мукомольный пр., вл.6, участок 1 от 15 декабря 2017 г. (выкопировка) (копия)
Договор участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г. (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

Предоставленные юридические документы	Проектная декларация Жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ, Жилой квартал ХЕДЛАЙНЕР, по адресу: Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл.39 – Мукомольный пр., вл.6, участок 1 от 15 декабря 2017 г. (выкопировка) (копия) Договор участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г. (копия)
Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей (проектной) площадью 101,93 кв.м
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити»
Адреса объектов недвижимости	город Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1
Имущественные права на объекты	Право требования
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Рассматриваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.
3. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затраты на строительство, руб.	Планируемая стоимость строительства (создания) объектов недвижимости: 8 748 579 000 руб.
--------------------------------	---

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Многофункциональный жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ расположен в ЦАО, в непосредственной близости от Москва-Сити.

Уникальность нового объекта, помимо необычно для России высоты зданий и насыщенности инновационными решениями, раскрывается в индивидуальности каждого дома, благоустройстве прилегающей территории, насыщенности социальными и коммерческими функциями.

Новый квартал жилых небоскребов ЦЕНТР-СИТИ – это близость ультрамодных заведений, благоустройство на самом высоком уровне, собственный бульвар для прогулок и отдыха. Его нижние этажи сияют яркими витринами и вывесками кафе, ресторанов, магазинов – всего того, что делает жизнь современного мегаполиса насыщенной и полноценной.

Квартал жилых небоскребов – это особое пространство, где улица является главным местом действия.



Рис.6.1. Генеральный план

Инфраструктура

ТЦ «Афимолл Сити», ММДЦ «Москва-Сити»

Школы и гимназии:

- ✓ В шаговой доступности расположена школа №2048.
- ✓ Школа №1232 с углубленным изучением английского языка
- ✓ Физико-математическая школа №56 им. Академика Легасова
- ✓ Общеобразовательные школы № 72, 737,665, 711, 2055;
- ✓ Гимназии №1567 и №710

Детские сады №2009 и №2048, а также №1786,1927,1930.

Парки:

- ✓ Филевский парк с детским Панда Парком - 1,5 км от комплекса
- ✓ Парк «Причальный» на набережной Москва-реки - 300 м от комплекса
- ✓ Краснопресненский парк

Медицинские учреждения:

- ✓ Поликлиника №220 (отделение №1) - в шаговой доступности
- ✓ Поликлиники №2 и №58, детская поликлиника - в радиусе 1 км.

Спортивные школы №28 и №95 (Олимпийского резерва), СК «Конструктор», «Демпф Спорт», дворец водного спорта «Фили», фитнес-клубы «Зебра» и World Class).



Рис. 6.2.-6.4 Проект галереи

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

Таблица 6.1 - Перечень помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается, расположенные в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1;

№ п/п	Корпус	Номер секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	1	1.3	9	98	4	1	42,79	8 567 842
2	1	1.7	24	397	5	2	59,14	13 384 328
Итого							101,93	21 952 170

Таблица 6.2 - Описание состояния помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается, расположенные в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1

Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняются с рассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича
Полы	Стяжка не выполняется. В санузлах выполняется гидроизоляция
Оконные проемы	Остекление из алюминиевых профилей с двухкамерным остеклением
Лоджия	Остекление из алюминиевых профилей с одинарным остеклением
Входная дверь	Устанавливается металлическая дверь
Электроснабжение	В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электропитания без разводки по квартире и установки оконечных устройств. Трехфазный счетчик электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной площадке
Отопление	Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов. Устанавливается счетчик тепла
Водоснабжение	Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры. Устанавливается счетчик воды
Канализация	Выполняются магистральные вводы в квартиру, без устройства внутренней разводки по квартире
Вентиляция	Естественно приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не устанавливаются
Отделочные работы	Не выполняются, без отделочных работ
Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняются с рассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича

Таблица 6.3 - Описание жилого дома

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный жилой дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	IV квартал 2019 г.
Степень готовности	На дату проведения оценки строительно-монтажные работы не завершены
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитно-кирпичных домов составляет 150 лет
Охраняемый статус здания	Здание расположено на охраняемой территории
Количество этажей в здании	1-2-4-5-6-7-8-11-13-14-15-18-23-25-26-32-53
Количество квартир на этаже	4 квартиры
Тип фундамента	Железобетон
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Техническое состояние перекрытий	Справка оценщику не предоставлена
Перегородки (материал)	Нет данных
Оформление фасада	Облицовочные плиты
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здание осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)

Наименование параметра	Значение параметра
Автостоянка	Парковка вдоль фасада здания, подземный паркинг
Пассажирский лифт	Планируется
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – планируется центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – планируется от ИТП
Канализация	Планируется сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение планируется центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Планируется центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Планируется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	На первых этажах будут расположены нежилые помещения общепублично-коммерческого назначения с организацией отдельных входов-выходов
Прочие особенности дома	Жилой комплекс «Центр-Сити»
Благоустройство территории	Благоустройство прилегающей территории, насыщенность социальными и коммерческими функциями.

Источник информации: данные Заказчика, <http://ccity.ru>

Фотографии жилого комплекса



Фото 6.1. Ход строительства жилого комплекса



Фото 6.2. Ход строительства жилого комплекса



Фото 6.3. Ход строительства жилого комплекса ¹

¹ Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://ccity.ru>

6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости, Оценщики проводят анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г.Москвы.

Объекты недвижимости расположены в г. Москва, Центральный административный округ.

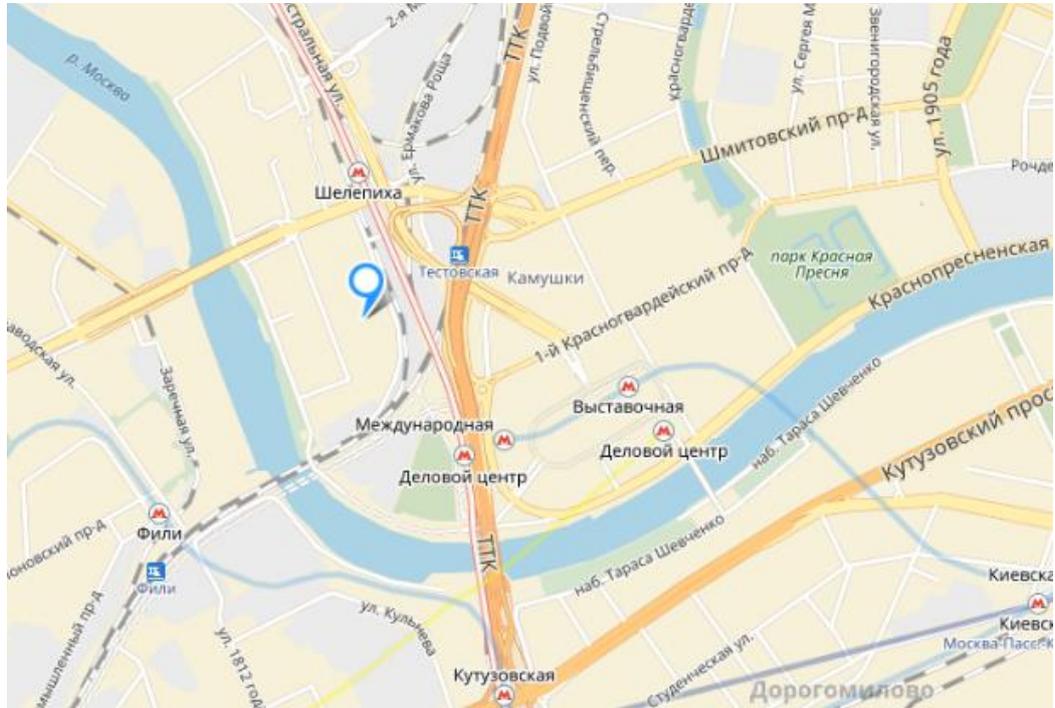


Рис. 6.5. Местоположение объектов недвижимости на карте Москвы

Таблица 6.4. Описание прилегающей территории

Населенный пункт	г. Москва
Топонимическая зона	Москва, ЦАО, район Пресненский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на ТТК
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 5 минутах пешей доступности от станции метрополитена МЦК «Шелепиха»
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 г.Москве (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.

Объекты недвижимости находятся в г.Москва по адресу: Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1. Объекты недвижимости находятся в районе с развитой инфраструктурой в 5 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена МЦК «Шелепиха».

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория

ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Район Пресненский. Пресненский район входит в состав Центрального административного округа города Москвы.

Площадь района 890 га. Численность населения — около 116 тыс. чел.

На территории района Пресненский города Москвы находятся 6 станций метро: Баррикадная, Беговая, Деловой центр, Краснопресненская, Международная и Улица 1905 года.

В состав района входят 143 улицы.

Пресненский район — один из наиболее индустриально развитых районов Москвы.

Основные магистрали – улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит Садовое кольцо (улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская) и Третье транспортное кольцо. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река.

В Пресненском районе находится первый появившийся в Москве бульвар – Тверской. Это самый старый и самый протяженный бульвар на Бульварном кольце. По обе стороны он застроен дворянскими особняками и доходными домами XVIII- XIX веков.

На Пресне расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, выставочный комплекс «Экспоцентр», ИТАР-ТАСС, Дом кино, Дом литераторов, Дом архитектора, Киноцентр, Московский зоопарк, реконструируемый в настоящее время Московский планетарий. Здесь же ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити».

В районе почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд построен в 1900-1962 годах. До 15 процентов жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

Особенностями Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а так же наличие множества историко-архитектурных памятников.

Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации. В Детском парке работает много спортивных секций для детей.

Еще одно из самых известных и романтических мест отдыха на Пресне – сквер у Патриарших прудов.

Одной из важных отличительных характеристик Пресненского района является наличие на его территории большого числа промышленных предприятий, научных учреждений, и административно-управленческих организаций. Еще одна особенность Пресни - высокая концентрация большого количества учреждений культуры, памятников архитектуры, а также историко-архитектурных памятников.



Рис. 6.7. Центральный Административный Округ

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 МЦК «Шелепиха» (5 минут пешей доступности).**

7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК ГОРОДА МОСКВЫ

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

7.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Обзор макроэкономической ситуации

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2017 г.	В % к		Январь-ноябрь 2017 г. в % к январю-ноябрю 2016 г.	Справочно		
		ноябрю 2016 г.	октябрю 2017 г.		ноябрь 2016г. в % к		январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015г.
					ноябрю 2015 г.	октябрю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	65814,9 ¹⁾	101,6 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		96,4	99,8	101,2	103,4	103,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	488,5	101,2	68,8	102,5	106,8	66,3	104,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	453,8	99,2	93,0	105,9	102,6	99,6	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	210,7	105,7	97,9	106,5	101,0	98,2	101,5
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2560,3	102,7	98,6	101,0	95,8	99,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	762,0	99,4	100,6	100,2	101,8	102,3	99,7
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	53,1 ⁵⁾	123,6 ⁶⁾	103,9 ⁷⁾	125,1 ⁸⁾	97,9 ⁶⁾	99,1 ⁷⁾	84,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,4	127,1	102,6	125,8	91,8	97,5	78,0
импорт товаров	21,6	118,8	105,8	124,0	107,5	101,4	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,5	100,2	103,8	105,8	100,4	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		108,0	100,9	107,6	104,1	100,5	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ^{10),11)}		99,7	99,9	98,6	93,8	98,4	94,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰⁾ :							
номинальная, рублей	38720	108,0	101,0	107,1	108,0	101,3	107,7
реальная		105,4	100,8	103,2	102,1	100,9	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,9 ¹²⁾	94,5	100,7	93,4	92,8	100,3	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	86,3	103,5	85,2	90,1	101,7	99,7

1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка сырья производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за октябрь 2017 года.
6) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-октябрь 2017г. и январь-октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

	Ноябрь 2017 г.	В % к		Январь-ноябрь 2017 г. в % к январю-ноябрю 2016 г.	Справочно		
		ноябрю 2016 г.	октябрю 2017 г.		ноябрь 2016г. в % к ноябрю 2015 г.	октябрю 2016 г.	январь-ноябрь 2016 г. в % к январю- ноябрю 2015г.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.							
10) Данные за периоды 2017г. - оценка.							
11) Данные за периоды 2016г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.							
12) Предварительные данные.							

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-11-2017.pdf

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

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

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

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

Социально-экономические показатели г. Москвы за январь-октябрь 2017 года

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности и «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»			100.5 ¹⁾	100.0 ¹⁾	96.6 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	2058.3	23497.9	86.9	97.6	...
обрабатывающие производства	461369.6	4173450.5	108.5	111.0	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	61099.0	528021.6	104.8	108.4	...
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44822.6	412111.2	194.9	108.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	15052.9	105769.9	104.7	110.6	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7434.1	73010.7	116.9	112.6	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	143180.2	1146248.1	127.5	117.1	...
обрабатывающие производства	381181.9	3508196.5	98.6	107.8	...

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	60668.7	523452.1	105.1	108.6	...
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	38288.8	360862.4	106.6	109.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	21293.4	153310.8	102.8	107.7	...
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	670980.1	560267.4	90.0 ¹⁾	100.5 ¹⁾	106.9 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	286.6	1695.3	в 2.1 р.	89.1	74.8
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	178321.1	1705025.0	107.7 ⁴⁾	108.0 ⁴⁾	104.5 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	65052.1	608960.5	96.5 ¹⁾	104.2 ¹⁾	99.3 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	394387.8	3646537.5	102.4 ¹⁾	101.3 ¹⁾	91.9 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	15032.0	135780.5	107.4 ¹⁾	98.2 ¹⁾	87.4 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	139541.7	1320914.6	97.6 ¹⁾	97.5 ¹⁾	104.5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	103.1 ⁵⁾	104.0	104.9	108.1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	37.4	x	100.3	x	157.8 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	x	x	100.8	96.2	90.5 ^{##)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей					
реальная	69522	70928	109.3	107.6	108.5
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %	x	x	105.2	102.4	100.2

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Октябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь и январь-сентябрь 2017 г.

¹⁰⁾ Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

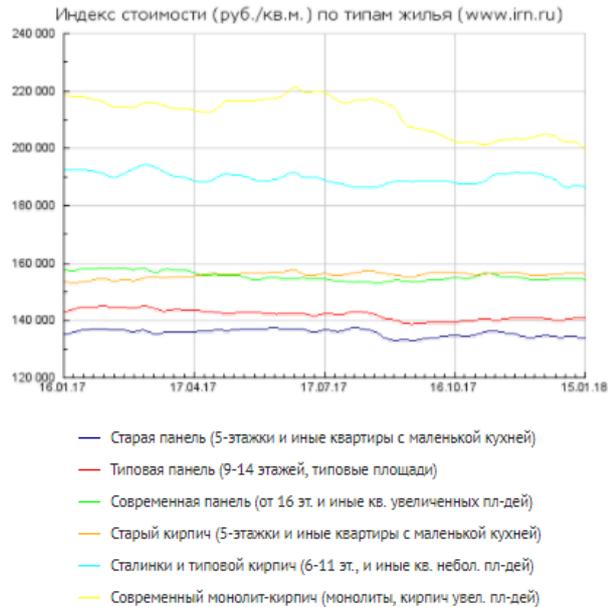
^{#)} Сентябрь и январь-сентябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

^{##)} Январь-сентябрь 2016 г. к январю-сентябрю 2015 г.

Источник информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/

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

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



Источник информации:

<http://www.irm.ru/gd/?class=house&type=1&period=1&step=week&qrnum=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.

7.2 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, В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. (http://www.cons-s.ru/media/materials/oz_nedv_mirz.pdf))

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

Объект оценки – квартиры многоквартирных жилых домов бизнес-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 совершения 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 бизнес-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

Обзор рынка новостроек г. Москвы

Объем предложения

По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам ноября 2017 года составил 2,88 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с сентябрем зафиксирован рост на уровне 1%. За отчетный период рынок пополнился пятью новыми проектами: «Мой адрес на Тишинском»; «Мой адрес в Бескудниково-2» «Серебряный парк»; «Дом 128»; «Грани». Кроме того за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов.

Общее количество новостроек



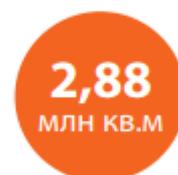
↑ 3,3%
за месяц

Общее количество квартир в продаже



↑ 0,3%
за месяц

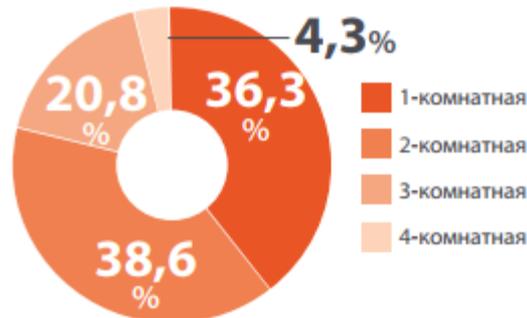
Общая площадь квартир в продаже



↑ 1,0%
за месяц

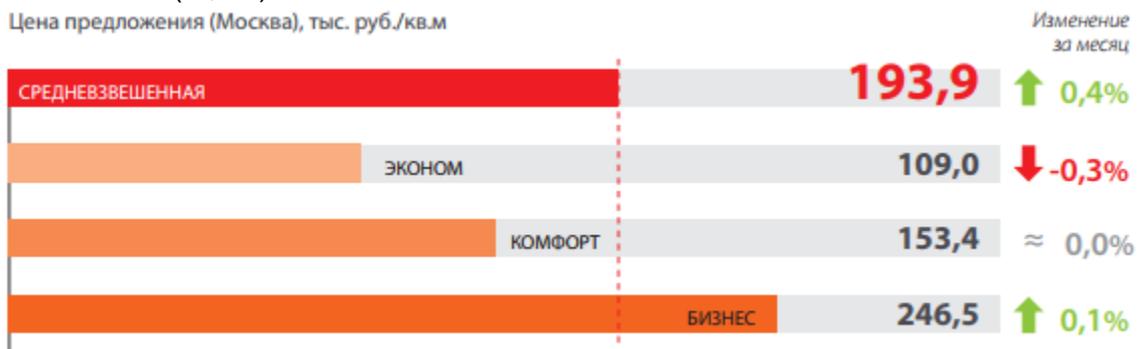
Таким образом, в ноябре 2017г. активизировалась активность девелоперов, что привело к достаточно существенному для последних месяцев росту объема предложения. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая, как изменчивую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г

Распределение предложения по типам квартир (Москва)



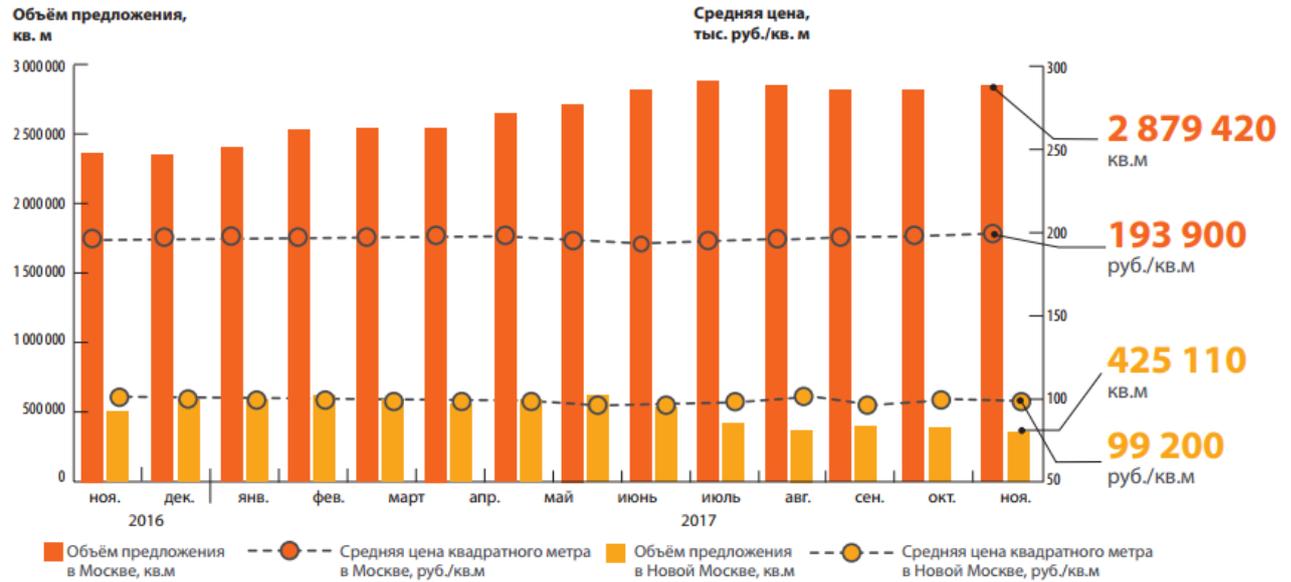
Цена предложения

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 193,9 тыс. руб. (3 292,5\$). По сравнению с октябрём средневзвешенная цена выросла на 0,4%. По сравнению с октябрём 2016 г. средневзвешенная цена снизилась на 1%. В экономклассе за рассматриваемый период средневзвешенная цена снизилась на 0,3% (до 109 тыс. р./кв. м). В комфорт-классе средневзвешенная цена не изменилась и составила 153,4 тыс. р./кв. м. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена выросла на 0,1% (до 246,5 тыс. р./кв. м.). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+4,2%), а наибольшее падение - на ВАО (-6,5%).



Тройка наиболее дорогих округов по итогам ноября не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (547,3 тыс. руб./ кв. м), на втором - ЗАО (237,5 тыс. руб./ кв. м), на третьем - САО (234,4 тыс. руб./ кв. м). Наиболее доступными округами в ноябре 2017г. остались - ЗелАО (88,2 тыс. руб./ кв. м) и ЮВАО (137,3 тыс. руб./ кв. м).

Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра на рынке Москвы и Новой Москвы



Распределение цен в Москве

Средняя цена квадратного метра по округам, тыс. руб./кв.м



Выводы

В целом, в ноябре 2017г. на рынке новостроек «старой» Москвы динамика изменения объёмов предложения вернулась на траекторию роста, что привело к увеличению объёмов

предложения на 1,1%. Таким образом, всего 0,5% разделяет текущее предложение первичного рынка «старой» Москвы от максимального значения, зафиксированного в июле 2017г. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая, как изменчивую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г. Однако говорить об устойчивом тренде на ближайшие месяцы пока нельзя, учитывая как изменчивую активность девелоперов последних месяцев, так и ожидающийся максимальный годовой уровень спроса в конце ноября – в декабре 2017г. В ноябре 2017г. основным драйвером роста средневзвешенной цены, как и месяцем ранее, стал бизнес-класс. Поскольку фактически его доля выросла на 0,2% относительно октября, он смог компенсировать коррекцию цен в эконом-классе, и стабилизацию цен комфорт-класса

Источники информации www.miel.ru

Прогнозы

Так как предложение жилья растет быстрее спроса, цены на недвижимость в московском регионе уже третий год подряд ползут вниз - темпами примерно 10% в год. И так будет продолжаться, пока либо спрос существенно не вырастет, либо предложение не сократится.

Предпосылок для значительного роста платежеспособности населения в обозримом будущем не просматривается. По данным Мосгорстата, реальные доходы москвичей сокращаются: по итогам девяти месяцев 2017 г. этот показатель упал на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом стоимость жизни растет – инфляция с начала года составила 3,4%. Поэтому резкое увеличение спроса на жилье в обозримом будущем маловероятно. А вот стабилизации объемов предложения, как уже было сказано выше, стоит ждать примерно через три года, то есть в 2020 – 2021 г.

К аналогичным выводам относительно движения цен приводит и глобальный прогноз, недавно сделанный руководителем аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олегом Репченко на основании теории циклов – см. «Когда цены на недвижимость начнут расти, или О чем могут рассказать глобальные рыночные циклы?».

Согласно теории циклов, базирующейся на принципе подобия – ключевом для теханализа финансовых рынков, в декабре 2014 г. столичный рынок недвижимости вступил в фазу кризиса в суперцикле. Продолжительность «суперкризиса» - 10 лет, поэтому в данном случае правильнее говорить уже не о кризисе, а о новой реальности.



Однако это не значит, что цены будут падать все 10 лет. На примере обычных циклов видно, что с наступлением кризиса основное падение цен происходило примерно за половину последующего периода падения-стагнации. Таким образом, ценовой пузырь, надувавшийся на московском рынке недвижимости в течение предыдущих 23 лет - с 1991 по 2014 г., - скорее всего, будет сдуваться примерно пять лет, с конца 2014 до 2020 г. (плюс-минус год). К этому времени цены успеют потерять еще около 20-30% (по 5-15% в год).

Примечательно, что в ноябре Центробанк опубликовал проект изменения риск-параметров по ипотечным кредитам, фактически запрещающий ипотеку с первоначальным взносом менее 20%. Так как основная функция первоначального взноса - защита банковской системы от конъюнктуры рынка (величина начального взноса должна покрывать возможную просадку цен), новые директивы означают, что ЦБ вполне серьезно рассматривает возможность снижения стоимости жилья на 20%. (См. «Центробанк ожидает падения стоимости жилья на 20%».)

В настоящее время цены на вторичную недвижимость в «старой» Москве составляют в среднем около 170 000 руб. за метр по индексу IRN.RU. Таким образом, к 2020-2021 г. столичный метр подешевеет примерно до 120 000 руб. за метр, или \$2 000 при курсе плюс-минус 60 руб. за доллар (см. «При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр»).

Распределение цен по классам жилья при средней в 120 000 за метр (внутри МКАД), скорее всего, будет следующим:

- экономкласс: порядка 100 000 руб. за метр, отдельные проекты даже ниже (\$1 500 – 2 000);
- комфорткласс: 120 000 – 150 000 руб. (\$2 000 – 2 500);
- бизнес: 150 000 – 250 000 руб. (\$2 500 – 4 000);
- элита (не отдельные уникальные объекты, которые могут стоить любых денег, а «элита» в широком смысле): 300 000 – 600 000 руб. (\$5 000 – 10 000).

За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмосковье до 60 000 – 70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным.

Примечательно, что в немалом количестве проектов на первичном рынке цены уже близки к названным уровням. Застройщики вообще достаточно оперативно отреагировали на кризис, снизив не только цену метра (в том числе за счет скидок), но площадь квартир в новостройках. В результате стоимость входного билета на рынок за 2015-2016 гг. упала примерно в два раза.

А на вторичном рынке ситуация иная: частники считают свои квартиры единственными и неповторимыми и предпочитают снимать их с продажи, но не снижать цены. (См. «Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2017 года: продавцы снимают жилье с продажи».) Так что в последующие годы в основном будет дешеветь именно «вторичка».

Что касается нового этапа роста цен, то он должен начаться ближе к 2024 г. Или, может быть, несколько раньше, если конъюнктура поспособствует. Но и тогда взрывного роста стоимости жилья, по всей видимости, не будет.

Источник информации: <https://www.irm.ru>

7.4 ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ КВ.М. НОВОСТРОЙКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Цена в период старта продаж обычно значительно ниже, чем в момент сдачи дома. Однако величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов). Он зависит:

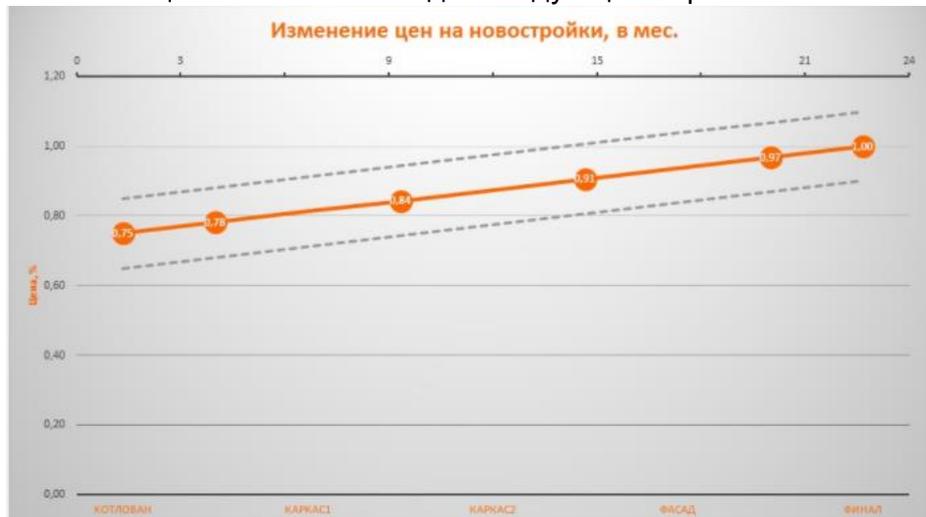
- От маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40-45% от цены в момент сдачи дома
- От репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт
- От целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5-10%

Средняя для рынка скидка, по оценкам Estimate-Estate.ru, составляет порядка 25%.

Так как строительство дома занимает длительный промежуток времени, в скидку заложена также ожидаемая инфляция за период строительства. Более высокие скидки иногда (не всегда!) могут свидетельствовать о высоких рисках проекта и попытке застройщика

финансировать проект по принципу финансовой пирамиды – использовании денежных средств на завершение строительства предыдущей очереди жилого комплекса.

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости - 3 года (цифра верна для монолитных домов, на которые приходится 80% предложения новостроек). При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительные-монтажные работы у застройщика остается в среднем 2 года. В течение этого периода график изменения цены обычно выглядит следующим образом:



Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована)

Получив разрешение на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и её освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- Наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 22% до 25%
- Средняя длительность стадии – 3-4 месяца
- Наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т.д.
- Самый высокий риск – замораживание проекта на этом этапе практически наверняка означает для покупателя потерю всех вложенных средств (стоимость завершения строительства высока, число дольщиков относительно невелико)
- Себестоимость работ на этом этапе – в среднем 15% от всей себестоимости строительства (под себестоимостью здесь и далее понимаем полную себестоимость строительства, которая включает не только собственно строительные-монтажные работы, но и получение прав на земельный участок, его подготовку к строительству, проектные работы, маркетинговые и управленческие расходы и т.д.)

Как правило, на этом этапе покупку квартиры совершают наиболее рискованные инвесторы – те, которые хотят больше всего заработать, и при этом уверены в завершении строительства.

Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)

После того, как построено 2-3 этажа (иногда больше), проект становится более осязаем для большинства покупателей (как правило, в этот момент дом становится возможно увидеть из-за пределов строительного забора, что само по себе является хорошей рекламой). Кроме того, именно в этот период проект обычно аккредитуют банки.

Аккредитация означает, что банк проверил техническую и финансовую документацию застройщика, уверен в данном проекте и готов кредитовать покупателей квартир в этом доме.

Для застройщика это означает расширение возможностей по финансированию проекта (он сможет начать активнее привлекать средства дольщиков, так как значительная часть сделок сегодня совершается именно на заемные средства). Для покупателя это означает

подтверждение (своеобразный независимый аудит) надежности застройщика и проекта. Отметим, что в некоторых случаях аккредитовываться может не весь жилой комплекс, а его части (в том числе отдельные дома).

Покупателю необходимо знать следующее об этом этапе строительства:

- Скидка от конечной цены составляет от 15-16% до 22%
- Средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир ещё достаточно широк
- Риск проекта уже можно обозначить как умеренный

Зачастую различные аналитики и эксперты по недвижимости считают, что именно этот момент является наиболее благоприятным для покупки квартиры в новостройке. С ними сложно спорить - скидка ещё остается очень существенной, при этом риски проекта постепенно начинают снижаться.

Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено.

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%
- Средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир постепенно сокращается
- Риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению
- Себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%

На данной стадии застройщик начинает конкурировать со своими покупателями, которые купили квартиры на более ранних стадиях и хотят выйти из проекта, продав квартиры по договору переуступки прав требования. Чтобы максимально снизить эту конкуренцию, застройщик может постараться форсировать объем продаж наиболее ликвидных квартир (однокомнатные, не крайние этажи, хорошие видовые характеристики) в этот период, что дает возможность надеяться на определенные скидки.

Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)

После завершения работ по каркасу у строителей остается ещё достаточно большой объем работ – это обустройство фасада и кровли (включая утепление, гидроизоляцию и т.д.), "разводка" внутридомовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (в первую очередь обустройство межкомнатных и межквартирных стен).

На этой стадии:

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%
- Средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года
- Выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться
- Риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого
- Данный этап самый «дорогой» по себестоимости – на него приходится 30-35%

всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса)

Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- Цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость
- В продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами, что отчасти компенсируется большим количеством имеющихся на

рынке "инвестиционных квартир" (их предлагают дольщики, вошедшие в проект на более ранних стадиях)

- Риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье
- Затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства

В этот момент застройщик начинает подписывать с клиентами акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2-3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

Сравнительный анализ инвестиций в новостройку на разных этапах

Обобщим приведенную выше информацию в удобном виде в таблице:

	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

Источник информации: <https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78>

7.5 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:

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

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

7.6 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском регионе

- ✓ После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле.
- ✓ По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 193,9 тыс. руб. (3 292,5\$). По сравнению с октябрём средневзвешенная цена выросла на 0,4%.
- ✓ совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам ноября 2017 года составил 2,88 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с сентябрём зафиксирован рост на уровне 1%.
- ✓ Средняя стоимость квартир в Жилом комплексе «Центр Сити», в котором расположены объекты оценки составляет 190000-260000 руб./кв.м. (данные получены по данным сайте предложений на рынке <http://ccity.ru>).
- ✓ Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости бизнес-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 сайта <http://best-novostroy.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:

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

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 г. Москвы 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.*

Текущее использование объекта оценки наиболее эффективно, т.к. отсутствуют факторы, свидетельствующие о том, что другой способ увеличил бы стоимость актива, реализация объекта оценки предполагает производится на основном рынке.

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:

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

- 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;
- α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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 счит целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади помещений.

8.4.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.1, 8.2.

Таблица 8.1 - Описание объектов-аналогов для квартиры общей площадью 42,79 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 52,6 кв. м, на 15 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	10 830 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 40,0 кв. м, на 12 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	8 567 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 42,7 кв. м, на 11 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	9 164 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 43,69 кв. м, на 22 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	9 702 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 43,69 кв. м, на 16 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	9 387 000

Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов для квартиры общей площадью 59,14 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 58,0 кв. м, на 26 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	14 500 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 58,0 кв. м, на 16 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	12 238 000

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 58,0 кв. м, на 22 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	12 744 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 43,69 кв. м, на 22 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	9 702 000
январь 2018 года	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Квартира, 58,0 кв. м, на 24 этаже 1-53-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2019 года	14 332 000

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

Расчеты рыночной стоимости объектов оценки приведены в таблицах ниже.

8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3 - Определение рыночной стоимости права требования на квартиру общей площадью 42,79 кв.м, расположенную на 9 этаже 1-53-х этажного дома в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"
Цена предложения	Руб.	?	10 830 000	8 567 000	9 164 000	9 702 000	9 387 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	42,79	52,60	40,00	42,70	43,69	43,69
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	205 894	214 175	214 614	222 065	214 855
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.		205 894	214 175	214 614	222 065	214 855
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.		205 894	214 175	214 614	222 065	214 855
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		205 894	214 175	214 614	222 065	214 855
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			у торговывание преду смат ривает ся				
Корректировка	%		-4	-4	-4	-4	-4
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		197 658	205 608	206 029	213 182	206 261

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		17 января 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		197 658	205 608	206 029	213 182	206 261
6. Местоположение		г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
8. Срок сдачи дома		IV квартал 2019 г.					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	42,79	52,60	40,00	42,70	43,69	43,69
<i>Корректировка</i>	%		1	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		Без отделки					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.5. Этажность		9/1-53	15/1-53	12/1-53	11/1-53	22/1-53	16/1-53
Корректировка	%		-3,04	-1,46	-0,97	-6,10	-3,39
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		-2,04	-1,46	-0,97	-6,10	-3,39
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		193626	202606	204031	200178	199269
Общая валовая коррекция	%		4,04	1,46	0,97	6,10	3,39
Весовой коэффициент			0,187	0,227	0,235	0,154	0,197
Коэффициент вариации		2,00%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{\delta}{a} * 100\%$ <p>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.</p> <p>Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв. м.	200 230	193626 × 0,187 + 202606 × 0,227 + 204031 × 0,235 + 200178 × 0,154 + 199269 × 0,197 = 200230				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		8 567 842				

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

За объектом оценки закреплено право требования, как и за аналогами №1-№5, корректировка составит 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

В данном жилом комплексе предлагаются дополнительные скидки:

СТАНДАРТНЫЕ КВАРТИРЫ	ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ
Скидки: Скидка 4% при 100% оплате и ипотеке.	Скидки: Скидка 3% при 100% оплате и ипотеки.
Рассрочка: Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев при первоначальном взносе 50 % (ежемесячные или ежеквартальные платежи). Рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос 30-40%.	Рассрочка: Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос от 50%. Рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос от 30-40%.

Источник информации: <http://ccity.ru>

Исходя из вышеизложенного, скидка на торг в данном случае принимается равной -4%, так как к оценке представлена не видовая квартира.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка г. Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет около 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в январе 2018 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 г.Москва по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1, в 5 минутах пешей доступности от

станции Московского Метрополитена МЦК «Шелепиха», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан в 4 квартале 2019 года. Аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также сдаются в 4 квартале 2019 г.

В данном случае, корректировки не вносятся.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) *общая площадь:* Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegacoenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

Площадь аналогов №2,3,4,5 аналогична площади объекта оценки, корректировки не вносятся. Площадь аналога №1 больше площади объекта оценки, корректировка +1%.

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

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены 3-х комнатной квартиры площадью 100 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 65 кв. м	0,91	0,89	0,92
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме и объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах, корректировка составит 0%.

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

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 без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

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

В данном случае корректировки не вносятся.

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

д) *этажность*

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

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

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

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

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

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

В доме, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. квартир увеличивается в связи с ростом этажности. Согласно данным менеджеров отдела продаж, полученным по тел. 8-495-162-69-25 стоимость увеличивается каждые 2 этажа ориентировочно в размере +2000 руб./кв.м.

Корректировки рассчитываются по формуле:

$$\text{Корр.} = \frac{(\text{Э}_{т.о.о.} - \text{Э}_{т.о.а.})}{2} \times 2000 / \text{РС}_{1 \text{ кв.м.}} \times 100\%$$

где

Э_{т.о.о.} - этаж расположения объекта оценки

Э_{т.о.а.} - этаж расположения объекта аналога;

РС_{1 кв.м.} - рыночная стоимость 1 кв.м. объекта аналога после внесения корректировки на уторговывание;

Исходя из вышеизложенного, к аналогам №1, №2, №3, №4, №5 вносятся корректировки в размере -3,04%, -1,46%, -0,97%, -6,10%, -3,39% соответственно.

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 0,187; 0,227; 0,235; 0,154; 0,197 соответственно.

Таблица 8.4 - Определение рыночной стоимости права требования на квартиру общей площадью 59,14 кв.м, расположенную на 24 этаже 1-53-х этажного дома в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
Источник получения информации			http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	http://ccity.ru, 8-495-162-69-25, от дел продаж ЖЦ "Центр Сити"	
Цена предложения	Руб.	?	14 500 000	12 238 000	12 744 000	9 702 000	14 332 000	
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	59,14	58,00	58,00	58,00	43,69	58,00	
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	250 000	211 000	219 724	222 065	247 103	
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.		250 000	211 000	219 724	222 065	247 103	
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.		250 000	211 000	219 724	222 065	247 103	
3. Условия продажи		публичная оферта						
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		250 000	211 000	219 724	222 065	247 103	
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			у торговывание предусматривается					
Корректировка	%		-3	-3	-3	-3	-3	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		242 500	204 670	213 132	215 403	239 690	
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		17 января 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		242 500	204 670	213 132	215 403	239 690
6. Местоположение		г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1
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		IV квартал 2019 г.					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9. Физические характеристики							
9.1. Общая площадь	кв.м.	59,14	58,00	58,00	58,00	43,69	58,00
Корректировка	%		0	0	0	-3	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		Без отделки					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
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		24/1-53	26/1-53	16/1-53	22/1-53	22/1-53	24/1-53

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		-0,82	3,91	0,94	0,93	0,00
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		-0,82	3,91	0,94	-2,07	0,00
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		240512	212673	215135	210944	239690
Общая валовая коррекция	%		0,82	3,91	0,94	3,93	0,00
Весовой коэффициент			0,229	0,148	0,226	0,148	0,250
Коэффициент вариации		6,69%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{\delta}{a} * 100\%$ <p>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%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв. м.	226 316	240512 × 0,229 + 212673 × 0,148 + 215135 × 0,226 + 210944 × 0,148 + 239690 × 0,25 = 226316				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	13 384 328					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключение договора о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

За объектом оценки закреплено право требования, как и за аналогами №1-№5, корректировка составит 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

В данном жилом комплексе предлагаются дополнительные скидки:

СТАНДАРТНЫЕ КВАРТИРЫ	ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ
Скидки: Скидка 4% при 100% оплате и ипотеке.	Скидки: Скидка 3% при 100% оплате и ипотеки.
Рассрочка: Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев при первоначальном взносе 50 % (ежемесячные или ежеквартальные платежи). Рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос 30-40%.	Рассрочка: Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос от 50%. Рассрочка на 12 месяцев, первоначальный взнос от 30-40%.

Источник информации: <http://ccity.ru>

Исходя из вышеизложенного, скидка на торг в данном случае принимается равной -3%, так как к оценке представлена видовая квартира.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка г. Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет около 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в январе 2018 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 г.Москва по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1, в 5 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена МЦК «Шелепиха», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан в 4 квартале 2019 года. Аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также сдаются в 4 квартале 2019 г.

В данном случае, корректировки не вносятся.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) общая площадь: Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

Площадь аналогов №1,2,3,5 аналогична площади объекта оценки, корректировки не вносятся. Площадь аналога №4 меньше площади объекта оценки, корректировка -3%.

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

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены 3-х комнатной квартиры площадью 100 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 65 кв. м	0,91	0,89	0,92
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме и объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах, корректировка составит 0%.

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

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 без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

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

В данном случае корректировки не вносятся.

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

д) *этажность*

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

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

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

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

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

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

В доме, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. квартир увеличивается в связи с ростом этажности. Согласно данным менеджеров отдела продаж, полученным по тел. 8-495-162-69-25 стоимость увеличивается каждые 2 этажа ориентировочно в размере +2000 руб./кв.м.

Корректировки рассчитываются по формуле:

$$\text{Корр.} = \frac{(\text{Эт}_{0.0.} - \text{Эт}_{0.а.})}{2} \times 2000 / \text{РС}_{1 \text{ кв.м.}} \times 100\%$$

где

Эт_{0.0.} - этаж расположения объекта оценки

Эт_{0.а.} - этаж расположения объекта аналога;

$PC_{1 \text{ кв.м.}}$ - рыночная стоимость 1 кв.м. объекта аналога после внесения корректировки на уторговывание;

Исходя из вышеизложенного, к аналогам №1, №2, №3, №4, №5 вносятся корректировки в размере -0,82%, +3,91%, +0,94%, +0,93%, 0% соответственно.

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

N_i - общая валовая коррекция i -ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,229; 0,148; 0,226; 0,148; 0,250 соответственно.

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.

Таблица 9.1- Результаты, 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 объект недвижимости – квартиру №98 общей проектной площадью 42,79 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Не применялся. Обоснованный от каз.	8 567 842 руб.	Не применялся. Обоснованный от каз.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	8 567 842		
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №397 общей проектной площадью 59,14 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	Не применялся. Обоснованный от каз.	13 384 328 руб.	Не применялся. Обоснованный от каз.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	13 384 328		

Таблицы 9.2 - Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №98 общей проектной площадью 42,79 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	8 567 842 (Восемь миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот сорок два) руб.
Имущественное право (право требования) на объект недвижимости – квартиру №397 общей проектной площадью 59,14 кв.м., по Договору участия в долевом строительстве №МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017 г., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский пр., вл.39 - Мукомольный пр., вл.6, участок 1	13 384 328 (Тринадцать миллионов триста восемьдесят четыре тысячи триста двадцать восемь) руб.

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

Плешкин А.М.



«17» января 2018 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО 2011 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
9. 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., Ордуйей 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

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.

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00920
номер свидетельства

**Скворцов
Георгий Валентинович**

ИНН 771513642150
127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 11, кв. 27
Паспорт: 4503 132292, 14.06.2002, выдан ОВД "Лианозово" г. Москвы,
код подразделения 772-065

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Скворцова Георгия Валентиновича

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

о том, что **Скворцов Георгий Валентинович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«10» марта 2015 года за регистрационным номером **№ 00539**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

- | | |
|---|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. 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. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. 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.
7.2. 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. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:
Плешкин Андрей Михайлович
От Страхователя:  | СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.) |





РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО «Центр независимой экспертизы
собственности»**

г. Москва

аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0112/77-1111/03

**ООО «Центр независимой экспертизы
собственности»**

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

15 апреля 2015 г.



Действительно до 14.04.2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым 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 (цифрами и прописью)		Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

← → ccity.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=lokatsiiVC_poisk25005212|search&utm_term=%D1%88%D0%BC%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%20%D0%B2%D0%BB%2039|11004213923|none|desktop&utm...

О ПРОЕКТЕ ВИДЫ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ДОКУМЕНТЫ ГДЕ КУПИТЬ? +7 (495) 162-69-25

ВПЕРВЫЕ В РОССИИ КВАРТАЛ ЖИЛЫХ НЕБОСКРЕБОВ

Многофункциональный жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ расположен в ЦАО, в непосредственной близости от Москва-Сити.

Уникальность нового объекта, помимо необычной для России высоты зданий и насыщенности инновационными решениями, раскрывается в индивидуальности каждого дома, благоустройстве прилегающе насыщенной социальными функциями.

ХОЧУ ПОДАРКИ!

ВИДОВЫЕ ФОТО

РАССКАЖЕМ ПОДРОБНЕЕ





http://ccity.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=lokatsiiVC_poisk25005212|search&utm_term=%D1%88%D0%BC%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%20%D0%B2%D0%BB%2039|11004213923|none|desktop&utm_content=action2406026774|5029182965&yclid=18365082473522534046#about

Информация по стоимости и общей площади аналогов №1 -№5 получена по тел.8-495-162-69-25

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ, Жилой квартал ХЕДЛАЙНЕР

по адресу: Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1 Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1 Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1 Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1 Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1

участок 1

от «15» декабря 2017

Информация о застройщике

Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении				
1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	Жилой квартал Сити	
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	Жилой квартал Сити	
1.2. Адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс	123317	
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	г. Москва	
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации		
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город	
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Москва	
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Набережная	
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Пресненская	
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Дом	
	1.2.8.1	Номер (идентификатор) для данного типа здания (сооружения)	6	
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Строение	
	1.2.8.1	Номер (идентификатор) для данного типа здания (сооружения)	2	
	1.2.9	Тип помещений	Помещение	
	1.2.9.1	Номер (идентификатор) для данного типа помещений	7-10	
1.3. О режиме работы застройщика	День недели		Начало рабочего времени	Конец рабочего времени
	пт.		09:00	18:00
	чт.		09:00	18:00
	ср.		09:00	18:00
	вт.		09:00	18:00
	пн.		09:00	18:00
1.4. О номере телефона, адресе	1.4.1	Номер телефона	+7 (495) 9339913	

официального сайта застройщика и адресе электронной почты	1.4.2	Адрес электронной почты	info@zk-city.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта	http://ecity.ru
1.5. О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия	Липаткин
	1.5.2	Имя	Семен
	1.5.3	Отчество (при наличии)	Егорович
	1.5.4	Наименование должности	Генеральный директор
1.6. Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика	
Раздел 2. О государственной регистрации застройщика			
2.1. О государственной регистрации застройщика, являющегося резидентом Российской Федерации	2.1.1	ИНН застройщика	7703417626
	2.1.2	ОГРН застройщика	5167746175350
	2.1.3	Год регистрации застройщика	2016
Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица			
3.1. Об учредителе - юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	РЕНОВА-ХОЛДИНГ РУС
	3.1.3	ИНН	7705310692
	3.1.4	Процент голосов в органе управления	74.9
3.2. Об учредителе - юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации	Компания "ТОНСТОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"
	3.2.2	Страна происхождения юридического лица	КИПР
	3.2.3	Дата регистрации	14.10.2015
	3.2.4	Регистрационный номер	HE 347892
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа	Регистратор компаний
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране происхождения	Афентрикас, 4 Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр
	3.2.7	Процент голосов в органе управления	25.1
3.3. Об учредителе - физическом лице	3.3.1	Фамилия	
	3.3.2	Имя	
	3.3.3	Отчество (при наличии)	
	3.3.4	Гражданство	
	3.3.5	Страна места жительства	
	3.3.6	Процент голосов в органе управления	
Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию			
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или)	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	

иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.2	Субъект Российской Федерации	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	
	4.1.5	Наименование населенного пункта	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	
	Раздел 5. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно - правовой формы	
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик	
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой	

		является застройщик	
5.2. О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно - правовой формы	
	5.2.2	Индивидуальный номер налогоплательщика некоммерческой организации	
Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату			
6.1. О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата	30.09.2017
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс. рублей	(385564)
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс. рублей	7263941
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс. рублей	698190
Раздел 7. Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ			
7.1. О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала, уставного фонда застройщика соответствует установленным требованиям	Соответствует
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика не проводятся	Не проводятся
	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в отношении юридического лица - застройщика отсутствует	Отсутствует
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - застройщика отсутствует	Отсутствует
	7.1.5	Застройщик отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого	Отсутствует

		осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений				либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)	
7.1.6		Застройщик отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	Отсутствует		7.1.8	У застройщика отсутствуют недонимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика	Отсутствует
7.1.7		Застройщик отсутствует в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,	Отсутствует		7.1.10.3	Содержание решения по указанному заявлению	
				7.2. О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ	7.2.1	Размер суммы полностью оплаченного уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким	

		соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика	
Раздел 8. Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике			
8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	Иная, не противоречащая законодательству, информация о застройщике	

Информация о проекте строительства			
Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках			
9.1. Определение множественности объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов недвижимости в границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории	-
9.1. Определение множественности объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов недвижимости в границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории	-
9.1. Определение множественности объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов недвижимости в границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории	-
9.1. Определение множественности объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов недвижимости в границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории	-
9.1. Определение множественности объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	1

декларация	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов недвижимости в границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории	-
	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.2	Субъект Российской Федерации	г. Москва
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Округ в населенном пункте	Центральный административный округ
	9.2.6	Район в населенном пункте	Пресненский
	9.2.7	Наименование населенного пункта	Москва
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проезд
	9.2.9	Наименование улицы	Шмитовский
	9.2.10	Дом	
	9.2.11	Литера	
	9.2.12	Корпус	
	9.2.13	Строение	
	9.2.14	Владение	39
	9.2.15	Блок-секция	
	9.2.16	Уточнение адреса (строительный адрес)	Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	8
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	54
	9.2.20	Проектная общая площадь объекта	53911
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	А
	9.2.24	Сейсмостойкость	Не требуется ввиду расположения многоквартирного дома в не сейсмоопасном регионе

9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	г. Москва
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Округ в населенном пункте	Центральный административный округ
	9.2.6	Район в населенном пункте	Пресненский
	9.2.7	Наименование населенного пункта	Москва
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проезд
	9.2.9	Наименование улицы	Шмитовский
	9.2.10	Дом	
	9.2.11	Литера	
	9.2.12	Корпус	
	9.2.13	Строение	
	9.2.14	Владение	39
	9.2.15	Блок-секция	
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.16	Уточнение адреса (строительный адрес)	Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	5
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	32
	9.2.20	Проектная общая площадь объекта	52317
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	А
	9.2.24	Сейсмостойкость	Не требуется ввиду расположения многоквартирного дома в не сейсмоопасном регионе
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	г. Москва
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Округ в населенном пункте	Центральный

			административный округ
9.2.6	Район в населенном пункте		Пресненский
9.2.7	Наименование населенного пункта		Москва
9.2.8	Вид обозначения улицы		Проезд
9.2.9	Наименование улицы		Шмитовский
9.2.10	Дом		
9.2.11	Литера		
9.2.12	Корпус		
9.2.13	Строение		
9.2.14	Владение	39	
9.2.15	Блок-секция		
9.2.16	Уточнение адреса (строительный адрес)		Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1
9.2.17	Назначение объекта		Жилое
9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	3	
9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	12	
9.2.20	Проектная общая площадь объекта	14621	
9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта		С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
9.2.22	Материал перекрытий		Монолитные железобетонные
9.2.23	Класс энергоэффективности		А
9.2.24	Сейсмостойкость		Не требуется ввиду расположения многоквартирного дома в не сейсмоопасном регионе
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Нежилое здание
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	г. Москва
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Округ в населенном пункте	Центральный административный округ
	9.2.6	Район в населенном пункте	Пресненский
	9.2.7	Наименование населенного пункта	Москва
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проезд
	9.2.9	Наименование улицы	Шмитовский
	9.2.10	Дом	

9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и основных характеристиках	9.2.11	Литера		
	9.2.12	Корпус		
	9.2.13	Строение		
	9.2.14	Владение	39	
	9.2.15	Блок-секция		
	9.2.16	Уточнение адреса (строительный адрес)		Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1
	9.2.17	Назначение объекта		Нежилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	4	
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	4	
	9.2.20	Проектная общая площадь объекта	3081	
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта		С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	9.2.22	Материал перекрытий		Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности		А
	9.2.24	Сейсмостойкость		Не требуется ввиду расположения многоквартирного дома в не сейсмоопасном регионе
	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости		Нежилое здание
	9.2.2	Субъект Российской Федерации		г. Москва
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации		
	9.2.4	Вид населенного пункта		Город
	9.2.5	Округ в населенном пункте		Центральный административный округ
	9.2.6	Район в населенном пункте		Пресненский
	9.2.7	Наименование населенного пункта		Москва
	9.2.8	Вид обозначения улицы		Проезд
	9.2.9	Наименование улицы		Шмитовский
9.2.10	Дом			
9.2.11	Литера			
9.2.12	Корпус			
9.2.13	Строение			
9.2.14	Владение	39		
9.2.15	Блок-секция			
9.2.16	Уточнение адреса (строительный адрес)		Москва, Пресненский район, ЦАО, Шмитовский проезд, вл.	

			39 - Мукомольный пр., вл. 6, участок 1
	9.2.17	Назначение объекта	Нежилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	2
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	2
	9.2.20	Проектная общая площадь объекта	20297
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	A
	9.2.24	Сейсмостойкость	Не требуется ввиду расположения многоквартирного дома в не сейсмоопасном регионе
Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом			
10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы	ГРУППА КОМПАНИЙ "ОЛИМППРОЕКТ "
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

		изыскания	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7705546031
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Государственное унитарное предприятие
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы	МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И КАРТОГРАФИЧЕСКИХ РАБОТ
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7714084055
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы	ГРУППА ПРОЕКТНОЙ ИНЖЕНЕРИИ
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7717626274

10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью		архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы		
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы	НАУЧНО-ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР ТОННЕЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7704026086
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7716691200		10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	КБ СМАРТПРОЕКТ
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы	НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР "СТРОИТЕЛЬСТВО"		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания			10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	5018141379
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	5042109739		10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ПСБ ИГОРЯ ШИПЕТИНА
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ОСТОЖЕНКА"				

	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-		10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7719567641
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7734234799				
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью	10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ЭКОЛЭК		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА "МОНОЛИТ"
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-		10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7712102830		10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7733783806
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью	10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ПАРТНЕР-ЭКО		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ЭНЕРГО-ЮГ
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-

	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-			строительное проектирование		
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7709855224			10.3.6		Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью		10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	СПЕЦРАЗДЕЛ			10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	ПОССТРОЙ
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-			10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-			10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-			10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7733890195			10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7705862855
	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью			10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА "ПОЖПРОЕКТ"			10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ЗЕЛЕНСТРОЙСЕРВИС"
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-		10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-			10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-			10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-			10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7730140973

		строительное проектирование	
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно - правовой формы	НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ, МОНТАЖУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ДЛЯ САНИТАРИИ И ГИГИЕНЫ
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	-
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	-
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7717130084
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид положительного заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий	29.08.2016
	10.4.3	Номер положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий	3425-16/МГЭ/7586-1/5
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий	Государственное бюджетное учреждение
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой	Московская государственная экспертиза

		формы	
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий	7710709394
	10.5.1	Дата выдачи положительного заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер положительного заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей положительное заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей положительное заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно - правовой формы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей положительное заключение государственной экологической экспертизы	
	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Жилой квартал ЦЕНТР-СИТИ, Жилой квартал ХЕДЛАЙНЕР
Раздел 11. О разрешении на строительство			
11.1. О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство	77-181000-013454-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	19.10.2016
	11.1.3	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
	11.1.4	Срок действия разрешения на строительство	19.10.2020
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство	Комитет государственного строительного надзора города Москвы
Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка			
12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право аренды

(создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.2	Вид договора	Договор аренды земельного участка	
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	M-01-047823	
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	06.10.2015	
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	03.12.2015	
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	24.05.2022	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, принявшего правовой акт о предоставлении земельного участка в собственность		
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность		
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность		
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности		
	12.2. О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка	Публичный собственник
		12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка	
12.2.3		Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы		
12.2.3.1		Индивидуальный номер налогоплательщика собственника земельного участка - юридического лица		
12.2.4		Фамилия собственника земельного участка		
12.2.5		Имя собственника земельного участка		
12.2.6		Отчество собственника земельного участка (при наличии)		
12.2.7		Индивидуальный номер		

12.3. О кадастровом номере и площади земельного участка		налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма публичной собственности на земельный участок	Неразграниченная собственность
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	Департамент городского имущества города Москвы
	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	77:01:0004046:3530
	12.3.2	Площадь земельного участка, кв. м	23093
Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории			
13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Мошение из бетонной плитки, дорожки с покрытием из резиновой крошки и с деревянным покрытием, кольцевые дорожки шириной 1,5 по периметру площадок. Пешеходное покрытие (бетонная плитка).
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест)	71 машино-мест (участок №1, №3 и ММДЦ «Москва-Сити»).
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	Площадки для детей дошкольного и младшего возраста, площадки для отдыха взрослого населения, физкультурная площадка.
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства)	На территории жилого комплекса предусмотрено размещение бункера-накопителя большой емкости (6-10 м3) для сбора крупногабаритных отходов, а также контейнеры для бытовых и пищевых отходов, которые затем вывозятся специализированным автотранспортом.
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Озеленение (включая зеленые насаждения (живая изгородь) на газоне по периметру зоны игровой территории.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Мероприятия для доступа МГН выполнены в соответствии с действующими нормативными

			документами.
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Технические условия от 31.03.2016 №14439, выданные ГУП «Моссвет».
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	
Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи			
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы	СЕТЬЭНЕРГОТРАНС
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7733751346
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения	11.05.2016
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	04-11/05/2016-ТУ
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	11.05.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения, тыс. рублей	34 395
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Публичное акционерное общество

	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы	Московская объединенная энергетическая компания
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7720518494
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения	10.12.2013
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	1/852
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	10.12.2018
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения, тыс. рублей	0
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы	МОСВОДОКАНАЛ
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения	03.08.2016
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	21-1636/16
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети	03.08.2019

		инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения, тыс. рублей	0
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы	МОСВОДОКАНАЛ
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения	02.08.2016
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	21-1637/16
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	02.08.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения, тыс. рублей	0
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Ливневое водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы	МОСВОДОСТОК
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на	7705013033

		подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения	24.07.2015
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	1043/15
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения	24.07.2018
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения, тыс. рублей	0
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводной телефонной связи
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы	КАПИТАЛ ТЕЛЕКОМ
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7733654776
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводного радиовещания
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы	КОРПОРАЦИЯ ИНФОРМТЕЛЕСЕТЬ
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7702584039
Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках			

15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	514						
	15.1.2	Количество нежилых помещений	8						
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	0						
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	8						
15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	593						
	15.1.2	Количество нежилых помещений	13						
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	0						
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	13						
15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	120						
	15.1.2	Количество нежилых помещений	6						
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	0						
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	6						
15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	0						
	15.1.2	Количество нежилых помещений	1						
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	0						
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	1						
15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	0						
	15.1.2	Количество нежилых помещений	549						
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	549						
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	0						
15.2. Об основных характеристиках жилых помещений									
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м	Количество комнат	Площадь комнат, м2		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, кв. м	Наименование помещения	Площадь, кв. м
1	жилое	1	1.1	44,09	1	1	14.01	ванная гардероб кухня-гостиная прихожая	5.44 4.93 15.1 4.61
2	жилое	1	1.1	44,09	1	1	14.01	ванная гардероб кухня-гостиная прихожая	5.44 4.93 15.1 4.61
3	жилое	2	1.1	91,08	3	1 2 3	11.29 16.74 19.49	балкон ванная кладовая кухня-гостиная прихожая	4.5 5.98 3.08 16.31 13.59

	эт.			цеха
66	Венткамера -2 эт.	Вентилятор	Smart Luft 6/5 d50	Приток административных помещений
67	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Smart Luft 6/5 d50	Вытяжка тех. помещений
68	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Smart Luft 6/5 d50	Вытяжка пищеблока
69	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Smart Luft 12/9 d50	Вытяжка горячего цеха
70	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Ostberg CK125A	Вытяжка с/у пищеблока и постирочного цеха
71	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Ostberg CK125A	Вытяжка моечная тары
72	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Smart Luft 6/5 d50	Вытяжка постирочного цеха
73	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Smart Luft 6/5 d50	Вытяжка административных помещений
74	Венткамера 3 эт.	Вентилятор	Ostberg CK100A	Вытяжка с/у административных помещений
75	Кровля	Вентилятор крышный	"Вентзащита" ВУД-КРД-Ф-7,1А-4 АИР112М4 (2шт.)	Вентиляция дымоудаления
76	Тамбур с подпором (лифтовый холл)	Лифт пассажирский №Л.Д.1	Sigma, г/п - 1000кг, скор. - 1м/сек, кол. ост. - 4, перевозка пожарных бригад	Вертикальный транспорт
77	Коридор пищеблока	Лифт пассажирский №П.Д.1	Sigma, г/п - 630кг, скор. - 1м/сек, кол. ост. - 2	Вертикальный транспорт
78	Раздаточная	Малый грузовой лифт №П.Д.2	Парнас, г/п - 100кг, скор. - 0,3м/сек, кол. ост. - 2	Вертикальный транспорт
79	Кладовая грязного белья	Малый грузовой лифт №П.Д.3	Парнас, г/п - 100кг, скор. - 0,3м/сек, кол. ост. - 2	Вертикальный транспорт
16.2. Перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
№ п/п	Описание места расположения помещения	Вид оборудования	Характеристики	Назначение
16.3. Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством				
№ п/п	Вид имущества	Назначение имущества	Описание места расположения помещения	
1	Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие пилоны)	Конструктивные элементы, тепловой контур	Располагаются по периметру зданий, а также внутри них в соответствии с проектными решениями	
2	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)	Функциональное разделение помещений	Располагаются внутри зданий в соответствии с проектными решениями	
3	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков,	Обеспечение холодным водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах	

	указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)		
4	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение горячим водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
5	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизи, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений)	Отведение стоков	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах
6	Внутридомовая система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующие и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии)	Отопление	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
7	Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сети (кабели))	Электроснабжение	Вертикальные участки располагаются в щитах УРМ и технологических каналах. Горизонтальные участки прокладываются в коробах по коридорам
8	Крыша	Тепловой контур	Верхнее перекрытие зданий
9	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (кадастровый номер 77:01:0004046:3530)	Для размещения многоквартирных домов	г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, стр. 1,3,14,15,18,19,20,21,23,51,52,56,64

16.3. Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством			
№ п/п	Вид имущества	Назначение имущества	Описание места расположения помещения
1	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие пилоны)	Конструктивные элементы здания, тепловой контур здания	Располагаются по периметру здания, а также внутри него в соответствии с проектными решениями
2	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома (обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)	Функциональное разделение помещений	Располагаются внутри здания в соответствии с проектными решениями
3	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение холодным водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
4	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение горячим водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
5	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизи, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений)	Отведение стоков	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах
6	Внутридомовая система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующие и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии)	Отопление дома	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
7	Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сети (кабели))	Электроснабжение дома	Вертикальные участки располагаются в щитах УРМ и технологических каналах. Горизонтальные участки прокладываются в коробах и гофрах по коридорам

8	Крыша	Тепловой контур здания	Верхнее перекрытие здания
9	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства	для размещения многоквартирного дома	г. Москва, Шмитовский проезд, вл.39, Мукомольный проезд, вл.6
16.3. Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством			
№ п/п	Вид имущества	Назначение имущества	Описание места расположения помещения
1	Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие пилоны)	Конструктивные элементы, тепловой контур	Располагаются по периметру зданий, а также внутри них в соответствии с проектными решениями
2	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)	Функциональное разделение помещений	Располагаются внутри зданий в соответствии с проектными решениями
3	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение холодным водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
4	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение горячим водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
5	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизи, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений)	Отведение стоков	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах

6	Внутридомовая система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии)	Отопление	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
7	Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сети (кабели))	Электроснабжение	Вертикальные участки располагаются в щитах УРМ и технологических каналах. Горизонтальные участки прокладываются в коробах по коридорам
8	Крыша	Тепловой контур	Верхнее перекрытие зданий
9	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (кадастровый номер 77:01:0004046:3530)	Для размещения многоквартирных домов	г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, стр. 1,3,14,15,18,19,20,21,23,51,52,56,64
16.3. Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством			
№ п/п	Вид имущества	Назначение имущества	Описание места расположения помещения
1	Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие пилоны)	Конструктивные элементы, тепловой контур	Располагаются по периметру зданий, а также внутри них в соответствии с проектными решениями
2	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)	Функциональное разделение помещений	Располагаются внутри зданий в соответствии с проектными решениями
3	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение холодным водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах

4	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение горячим водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах	несушие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие пилоны)	контур	проектными решениями
5	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизи, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений)	Отведение стоков	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах	Ограждающие несущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)	Функциональное разделение помещений	Располагаются внутри зданий в соответствии с проектными решениями
6	Внутридомовая система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии)	Отопление	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение холодным водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
7	Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сети (кабели))	Электроснабжение	Вертикальные участки располагаются в щитах УРМ и технологических каналах. Горизонтальные участки прокладываются в коробах по коридорам	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	Обеспечение горячим водоснабжением	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
8	Крыша	Тепловой контур	Верхнее перекрытие зданий	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизи, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений)	Отведение стоков	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах
9	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (кадастровый номер 77:01:0004046:3530)	Для размещения многоквартирных домов	г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, стр. 1,3,14,15,18,19,20,21,23,51,52,56,64	Внутридомовая система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии)	Отопление	Вертикальные участки располагаются в технологических каналах и шахтах. Отдельные приборы учета, регулировки располагаются в технологических нишах и шкафах
16.3. Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством						
№ п/п	Вид имущества	Назначение имущества	Описание места расположения помещения	Внутридомовая система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные	Электроснабжение	Вертикальные участки располагаются в щитах УРМ и технологических каналах. Горизонтальные участки прокладываются в коробах по коридорам
1	Ограждающие несущие конструкции (фундаменты,	Конструктивные элементы, тепловой	Располагаются по периметру зданий, а также внутри них в соответствии с			

	шитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сети (кабели))		
8	Крыша	Тепловой контур	Верхнее перекрытие зданий
9	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (кадастровый номер 77:01:0004046:3530)	Для размещения многоквартирных домов	г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, стр. 1,3,14,15,18,19,20,21,23,51,52,56,64
Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости			
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	Планируемый год выполнения этапа реализации проекта строительства	Планируемый квартал выполнения этапа реализации проекта строительства
	100%	2019	4
	80%	2019	2
	60%	2018	3
	40%	2018	1
	20%	2017	3
Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости			
18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства, тыс. рублей	8748579
Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу			
19.1. О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	Страхование
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	77:01:0004046:3530
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	
	19.2.3	Индивидуальный номер	

		налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства			
20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 4596 от 25 августа 2017 года
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	Публичное акционерное общество
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	Сбербанк России
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	7707083893
	20.1.5	Сумма привлеченных средств, тыс. руб.	697891
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	24.08.2022
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	77:01:0004046:3530
Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика или сумме размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц с указанием наименования, фирменного наименования, места нахождения и адреса, адреса электронной почты, номера телефона таких юридических лиц			
21.1. О размере полностью оплаченного уставного (складочного) капитала, уставного фонда застройщика или сумма размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц	21.1.1	Наличие связанных с застройщиком юридических лиц для обеспечения исполнения минимальных требований к размеру уставного (складочного) капитала, уставного фонда	
	21.1.2	Размер уставного (складочного) капитала, уставного фонда застройщика или сумма размеров уставного капитала и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц, тыс. рублей	10
21.2. О фирменном наименовании связанных с	21.2.1	Организационно-правовая форма	

застройщиком юридических лиц	21.2.2	Фирменное наименование без указания организационно - правовой формы	
	21.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика	
21.3. О месте нахождения и адресе связанных с застройщиком юридических лиц	21.3.1	Индекс	
	21.3.2	Субъект Российской Федерации	
	21.3.3	Район субъекта Российской Федерации	
	21.3.4	Вид населенного пункта	
	21.3.5	Наименование населенного пункта	
	21.3.6	Элемент улично-дорожной сети	
	21.3.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	
	21.3.8	Тип здания (сооружения)	
	21.3.8.1	Номер (идентификатор) для данного типа здания (сооружения)	
	21.3.9	Тип помещений	
21.4. Об адресе электронной почты, номере телефонов связанных с застройщиком юридических лиц	21.4.1	Номер телефона	
	21.4.2	Адрес электронной почты	
	21.4.3	Адрес официального сайта	
Раздел 22. Об установленном частью 2.1 статьи 3 настоящего Федерального закона размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика, соответствующем размеру уставного капитала застройщика, или о размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц, соответствующем сумме размеров уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц			
22.1. О размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика, соответствующем размеру уставного капитала застройщика, или о размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц, соответствующем сумме размеров уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц	22.1.1	Размер максимально допустимой площади объектов долевого строительства застройщика, кв. м	
	22.1.2	Размер максимально допустимой площади объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц, кв. м	
Раздел 23. О сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, а в случае, если застройщиком заключен договор поручительства в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона, о сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в			

эксплуатацию, и общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется связанными с застройщиком юридическими лицами в соответствии со всеми их проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию			
23.1. О сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию.	23.1.1	Сумма общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, кв. м	
	23.1.2	Сумма общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, и общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется связанными с застройщиком юридическими лицами в соответствии со всеми их проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, кв. м	
Раздел 24. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона			
24.1. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона	24.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	24.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	24.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	
	24.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в	

		государственную или муниципальную собственность	
24.1.5		Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
24.1.6		Номер договора, предусматривающего передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
24.1.7		Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
24.1.7.1		Предполагаемая форма собственности объекта социальной инфраструктуры	
24.1.8.1		№ п/п	
24.1.8.2		Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	
24.1.8.3		Планируемые размеры затрат застройщика, тыс. рублей	
№ п/п		Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые размеры затрат застройщика
Раздел 25. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
25.1. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте	25.1.1	Иная информация о проекте	Кредитный лимит по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 4596 от 25 августа 2017 года, указанному в пункте 20.1.1. настоящей декларации (далее - Кредитный договор), составляет 6 300 000 тыс. рублей. Сумма фактически привлеченных кредитных средств будет указываться в пункте 20.1.5. настоящей декларации. Погашение кредита по Кредитному договору производится поэтапно, в пункте 20.1.6. настоящей декларации указана дата полного погашения кредита.

			Государственная регистрация ипотеки права аренды земельного участка, указанного в пункте 20.1.7. настоящей декларации, осуществлена 26 сентября 2017 года.
Раздел 26. Сведения о фактах внесения изменений в проекную документацию			
26.1.1	Дата		
26.1.2	Наименование раздела проектной документации		
26.1.3	Описание изменений		

Генеральный директор ООО «Жилой квартал Сити»



С.Е. Липаткин

15 декабря 2017 года

Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397

г. Москва

« 22 » сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» (сокращенное наименование ООО «Жилой квартал Сити», зарегистрировано 06.10.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5167746175350, свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 017414777, ИНН 7703417626, КПП 770301001, место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 7-10; почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Липаткина Семена Егоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити», сокращенное фирменное наименование общества – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», находящееся по адресу: Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, дом 32, стр. 1 (ОГРН 1027739292283, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити», зарегистрированы Банком России 12 сентября 2017 года в реестре за № 3385, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 115/17 от 07.07.2017 г., с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,
заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1, Пресненский район, ЦАО, имеющий следующие основные характеристики:

- строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, земли населенных пунктов, разрешенное использование - земли населенных пунктов.;

- этажность: 1-2-4-5-6-7-8-11-13-14-15-18-23-25-26-32-53-х этажей;

- общая площадь: 144 227.0 кв.м;

- материал наружных стен: пенобетонные блоки с утеплителем и с наружной облицовкой по системе вентилируемого фасада;

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергоэффективности: А+;

- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения Жилого дома в не сейсмоопасном регионе.

1.2. «Объект долевого строительства» – изолированные, предназначенные для проживания граждан квартиры, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением

площади балконов и/или лоджий и/или террас (т.е. как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, площадью 23 093 кв. м, местоположение: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 стр. 1, 3, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 51, 52, 56, 64, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) договора аренды земельного участка № М-01-047823 от 06.10.2015 г. (зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 03.12.2015 г., номер регистрации 77-77/011-77/011/023/2015-336) в редакции дополнительного соглашения от 30.06.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 17.08.2016 г., номер регистрации 77-77/022-77/011/022/2016-787/1), дополнительного соглашения от 19.10.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 28.10.2016 г., номер регистрации 77-77/011-77/011/022/2016-1354/1), дополнительного соглашения от 09.12.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 13.12.2016 г., номер регистрации 77-77/022-77/022/025/2016-2912/1);

б) разрешения на строительство 77-181000-013454-2016 от 19.10.2016 г. со сроком действия до 19.10.2020 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – октябрь 2019 г.

в) Положительное заключение государственной экспертизы № 3425-16/МГЭ/7586-1/5, выдано Московской государственной экспертизой 29.08.2016г.

г) Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве застрахована в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ГОЗ-118-2733/16 от 06.12.2016г. Срок страхования: до «31» декабря 2019года.

2.3. Проектная декларация на строительство Жилого дома размещена на сайте в сети Интернет по адресу: www.scity.ru Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2 Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.

3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении №1, ___ к Договору.

3.3. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении №2, ___ к Договору.

3.4. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет **21 931 470,88 (двадцать один миллион девятьсот тридцать одна тысяча четыреста семьдесят) рублей 88 копеек**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в размере 70% от Цены Договора и стоимость услуг Застройщика в размере 30% от Цены Договора.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму меньше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику долевого строительства не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства.

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора единовременно в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня государственной регистрации Договора.

4.4. При нарушении срока внесения платежа Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

4.6. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится на 1 кв.м и более по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (без учета площади балконов и/или лоджий и/или террас) и стоимости одного квадратного метра в размере, указанном в приложении № 1.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п. 4.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п. 1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

4.7. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.6 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.8. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

При окончательном расчете Застройщик обязан осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по настоящему Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по настоящему Договору в полном объеме.

4.9. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

4.10. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Жилого дома до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет Застройщик.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **31 декабря 2019 г.** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.6. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

5.7. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

5.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования

недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

а) залогом права аренды Земельного участка и строящегося на нем Жилого дома – с момента государственной регистрации Договора;

б) залогом объекта незавершенного строительства Жилого дома – с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект незавершенного строительства. Государственная регистрация права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства производится по усмотрению Застройщика либо в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

в) залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого строительства;

г) страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством.

7.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога, указанным в подпункте «а» пункта 7.1 Договора, путем раздела Земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Жилой дом.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора.

8.4. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.6. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям установленным статьей 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в связи с существенным и (или) неоднократным нарушением Застройщиком любых иных обязательств по настоящему Договору, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены квартиры, а также уплатить проценты на эту сумму (штрафную неустойку) в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены квартиры до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, любые подлежащие уплате Застройщику пени и штрафы будут оплачиваться за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

10.1. Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

- а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;
- б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

10.2. Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

10.3. Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

11.2. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого

строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.3. Настоящим Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора он соответствует требованиям установленным ст. 40 ФЗ № 156 «Об инвестиционных фондах», в том числе не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», участником ООО УК «Альфа-Капитал», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «Альфа-Капитал», дочерним или зависимым хозяйственным обществом ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет приобретать инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», не станет участником ООО УК «Альфа-Капитал», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «Альфа-Капитал», дочерним или зависимым хозяйственным обществом ООО УК «Альфа-Капитал». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

12.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.6. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения Договора.

12.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим даёт согласие на проведение таких работ.

12.8. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;
 Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

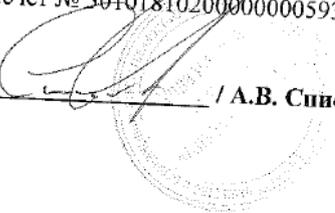
ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Жилой квартал Сити»,
 ОГРН 5167746175350, ИНН 7703417626, КПП 770301001,
 место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2,
 помещение 7-10;
 почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, р/с
 40702810800020000342, Банк: ПАО Сбербанк
 к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225


 / С.Б. Липаткин /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»
 ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770101001
 место нахождения: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,
 почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,
 р/с №40701810901850000054 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 кор.счет № 30101810200000000593, БИК 044525593


 / А.В. Списивый /

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-98-397 от « 11 » сентября 2017г.

№	№ корпуса	№ секции	Этаж	Номер квартиры на площадке	Условный (строительный) номер квартиры	Количество во комнат	Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	Стоимость квартиры, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	1	1.3.	9	4	98	1	42,79	8 361 821,54	195 415,32
2	1	1.7.	24	5	397	2	59,14	13 569 649,34	229 449,60

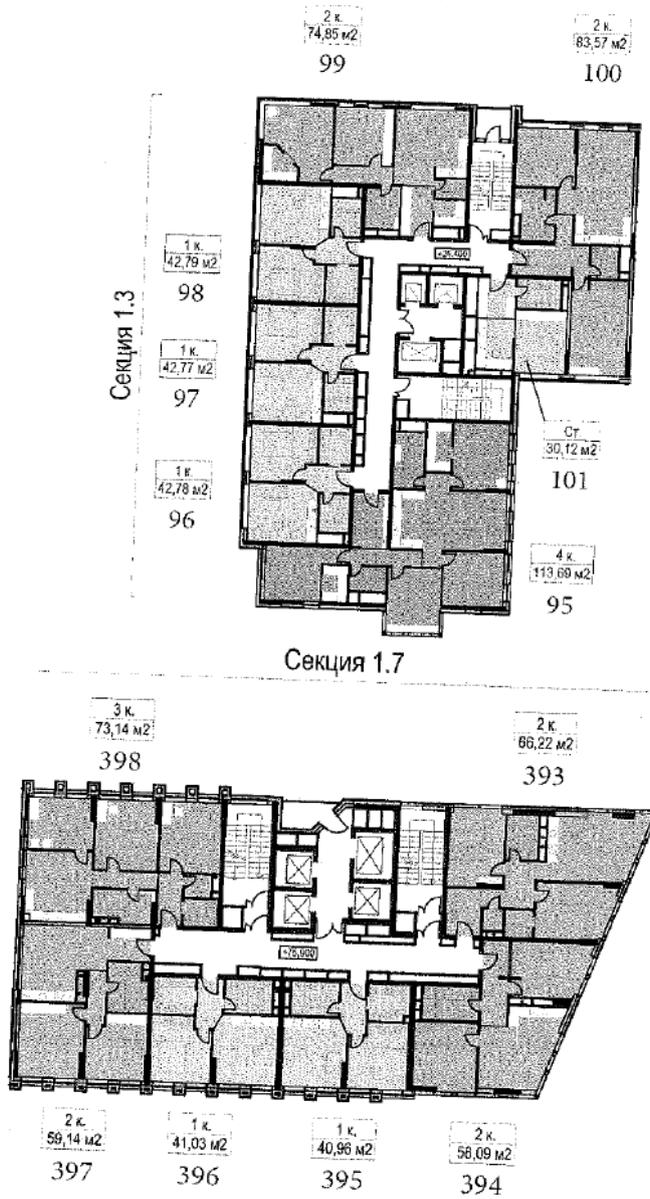
Объект долевого строительства однокомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3. на 9 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 4, условный номер - 98, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 42,79 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	жилое	
2	Кухня-гостиная	13,33
3	Прихожая	15,84
4	Гардероб	4,42
5	ванная	4,73
		4,47

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3. на 24 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 5, условный номер - 397, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 59,14 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	жилое	
2	жилое	12,51
3	Кухня-гостиная	15,32
4	Прихожая	17,40
5	холл	4,56
6	ванная	3,20
		6,15

План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане
Жилого дома



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»



/С.Е. Липаткин/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Центр-Сити»

/А.В. Списивый/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-98-397 от « 11 » мая 2017 г.

**Описание состояния Объекта долевого строительства
на момент его передачи Участнику долевого строительства**

Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича
Полы	Стяжка не выполняется. В санузлах выполняется гидроизоляция
Оконные проемы	Остекление из алюминиевых профилей с двухкамерным остеклением
Лоджия	Остекление из алюминиевых профилей с одинарным остеклением
Входная дверь	Устанавливается металлическая дверь
Электроснабжение	В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения без разводки по квартире и установки оконечных устройств. Трехфазный счетчик электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной площадке
Отопление	Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов. Устанавливается счетчик тепла
Водоснабжение	Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры. Устанавливается счетчик воды
Канализация	Выполняются магистральные вводы в квартиру, без устройства внутренней разводки по квартире
Вентиляция	Естественно приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не устанавливаются
Отделочные работы	Не выполняются, без отделочных работ

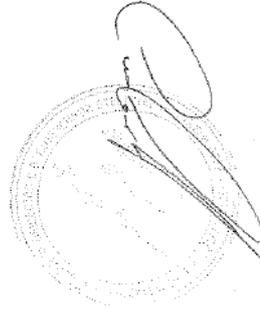
ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Центр-Сити»


/ С.Е. Липаткин /



/ А.В. Спсивый /

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

703 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

