МитраГрупп

mitragrup.ru
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.

м.п.

ОТЧЕТ №120221-3

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

1) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:176, общей площадью 19 586,0 м^2;**
2) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:182, общей площадью 5 400 м^2;**
3) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:183, общей площадью 5 045,0 м^2;**
4) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:184, общей площадью 5 007,0 м^2;**
5) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:185, общей площадью 4 702,0 м^2;**
6) **Земельный участок кадастровый № 50:08:0010302:186, общей площадью 2 437,0 м^2;**
7) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28, общая площадь – 3 694,87 м^2;**
8) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29, общая площадь – 2 344,1 м^2;**
9) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30, общая площадь – 4 586,0 м^2;**
10) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31, общая площадь – 4 586,0 м^2;**
11) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32, общая площадь – 4 586,0 м^2;**
12) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33, общая площадь – 3 342,0 м^2;**
13) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34, общая площадь – 3 342,0 м^2;**
14) **Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39, общая площадь – 3 694,87 м^2**

Договор на оказание услуг:	*№ 120221-3 от 12.02.2021 г.*
Заказчик:	*Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1*
Дата составления отчёта:	*02.09.2021 г.*
Оценка проведена по состоянию на:	*08.09.2020 г.*

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1 Основание для проведения оценки 4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
3.1. Сведения о Заказчике оценки 10
3.2. Сведения об Оценщике 10
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 14
7.1 Описание местоположения объектов оценки 14
7.2 Описание г. Истра Московской области 14
7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки 17
7.4 Фотографии объекта оценки, предоставленные заказчиком: 19
7.5 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 22
7.6 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»): 23
7.7 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика): 23
7.8 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет): 24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ 25
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 25
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 35
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 45
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов46
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 48
9.1 Определение понятия рыночной стоимости 48
9.2 Этапы проведения оценки 48
9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 49
9.4 Описание подходов к оценке 49
9.5 Затратный подход 50
9.6 Сравнительный подход 50
9.7 Доходный подход 51
9.8 Согласование результатов 51
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 52
10.1 Методология сравнительного подхода 52
10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:176 53
10.3 Определение рыночной стоимости земельных участков общей площадью от 3 000 до 6 000 м^2 (с кадастровыми номерами: 50:08:0010302:182, 50:08:0010302:183, 50:08:0010302:184, 50:08:0010302:185) 57
10.4 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:186 61
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 66
11.1. Методология затратного подхода 66
11.2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов 69
11.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства (жилого дома) 73
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 76
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 78
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ 79
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 80
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 149
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 151

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 120221-3 от 12.02.2021 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 08.09.2020 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 08.09.2020 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:176	19 586,0	55 115 004
2	Земельный участок		50:08:0010302:182	5 400,0	19 299 600
3	Земельный участок		50:08:0010302:183	5 045,0	18 030 830
4	Земельный участок		50:08:0010302:184	5 007,0	17 895 018
5	Земельный участок		50:08:0010302:185	4 702,0	16 804 948
6	Земельный участок		50:08:0010302:186	2 437,0	7 391 421
Итого, по земельным участкам					**134 536 821,00**
№ п/п	**Объект оценки**	**Местоположение**		**Площадь, м²**	**Рыночная стоимость, руб.**
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28		3 694,9	155 775 469
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29		2 344,1	23 294 775
9	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30		4 586,0	249 275 470
10	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31		4 586,0	157 437 151
11	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32		4 586,0	39 359 299
12	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33		3 342,0	130 833 251
13	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34		3 342,0	100 640 955
14	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39		3 694,9	1 236 868
Итого, по жилым домам					**857 853 238,00**
Итого (суммарно по земельным участкам и жилым домам)					**992 390 059,00**

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик Тамбулатова Е.В.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп» Дорогинин В.Е.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №120221-3 от 12.02.2021 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м^2	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:176	19 586,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
2	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:182	5 400,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
3	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:183	5 045,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
4	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:184	5 007,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
5	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:185	4 702,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
6	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:186	2 437,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано

Таблица 1.2

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	% готовности дома	Назначение	Количество этажей	Общая площадь, м^2	Коммуникации	Технические характеристики	Количество и вид квартир	Имущественные права
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	70%	Жилое	4	3 694,9	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	56 квартир, 1к-34, 2к - 18, 3к -4	Право собственности

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	% готовности дома	Назначение	Количество этажей	Общая площадь, м²	Коммуникации	Технические характеристики	Количество и вид квартир	Имущественные права
2	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	15%	Жилое	4	2 344,1	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности
3	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	95%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
4	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	60%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
5	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	15%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
6	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	65%	Жилое	4	3 342,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	50%	Жилое	4	3 342,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:186	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	Возведен только фундамент	Жилое	4	3 694,9	-	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	56 квартир, 1к-34, 2к - 18, 3к -4	Право собственности

Таблица 1.3

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Оцениваемые права	Право собственности
Дата оценки	08.09.2020 г.
Дата составления отчета	02.09.2021 г.
Период проведения оценки	12.02.2021 г. - 02.09.2021 г.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

№ п/п	Объект оценки	Площадь, м²	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	155 775 469
2	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	2 344,1	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	23 294 775
3	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	249 275 470
4	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	157 437 151
5	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	39 359 299
6	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	130 833 251
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	100 640 955
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	1 236 868
Итого				**857 853 238,00**

Сравнительный подход

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:08:0010302:176	19 586,0	55 115 004
2	Земельный участок	50:08:0010302:182	5 400,0	19 299 600
3	Земельный участок	50:08:0010302:183	5 045,0	18 030 830
4	Земельный участок	50:08:0010302:184	5 007,0	17 895 018
5	Земельный участок	50:08:0010302:185	4 702,0	16 804 948
6	Земельный участок	50:08:0010302:186	2 437,0	7 391 421
Итого				**134 536 821,00**

Доходный подход

Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:176	19 586,0	55 115 004
2	Земельный участок		50:08:0010302:182	5 400,0	19 299 600
3	Земельный участок		50:08:0010302:183	5 045,0	18 030 830
4	Земельный участок		50:08:0010302:184	5 007,0	17 895 018
5	Земельный участок		50:08:0010302:185	4 702,0	16 804 948
6	Земельный участок		50:08:0010302:186	2 437,0	7 391 421
Итого, по земельным участкам					**134 536 821,00**
№ п/п	**Объект оценки**	**Местоположение**		**Площадь, м²**	**Рыночная стоимость, руб.**
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28		3 694,9	155 775 469
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29		2 344,1	23 294 775
9	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30		4 586,0	249 275 470
10	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31		4 586,0	157 437 151
11	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32		4 586,0	39 359 299
12	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33		3 342,0	130 833 251
13	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34		3 342,0	100 640 955
14	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39		3 694,9	1 236 868
Итого, по жилым домам					**857 853 238,00**
Итого (суммарно по земельным участкам и жилым домам)					**992 390 059,00**

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять

на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

<table>
<tr><td>Объекты оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, м²</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:176</td><td>19 586,0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:182</td><td>5 400,0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:183</td><td>5 045,0</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:184</td><td>5 007,0</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:185</td><td>4 702,0</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:186</td><td>2 437,0</td></tr>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Площадь, м²</th><th>Местоположение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 694,9</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>2 344,1</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 342,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 342,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 694,9</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, м²</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:176</td><td>19 586,0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:182</td><td>5 400,0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:183</td><td>5 045,0</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:184</td><td>5 007,0</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:185</td><td>4 702,0</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Земельный участок</td><td>50:08:0010302:186</td><td>2 437,0</td></tr>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Площадь, м²</th><th>Местоположение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 694,9</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>2 344,1</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>4 586,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 342,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 342,0</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Объект незавершенного строительства (жилой дом)</td><td>3 694,9</td><td>Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39</td></tr>
</table>
Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке
</td></tr>
<tr><td>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</td></tr>
<tr><td>Основания для проведения оценки</td><td>Договор на оказание услуг по оценке №120221-3 от 12.02.2021 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</td><td>Право собственности
Без учета обременений и ограничений</td></tr>
<tr><td>Имущественные права на объекты оценки</td><td>Право собственности.</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>Для предоставления в суд.

Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается</td></tr>
</table>

	только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.
Дата оценки	08.09.2020 г.
Дата составления Отчета	02.09.2021 г.
Срок проведения оценки	12.02.2021 г. - 02.09.2021 г.
Форма Отчета	Письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	75,591 рублей за 1 долл. США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1
Реквизиты	ОГРН 5087746136792 от 22 сентября 2008 г. ИНН 7732524051 КПП 503201001

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» свидетельство №367 от 30 декабря 2016 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I №002291, регистрационный номер Д-0394/16 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 30 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2000SB4004210 от 28.09.2020 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия до 27.09.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2016 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1979277620 от 02.07.2021 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2021 г. по 06.07.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».
3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
11. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителе, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).
12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

6) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

7) Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»):

Использование стандартов Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1 Описание местоположения объектов оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объектов оценки:

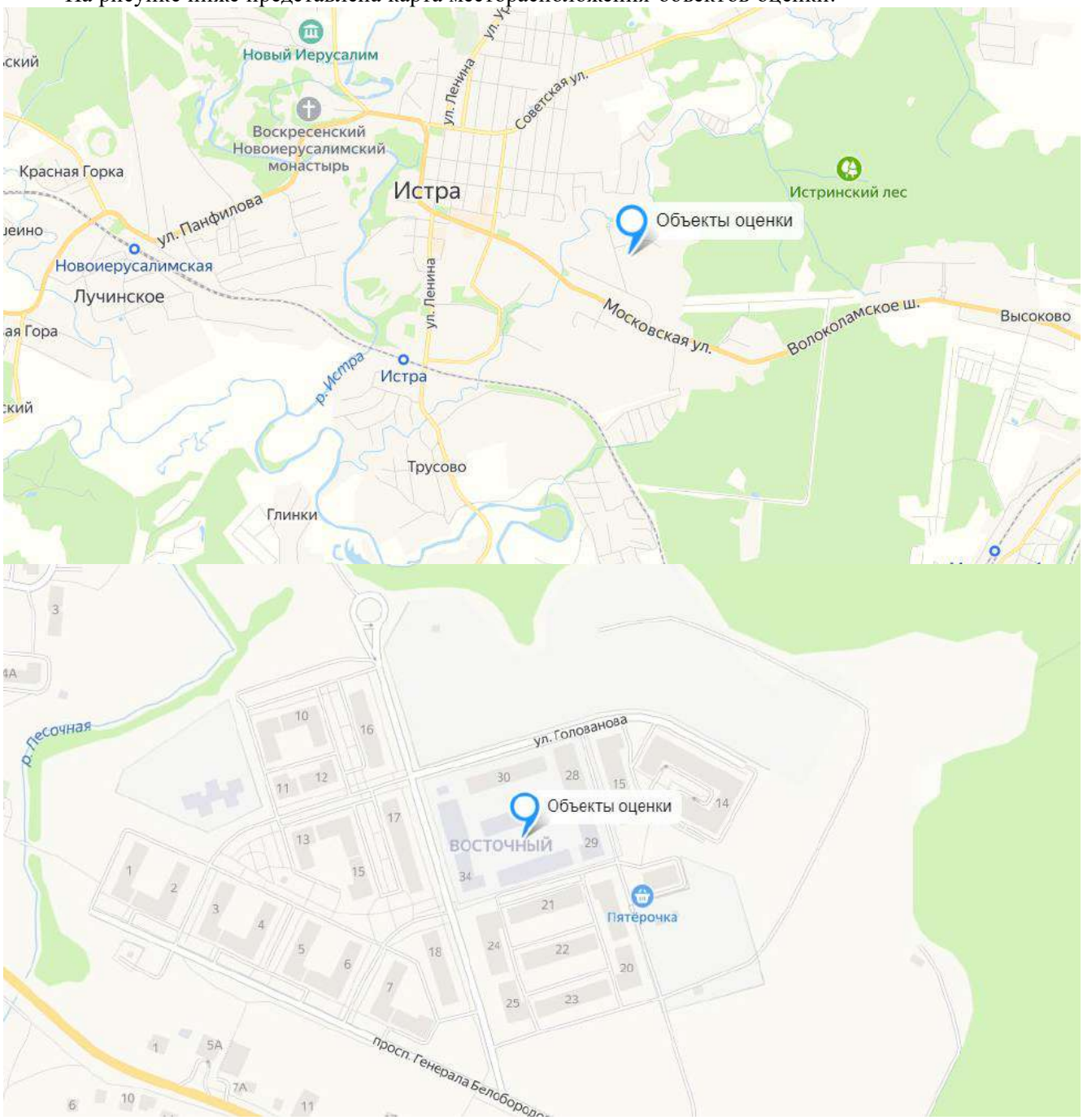


Рисунок 1 Местоположение объектов оценки на карте г. Истра Московской области[1]

7.2 Описание г. Истра Московской области[2]

Истра — город (с 1781) в Московской области России, центр городского округа Истра.

[1] http://maps.yandex.ru
[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/Истра_(город)

Первое упоминание относится к 1589 году. С 1781 года город носил имя Воскресенск, затем, в 1930, был переименован в Истру, во избежание путаницы с другим Воскресенском на юго-востоке Подмосковья. Населённый пункт воинской доблести.

Население — 33 558 чел. (2020).

Город расположен на реке Истре, в 40 км к северо-западу от Москвы, в живописной местности южного склона Клинско-Дмитровской гряды. Железнодорожная станция Новоиерусалимская и платформа Истра на линии Москва — Рига.

До 2017 года Руководителем Администрации городского поселения Истра был Печурин Константин Васильевич. Городской праздник — День города Истры — отмечается 12 июня.

Физико-географическая характеристика

Часовой пояс

Истра находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

Рельеф

Согласно физико-географическому районированию Московской области, Истринский район входит в состав Клинско-Московской зоны, расположенной на западе Московской области. По степени преобразования естественных природных ландшафтов территория относится к природно-техногенной со средней степенью восстановления ресурсного потенциала. На большей части территории преобладают ландшафты с глубиной преобразования до 3 метров. Характерной особенностью являются глубокие сквозные долины, пересекающие её с севера на юг, из-за чего она как бы разрезана на ряд отдельных массивов. В связи с такой морфологией довольно широко развита овражно-балочная сеть. Все это способствует хорошему дренажу возвышенности, особенно в придолинных частях. Территория района обладает значительным запасом водных и лесных рекреационных ресурсов, благоприятных для отдыха.

Климат

Территория города относится ко II-му поясу умеренно континентального климата (с относительно холодной зимой и теплым летом). Среднемесячная температура самого тёплого месяца (июля) составляет +17,9 °C, самого холодного (января) −9,2 °C. Самая низкая за 100 лет наблюдений температура составила −53 °C[8][9]. Последняя самая низкая температура - 48 °C наблюдалась в зиму 1947/1948 г. Преобладающими направлениями ветра в течение года являются южное и западное. Штилевая погода в данном районе наблюдается не часто (среднегодовая повторяемость — 18 %). Чаще штилевая погода имеет место в июле (в 22 % случаев), реже — зимой (13 %)

Экономика

Промышленность

Долгое время градообразующими предприятиями были предприятия министерства электротехнической промышленности СССР — отделения московских научно-исследовательских институтов ВНИИЭМ, ВЭИ, ВНИЭТО:

Высоковольтный научно-исследовательский центр (ВНИЦ ВЭИ) — филиал федерального государственного унитарного предприятия «Всероссийский электротехнический институт имени В. И. Ленина» проводит научные исследования в области высоких и сверхвысоких напряжений и является ведущим разработчиком и производителем технологий и оборудования, основанных на электрическом разряде и сильных и сверхсильных импульсных электромагнитных полях.

ВНИИЭМ (с 2009 г. АО «НИИЭМ», Научно-исследовательский институт электромеханики) — ранее разрабатывал электротехническое оборудование и вычислительную технику для атомных электростанций и ракет. Разрабатывал и изготавливал метеорологические спутники «Метеор». Последний, изготовленный в 2009 г, спутник — «Коронас-Фотон». Разрабатывал и изготавливал ветроэлектростации мощностью 10 кВт.

По состоянию на 2019 год изготавливает различное электрооборудование для флота, космических аппаратов, медицинские рентгеновские аппараты, электрические машины.

ВНИИЭТО — разрабатывает и производит электротермическое оборудование, в частности, электропечи

Помимо этого, в городе имеются мебельная и швейная фабрики, кирпичный завод, металлообрабатывающий завод «Крас-Прибор». Пищевая промышленность представлена открытым в 2002 году заводом специализированных молочных продуктов компании «Нутритек» и заводом «Нутриция» компании Danone по выпуску детского питания и заменителей грудного молока. Имеется фабрика словенской фармацевтической компании «KRKA».

Железнодорожная станция Новоиерусалимская. Входит в Московско-Смоленский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-3 Московской дирекции управления движением. По основному характеру работы является грузовой, по объёму работы отнесена ко 2 классу.

Московский областной дорожный центр (Истринский филиал).

Истра является также одним из рекреационных центров Подмосковья, в пригороде действует ряд санаториев.

Транспорт

Перевозки наземным транспортом осуществляет Истринское АТП компании ГУП МО «Мострансавто», обслуживаются 6 городских и 28 пригородных маршрутов. В городе находятся две станции пригородных поездов — Истра и Новоиерусалимская.

7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м²	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:176	19 586,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
2	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:182	5 400,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
3	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:183	5 045,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
4	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:184	5 007,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
5	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:185	4 702,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано
6	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:186	2 437,0	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Право собственности		не зарегистрировано

Таблица 7.2

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	% готовности дома	Назначение	Количество этажей	Общая площадь, м²	Коммуникации	Технические характеристики	Количество и вид квартир	Имущественные права
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	70%	Жилое	4	3 694,9	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	56 квартир, 1к-34, 2к - 18, 3к -4	Право собственности
2	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	15%	Жилое	4	2 344,1	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	% готовности дома	Назначение	Количество этажей	Общая площадь, м²	Коммуникации	Технические характеристики	Количество и вид квартир	Имущественные права
3	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	95%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
4	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	60%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
5	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	15%	Жилое	4	4 586,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	64 квартиры, 1к - 24, 2к - 32, 3к - 8	Право собственности
6	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	65%	Жилое	4	3 342,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	50%	Жилое	4	3 342,0	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	40 квартир, 1к - 21, 2к - 19	Право собственности
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:186	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	Возведен только фундамент	Жилое	4	3 694,9	-	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	56 квартир, 1к- 34, 2к - 18, 3к -4	Право собственности

Таблица 7.3

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Оцениваемые права	право собственности
Дата оценки	08.09.2020 г.
Дата составления отчета	02.09.2021 г.
Период проведения оценки	12.02.2021 г. - 02.09.2021 г.

7.4 Фотографии объекта оценки, предоставленные заказчиком:

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	
Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	

Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	
Объект незавершенного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	

7.5 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12831134;
- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12831303;
- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12831497;
- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12831756;
- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12875486;
- Выписка из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. №КУВИ-002/2021-12832261;
- Проектная декларация строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Разрешение на строительство №RU50504103-142 от 18.06.2014 г.;
- Разрешение на строительство №RU50504103-105 от 19.05.2014 г.;
- Разрешение на строительство №RU50504103-146 от 27.06.2014 г.;
- Проектная декларация строительство жилого дома №35 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №36 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №37 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №38 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Проектная декларация строительство жилого дома №39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства);
- Постановление от 28.02.2014 г. №228/1;
- ГПЗУ №RU50504103-GPU002014;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-1-2-0120-14.

7.6 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

7.7 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

3. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;

4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;

5. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

6. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №28» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2021 г.).

7. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020 г.).

7.8 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. http://www.cbr.ru/;
2. http://www.zdanie.info/;
3. http://www.realty.dmir.ru/;
4. http://www.rway-online.ru/;
5. http://cian.ru/;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки

Картина деловой активности за август 2020 года[3]

Экономическая активность

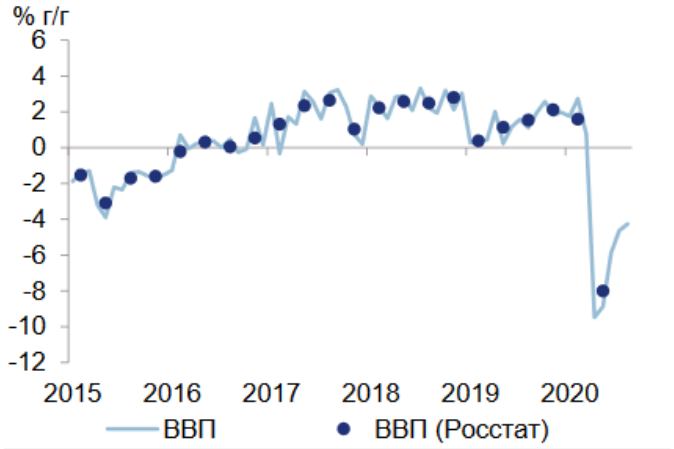
По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г[4] в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г.

Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.

Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта.

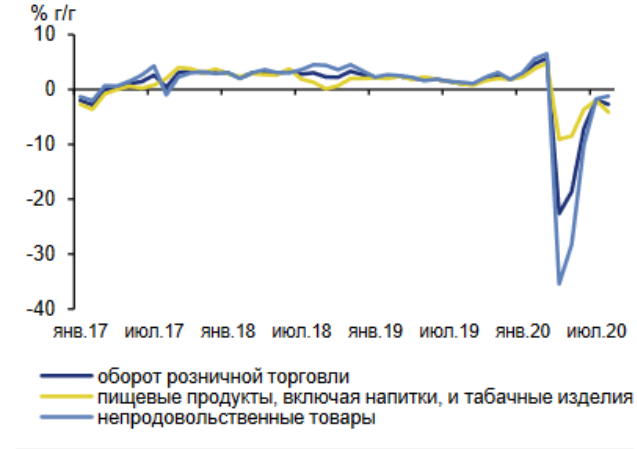
Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве (см. врезку).

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В августе ускорилось падение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 2

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г[5] в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос (см. комментарий «О динамике промышленного производства.

Август 2020 года»). В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле.

Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов:

[3] https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf

[4] Оценка за июль была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону понижения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

[5] За счет изменений респондентами ранее представленных данных и учета итогов ежеквартальных обследований МСП динамика оборота розничной торговли во 2кв20 была уточнена на 0,6 п.п. вверх, составив -16,0 % г/г.

снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).

Рис. 3. В строительстве ситуация относительно стабильная

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда сохраняется тенденция к росту безработицы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3

Рынок труда

В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA[6] и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA).

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле.

В августе замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. По состоянию на конец августа численность официально зарегистрированных безработных составила 3,6 млн. чел. по сравнению с 3,3 млн. чел. на конец июля (на 13 сентября – 3,7 млн. чел.). Среднедневной прирост показателя замедлился с 16,7 тыс. чел. в среднем в день в июле до 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе и 2,9 тыс. чел. в среднем в день в первой половине сентября. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (в июле – более 60%).

Июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне).

О ситуации в сельском хозяйстве.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе ускорился до 4,4% с 4,0% г/г в июле.

В секторе растениеводства положительную динамику демонстрируют показатели сбора зерновых и зернобобовых культур, которые значительно превосходят высокие показатели прошлого года. По данным Росстата, по состоянию на 1 сентября, в хозяйствах всех категорий намолот на 18,5% превышает прошлогодний (месяцем ранее, по данным Росстата по сельскохозяйственным организациям[7] – на 5,3%), при этом значительный рост наблюдается в центральных и восточных регионах.

По остальным сельскохозяйственным культурам фиксируется снижение показателей сбора, в основном обусловленное ухудшением показателей урожайности вследствие неблагоприятных погодных условий. Так, максимальное падение наблюдается по сахарной свекле (-48,2% к уровню прошлого года), чему способствовало, в том числе значительное сокращение посевных площадей в текущем году (на

[6] SA = Seasonally Adjusted = с поправкой на сезонность.

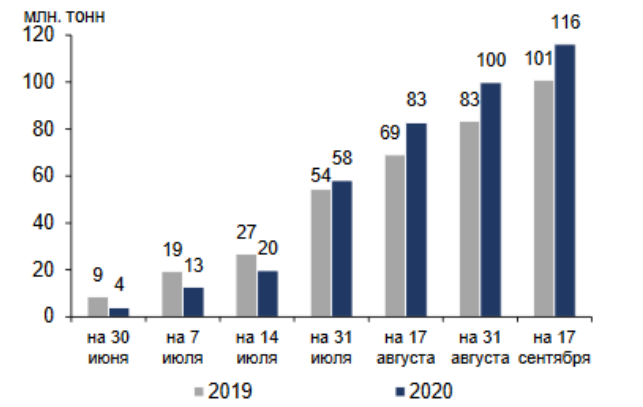
[7] В период уборки урожая данные по всем категориям хозяйств представляются Росстатом с отчета за август, за июнь-июль – данные только по сельскохозяйственным организациям.

19,0%) при перепроизводстве в 2019 году. Сбор подсолнечника сократился на 4,3% вследствие жаркой погоды и засухи в основных регионах выращивания культуры. Показатели сбора картофеля и овощей на 11,5% и 1,7% ниже уровней прошлого года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 17 сентября сохраняется положительная динамика в показателях сбора зерновых – рост на 15,3%. При этом сбор подсолнечника сократился на 26,9%, сахарной свеклы – на 44,0%.

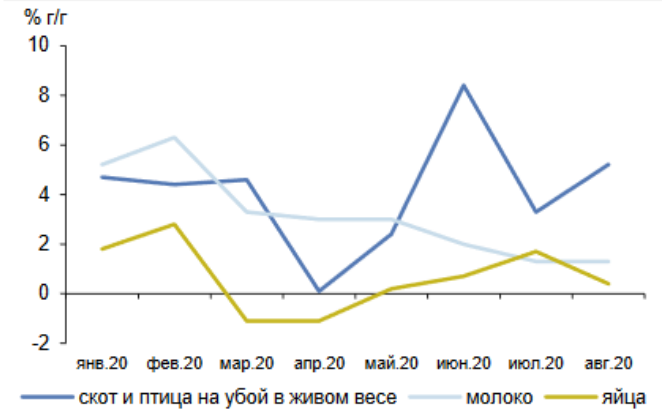
В секторе животноводства также сохраняется положительная динамика. В отчетном месяце наблюдалось ускорение производства скота и птицы на убой (в живом весе) до 5,2% г/г с 3,3% г/г в июле. Производство молока второй месяц подряд растет темпом 1,3% г/г. Рост производства яиц замедлилось до 0,4% с 1,7% г/г месяцем ранее.

Рис. 5. Урожай зерновых превышают второй по величине урожай прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Росстат

Рисунок 4

Таблица 8.1 Показатели деловой активности

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	**-3,6***	**-4,3***	**-4,6***	**-8,0**	**-5,9***	**-8,9***	**-9,5***	**1,6**	**1,3**
Сельское хозяйство	**4,2**	**4,4**	**4,0**	**3,1**	**3,0**	**3,2**	**3,1**	**3,0**	**4,0**
Строительство	**-0,5**	**-0,6**	**-0,2**	**-1,7**	**-0,1**	**-3,1**	**-2,3**	**1,1**	**0,6**
Розничная торговля	**-5,1**	**-2,7**	**-1,9**	**-16,0**	**-7,1**	**-18,6**	**-22,6**	**4,4**	**1,9**
Грузооборот транспорта	**-6,2**	**-5,2**	**-8,3**	**-8,3**	**-9,6**	**-9,4**	**-6,0**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**-4,5**	**-7,2**	**-8,0**	**-8,5**	**-9,4**	**-9,6**	**-6,6**	**1,5**	**2,3**
Добыча полезных ископаемых	**-7,2**	**-11,8**	**-15,1**	**-10,3**	**-14,2**	**-13,5**	**-3,2**	**0,0**	**2,5**
добыча угля	-6,5	-5,3	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-7,2	-12,0	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	0,8	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-23,6	-25,8	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	**-2,5**	**-4,1**	**-3,3**	**-7,9**	**-6,4**	**-7,2**	**-10,0**	**3,8**	**2,6**
пищевая промышленность	4,4	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-3,5	-2,4	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-0,6	-0,9	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-6,5	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	6,3	6,6	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	-3,9	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-3,8	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-11,5	-5,5	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-9,9	-2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-3,0**	**-3,6**	**-2,6**	**-3,6**	**-4,8**	**-4,1**	**-1,9**	**-2,4**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,8**	**-6,8**	**-7,1**	**-9,6**	**-6,5**	**-10,9**	**-11,4**	**-1,2**	**-5,2**

Таблица 8.2 Показатели рынка труда

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,3	-0,1	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,0	-3,7	0,8	2,8	-6,2	1,7	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	3,0	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	-2,4	1,3	3,0	-5,5	2,2	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-4,8	-	-	-	-2,4	-

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,8	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5	-2,7	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,5	70,2	70,1	70,1	70,0	70,2	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,8	69,9	70,1	70,3	70,1	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,2	47,6	40,6	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,7	4,5	4,6	4,5	4,3	3,5	3,5-
млн. чел. (SA)	4,2	4,9	4,8	4,5	4,7	4,6	4,3	3,4	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,6	57,9	58,0	58,2	58,0	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы									
в% к рабочей силе/SA	5,6/5,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,1	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов[8]

О ситуации в российской экономике

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – прогноз).

Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

Прогнозная траектория роста до конца 2020 г. и в 2021 г. по-прежнему характеризуется существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.

Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Мировая экономика

В начале 2020 г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1кв20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1кв20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году.

Со 2кв20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался все в большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии.

Вместе с тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на

[8] https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf

2кв20, наблюдались рекордные темпы снижения ВВП: так, экономика США продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2кв20. Существенное снижение ВВП во 2кв20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2кв20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г.

В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2кв20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем.

В 3кв20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Финансовые и сырьевые рынки

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля.

Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе.

Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%.

Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель.

Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель.

С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет абсорбирован восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель.

Платежный баланс

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8%ВВП в 2019 г.(для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее).

Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Курс рубля

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка.

По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля в мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков).

Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3руб.за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России) и смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США.

При этом в среднем за период 1–25сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля к фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. –начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США

Инфляция

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно).

Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе –3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов[9];а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторно-курортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков.

Экономическая активность

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах– торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику.

В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились

[9] В 2019-2020 гг. индексация регулируемых цен и тарифов для населения была одинаковой по масштабу (предельный рост совокупного платежа граждан за коммунальные услуги в среднем по стране сохранился на уровне 4%). Вместе с тем в 2019 г. индексация была проведена в 2 этапа – с 1 января и с 1 июля. В 2020 г. основная часть тарифов была проиндексирована с 1 июля, при этом повышение цен на отдельные коммунальные услуги было отложено на более поздний срок.

(на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Вместе с тем введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целом на пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

В целом российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2кв20 составило

-8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие российский ВВП снизился на -3,4% г/г.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2кв20 также сократились меньше, чем ожидалось, – на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе–августе).

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей.

Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена пиритизация части расходов федерального бюджета.

В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах.

С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2%с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал –до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов.

Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы –отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года.

Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы.

В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Рынок труда и доходы населения

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за январь–август 2020г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

При этом регистрируемая безработица в текущем году росла опережающими темпами – по данным Минтруда России, численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на конец августа составила 3,6 млн человек (по сравнению с 0,7 млн человек в конце марта). В результате соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (исторически – порядка 20%). Сближению указанных показателей способствовало, в первую очередь, увеличение пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Благодаря комплексу мер поддержки заработных плат, включавшему, в том числе, льготные кредитные программы и гранты субъектам МСП в наиболее пострадавших отраслях, динамика реальных заработных плат в текущем году складывалась лучше ожиданий. Уже в мае–июне показатель вернулся к росту темпом около 1% после сокращения на -2,0% г/г в апреле (в целом за 2кв20: -0,1% г/г), а в июле его рост ускорился до 2,3% г/г. С учетом позитивных данных по заработным платам за последние месяцы оценка динамики реальных заработных плат в целом за 2020 г. составляет 1,5%.

В то же время государственная поддержка заработных плат и дополнительные социальные выплаты не смогли полностью компенсировать снижение других компонентов доходов – от предпринимательской деятельности и от собственности, а также «прочих» доходов. Реальные располагаемые доходы населения во 2кв20 снизились на -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). По итогам 2020 г. ожидается снижение показателя на -3,0%.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернутся на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти(включая газовый конденсат)ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн. в 2022 г. и 560,0млн тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать не нефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1в 2022г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к би валютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами –торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3 кв 21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса –как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению –на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению –3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным –на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1%соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год –71,7млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т. е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0%за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения –на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Таблица 8.3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный		41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный		71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					

	2019	2020	2021	2022	2023
базовый	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный		3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный		-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный		-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный		-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный		-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый	4,8	1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный		1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный		-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный		321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный		235,2	245,9	259,3	272,8

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты представляют собой объекты незавершенного строительства (жилые дома) и земельные участки из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Данные объекты относятся к рынку строительства жилых домов, который будет проанализирован ниже.

Обзор отрасли жилищного строительства в РФ: облигации на смену ДДУ[10]

Реформа отрасли жилой недвижимости отсекла девелоперов от бесплатных средств дольщиков. При этом с начала перехода на проектное финансирование объем текущего строительства в РФ снизился на 20 млн кв. м. По оценке агентства «Эксперт РА», половина регионов РФ характеризуется нулевой и отрицательной маржинальностью жилищного строительства из-за низкого платежеспособного спроса населения. Это закрывает застройщикам доступ к банковским деньгам. Для поддержания темпов строительства компании нуждаются в дополнительном капитале, получить который можно на рынке публичного долга. Повышение прозрачности и надежности отрасли в ходе реформы, структурирование девелоперских групп, создание системного IR и рейтинговой истории должны помочь повысить доверие инвесторов к облигациям строителей и устранить премию за риск сектора, которую эмитенты вынуждены предлагать для успешного размещения в настоящий момент. Мы ожидаем выхода 10–20 новых эмитентов-девелоперов уже в ближайший год с совокупным объемом до 30 млрд рублей.

Объемы текущего строительства снижаются на фоне реформы отрасли. С 1 июля 2019 года все новые проекты в жилищном строительстве должны реализовываться по схеме проектного финансирования с участием банков. При этом до внедрения механизма проектного финансирования многие застройщики вообще не имели опыта работы с банковским кредитом. Спустя год после перехода отрасли на новые правила игры объем текущего строительства снизился на 20 млн кв. м, или на 16 %. Дополнительное давление на объем рынка оказывает снижающийся спрос на квартиры. Начиная с III квартала 2019-го объем зарегистрированных ДДУ снижается по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако сокращение спроса, по нашему мнению, не вынудит застройщиков снижать цены на квартиры. Поддержку уровню цен оказывают снижение конкуренции на рынке, запуск льготной ипотеки в мае 2020 года, а также отсутствие у застройщиков рисков разрыва ликвидности в случае кратковременного падения спроса в проектах, реализуемых через проектное финансирование.

Маржа застройщиков в регионах находится под сильным давлением. Реальные располагаемые доходы населения падают на протяжении последних пяти лет. Вследствие этого девелоперы ограничены в возможностях повышения цен, особенно в регионах. Такая ситуация ощутимо бьет по экономике застройщиков. По нашим оценкам, основанным на данных Союза инженеров-сметчиков, порядка половины регионов в стране на текущий момент характеризуются околонулевой или отрицательной чистой рентабельностью жилищного строительства, а еще у четверти маржа не превышает 5 %. При этом

[10] https://raexpert.ru/researches/development/housing_industry_2020/

для успешного получения проектного финансирования от банков в большинстве случаев маржа проектов должна составлять не менее 15 %.

Облигации – важный канал привлечения финансирования застройщиками в новых условиях. Теряя доступ к бесплатным средствам дольщиков, строительная отрасль не сможет получить в короткой перспективе сопоставимый объем проектного финансирования. Поэтому выход на рынок публичного долга – практически неизбежный в нынешних условиях сценарий финансирования для многих участников рынка. Для успешного выпуска облигаций застройщикам придется научиться жить по-новому: структурировать строительные холдинги, радикально повысить прозрачность, наладить системную работу с инвесторами и биржей, получить кредитные рейтинги. При этом нужно быть готовыми к тому, что строительный сектор воспринимается инвесторами как высокорискованный. А значит, дебютные размещения потребуют даже от надежных эмитентов дополнительной риск-премии.

Объемы текущего строительства сокращаются на фоне реформы отрасли, но цены снижаться не будут

Отрасль жилищного строительства реформируется. Первая часть реформы отрасли была связана с изменениями в законодательной базе, которые начинали действовать с 1 июля 2018 года. Они главным образом были направлены на усиление требований к застройщикам, увеличение за ними банковского контроля, а также предусматривали добровольную возможность перехода на эскроу-счета. Фактическим следствием этого этапа оказалось рекордное количество полученных девелоперами разрешений на строительство в первой половине 2018 года. Таким образом участники рынка старались максимально запастись земельными участками, строительство на которых можно было вести по прежним и понятным правилам. Такая политика позволила поддерживать объем текущего строительства на достаточно высоком уровне в последние годы. На текущий момент площадки, которые еще можно продавать по старым правилам с привлечением средств дольщиков напрямую, уже достраивают.

В начале 2019 года была запущена вторая часть реформы отрасли. С 1 июля 2019 года все проекты, не достигшие необходимого процента строительной готовности и процента продаж, а также новые проекты должны реализовываться через механизм проектного финансирования с участием банков. Однако до внедрения механизма проектного финансирования многие застройщики не имели опыта работы с банками. В сложной ситуации оказались и сами банки, которым нужно было менее чем за полгода радикально усилить компетенции в строительстве, а также выработать и предложить рынку новый продукт. В результате рынок жилищного строительства переносит реформу сектора болезненно. Так, за первый год с начала перехода на проектное финансирование объем текущего строительства снизился на 16 %, или на 20 млн кв. м.

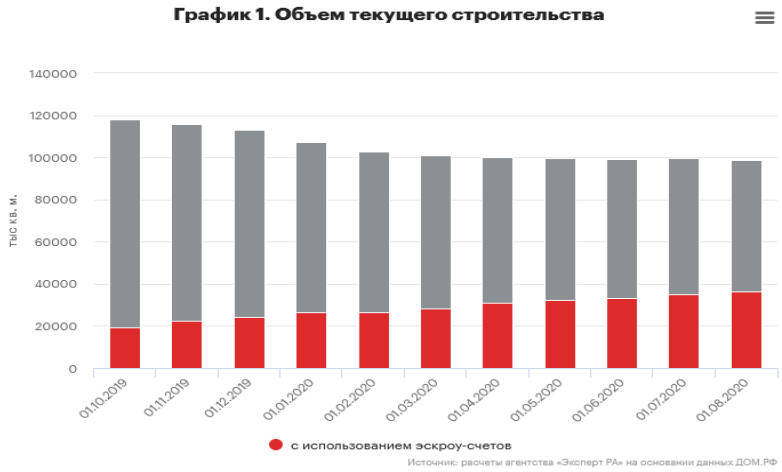


Рисунок 5

При этом спустя год только около трети строящихся площадей реализуется через проектное финансирование. А значит, в ситуации отстающего замещения средств ДДУ проектным финансированием снижение объемов может стать еще более существенным.

Помимо того, что девелоперы преодолевают естественные трудности, вызванные реформой, они осторожнее запускают новые проекты в связи со снижающимся спросом. Продажи жилья происходят неравномерно внутри года и имеют явный тренд на увеличение объема сделок от квартала к кварталу. Однако с III квартала 2019-го, начала обязательного перехода на проектное финансирование объем зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) снижается каждый квартал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В III квартале 2019 года объем зарегистрированных ДДУ снизился на 16 % по сравнению с III кварталом 2018 года, в IV квартале 2019 года объем зарегистрированных ДДУ снизился на 53 % по сравнению с IV кварталом 2018 года и в I квартале 2020 года снижение объема ДДУ

составило 26 % по сравнению с I кварталом 2019 года и 7 % по сравнению с I кварталом 2018 года. При этом многие застройщики в конце I квартала 2020 года отмечали повышенный «защитный» спрос на квартиры, связанный со снижением курса рубля. Поддержать спрос не смогли даже снижающаяся ставка по ипотеке и рост объема выдачи ипотечных кредитов, которые традиционно служат ключевым драйвером продаж жилья.

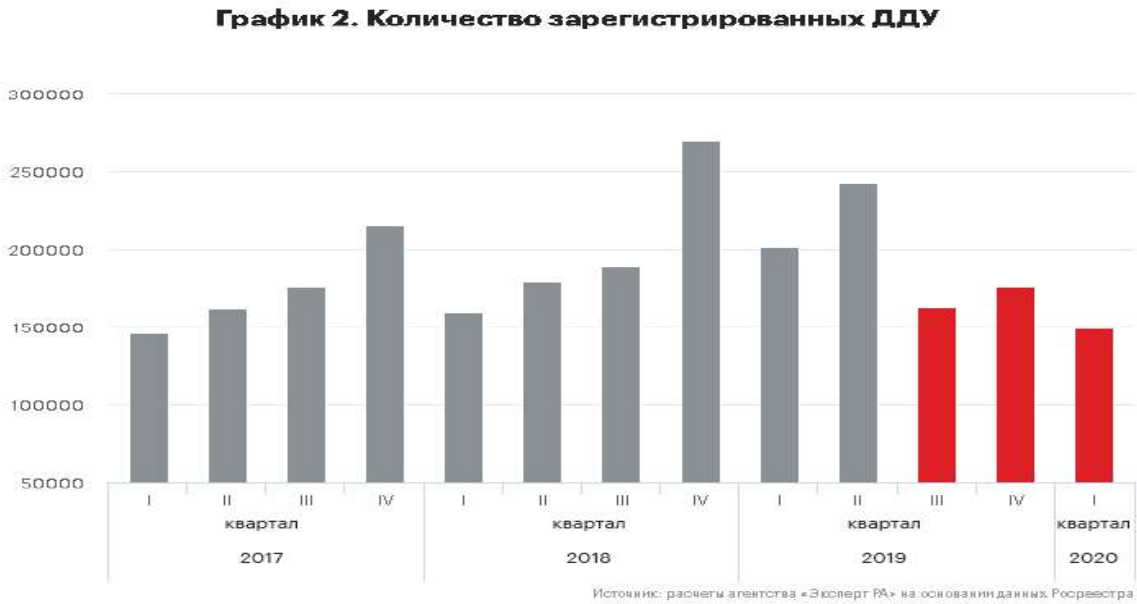


Рисунок 6

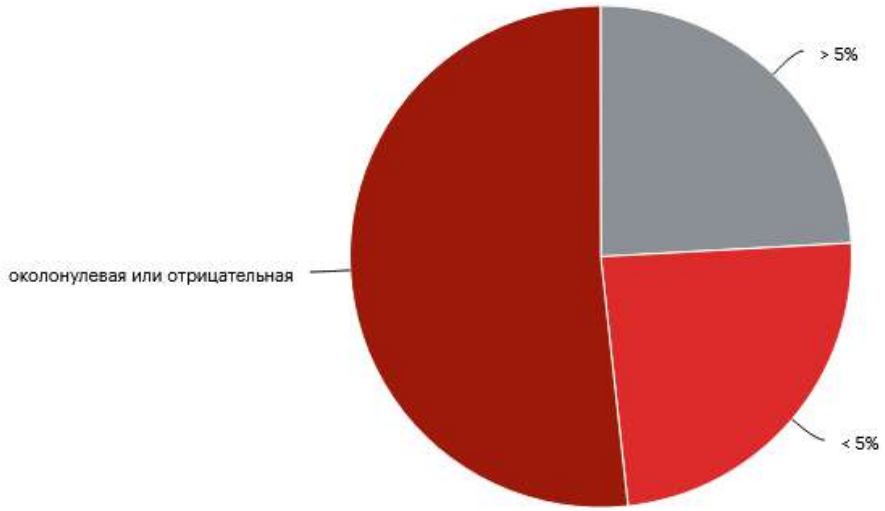
Рисунок 7

Сокращение спроса, по нашему мнению, не заставит застройщиков снижать цены. История показывает, что даже в кризисный 2015 год, когда объем заключенных ДДУ сильно сократился после ажиотажного спроса в конце 2014-го, застройщики практически не корректировали цены, за исключением точечных действий по отдельным проектам. Запущенная в мае 2020 года льготная ипотека выступает мощным драйвером продаж жилья и одновременно помогает поддерживать цены. Также поддержку ценовой политике застройщиков оказывает снижение конкуренции на рынке, бенефициарами которой становятся крупнейшие и средние игроки, располагающие запасом прочности для недопущения демпинга. Их проекты, реализуемые через ДДУ, уже находятся в высокой стадии готовности и, как правило, со значительной долей проданного жилья, в результате чего необходимости форсировать продажи за счет снижения цен нет. А новые проекты, реализуемые через проектное финансирование, в принципе не нуждаются в притоке ликвидности от дольщиков и способны перенести временный спад продаж без снижения темпов строительства.

Маржа застройщиков в регионах находится под сильным давлением

При переходе на проектное финансирование ключевую роль в строительной отрасли начинают играть банки. При принятии решения об открытии проектного финансирования для застройщиков одним из главных показателей, оцениваемых банками, является показатель LLCR, отражающий отношение выручки по проекту к его себестоимости. С высокой вероятностью может получить финансирование от банка проект, в котором модельный показатель LLCR превышает 15 %. Однако, по нашим оценкам, основанным на данных Союза инженеров-сметчиков, только в 40 % регионов валовая прибыль из расчета на 1 кв. м жилья превышает 10 %. При этом, если в оценке учесть коммерческие расходы, которые усредненно составляют около 3 % от стоимости проекта, и расходы на проектное финансирование с эффективной процентной ставкой в размере 5 %, то порядка половины регионов в стране на текущий момент будут характеризоваться околонулевой или отрицательной чистой рентабельностью жилищного строительства. Такая предпосылка гарантирует снижение объемов текущего строительства после завершения старых проектов через ДДУ.

График 4. Чистая маржинальность жилищного строительства по количеству регионов



Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» на основании данных Союза инженеров-сметчиков

Рисунок 8

Реальные располагаемые доходы населения уже снижаются последние пять лет. Вследствие этого девелоперы ограничены в возможностях повышения цен и потому стремятся реализовывать проекты в регионах с наивысшим покупательским спросом: Московском регионе, Санкт-Петербурге и крупнейших городах России. По данным аналитического центра «ДОМ.РФ», порядка 60 % реализуемых на текущий момент проектов через эскроу-счета по объему строящихся площадей приходится на проекты, реализуемые в 10 регионах России.

Перед отраслью жилищного строительства стоит задача по выходу в трехлетней перспективе на объем строительства в 120 млн кв. м. Эта цель не будет достигнута без экспансии в регионы с меньшим покупательским спросом. Однако в условиях, когда в большинстве регионов проекты не выдерживают входных тестов от банков на получение проектного финансирования, у девелоперов нет стимулов наращивать объемы строительства в регионах.

Облигации – альтернативный способ привлечения дополнительного капитала застройщиками

Реформа жилищного строительства предполагает полный переход отрасли на банковский контроль через механизм проектного финансирования. По состоянию на начало августа банками было открыто лимитов на застройщиков на 1,5 трлн рублей. С учетом того, что к настоящему времени только треть строящегося жилья перешла на проектное финансирование, банкам нужно одобрить проектов еще по крайней мере на 3 трлн рублей.

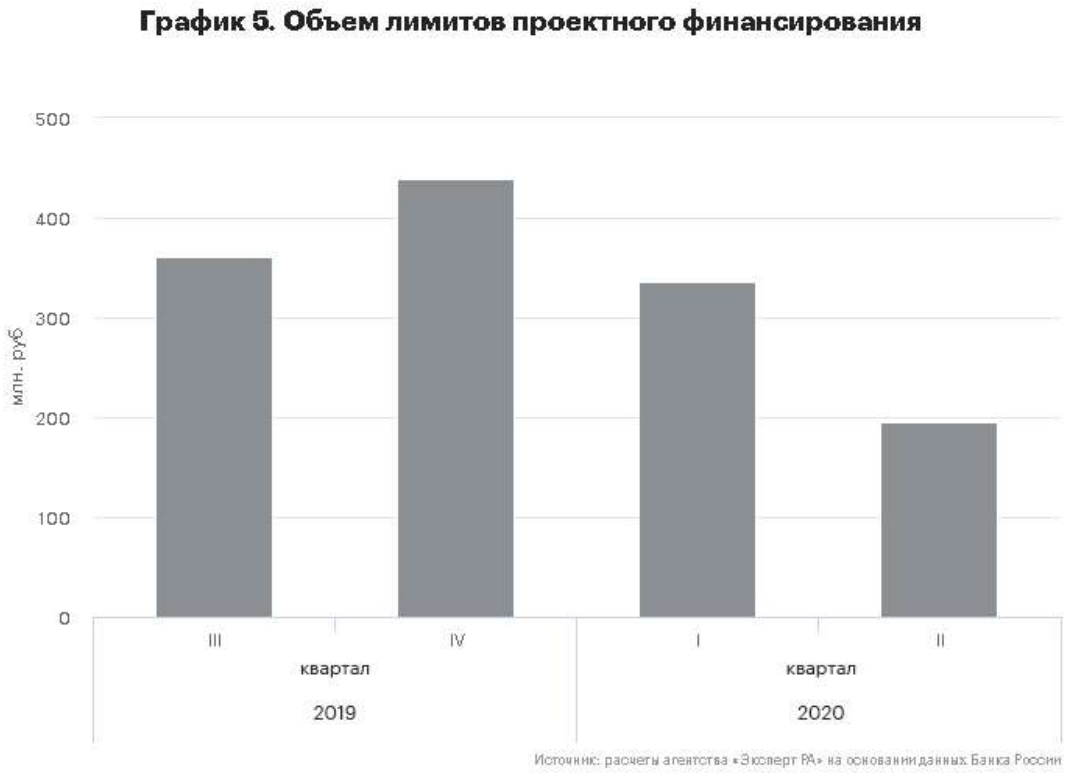


Рисунок 9

Очевидно, что банки не могут в краткосрочной перспективе закрыть всю потребность в финансировании девелоперов. Застройщики нуждаются в дополнительных источниках привлечения капитала, и в условиях почти полного отсутствия собственных средств единственной доступной альтернативой служит выход на рынок публичного долга.

С одной стороны, выпуск девелоперами облигаций позволяет более свободно использовать полученные средства по сравнению с целевыми банковскими кредитами, с другой – формирует публичную историю, которая может положительно сказаться на дальнейших условиях привлечения проектного финансирования от банков. Однако для успешного выхода на рынок облигаций девелоперам придется серьезно подготовиться.

В первую очередь потребуется структурировать строительную компанию или группу компаний. Материнской компанией строительного холдинга должна быть необремененная строительными проектами компания, которая впоследствии будет эмитентом облигаций или поручителем за финансовую SPV. Под материнской структурой уже должны быть сосредоточены все юридические лица-застройщики. Если не выстроить все проекты и активы под одной структурой, которая будет выпускать облигации или выступать поручителем, то рейтинг облигации будет ниже кредитоспособности девелопера. Компании придется давать дополнительную премию при выпуске облигаций, а для некоторых инвесторов подобная структурная субординация бумаги может оказаться стоп-фактором.

Также для выпуска облигаций девелоперам придется существенно повысить информационную прозрачность, ввести в практику регулярное раскрытие финансовых и операционных показателей, организовать системное взаимодействие с инвесторами (IR), биржей и рейтинговыми агентствами. Учитывая практически нулевой опыт в данной сфере у большинства участников рынка, выстраивание полноценного IR в компаниях может потребовать значимых бюджета и времени, поэтому для средних и мелких компаний актуальным может стать аутсорсинг IR для более эффективного и быстрого выхода на рынок публичного долга.

Крупнейшие игроки уже давно присутствуют на облигационном рынке, разместив бумаг более чем на 200 млрд рублей. При этом средние и мелкие компании, активность которых стала заметной в прошедшие два года, также привлекли с рынка более 10 млрд рублей. По нашим оценкам, в среднесрочной перспективе девелоперы продолжат занимать через выпуск облигаций. К концу 2021 года количество девелоперов – эмитентов облигаций может превысить 35–40 компаний, при этом новые игроки займут на рынке до 30 млрд рублей. Программа субсидирования расходов на организацию, рейтингование и размещение дебютного выпуска облигаций со стороны институтов поддержки может ускорить этот процесс, повлиять на повышение прозрачности и надежности отрасли, а в конечном счете поддержать темпы строительства.

Застройщики платят за непрозрачность рынка

Строительная отрасль традиционно ассоциируется у инвесторов с зоной повышенного риска. До последнего момента отрасль характеризовалась абсолютной непрозрачностью. До появления аналитического центра «ДОМ.РФ» в публичном доступе отсутствовала официальная база данных по застройщикам. При этом ежегодно в секторе банкротится более 100 компаний. В условиях потока бесплатного финансирования от дольщиков и отсутствия законодательных требований к раскрытию финансовой информации застройщики не публиковали в открытом доступе, за редким исключением, каких-либо значимых данных о своей деятельности. У инвесторов отсутствовали база для сравнения девелоперов между собой и, как следствие, полноценное понимание рынка. Сравнение с зарубежными аналогами ввиду различий нормативной базы в разных странах решить вопрос качественного peer-анализа не помогало. Мощный удар по имиджу отрасли нанесли громкие банкротства крупных игроков, таких как СУ-155 и Urban Group.

В результате ситуация такова, что даже лучшие компании сектора вынуждены предлагать дополнительную доходность по сравнению с компаниями аналогичного кредитного качества из других отраслей. Это происходит, даже несмотря на то, что рейтинговые агентства уже закладывают в оценку риск отрасли, связанный с ее цикличностью и капиталоемкостью.

Мы ожидаем, что укрупнение девелоперских групп, дополнительный банковский контроль за ними, рост общей прозрачности сектора и расширение рейтингового покрытия снизят отраслевую риск-премию. Первыми тренд должны почувствовать лидеры рынка, которые уже выступают бенефициарами перемен. Мелким и средним компаниям потребуется больше времени для завоевания доверия инвесторов. Их успех будет связан с возможностью трансформироваться из строителей в финансистов, обеспечив при этом конвейерный поток новых проектов.

Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации III кв.2020 г.[11]

В III квартале 2020 г. объем новых проектов долевого строительства многоквартирного жилья составил 7,7 млн кв. м., что на 37,2 % больше аналогичного показателя II квартала (5,6 млн кв. м) и на 13,9 % больше объема введенного в III квартале жилья в рамках №214-ФЗ (6,8 млн кв. м), согласно проектным декларациям и разрешениям на ввод в эксплуатацию, размещенным застройщиками в информационной системе наш.дом.рф. Это свидетельствует о том, что отрасль справилась с последствиями ограничений, связанных с пандемией коронавируса, девелоперы позитивно оценивают спрос на рынке и готовы начинать новые проекты.

Из общего объема жилья в стадии строительства через механизм счетов эскроу уже продано 7,6 млн кв. м общей стоимостью 932 млрд руб.

В III квартале 2020 г. количество проектов строительства многоквартирного жилья с использованием счетов эскроу превысило количество проектов, завершаемых по старым правилам, свидетельствуют данные информационной системы наш.дом.рф. По состоянию на 08.09.2020 г. в России реализуется 6 327 проектов строительства жилья в рамках №214-ФЗ. Из них 2 921 — проекты, в которых предусмотрено использование счетов эскроу, и 2 851 — проекты, завершаемые по старым правилам. Остальные проекты реализуются без привлечения средств граждан с 01.07.2019 г.: это проекты, которые завершают строительство за счет уже привлеченных средств дольщиков, либо, наоборот, проекты, которые еще не открыли продажи и впоследствии будут реализовываться через механизм эскроу и проектного финансирования.

Схема эскроу стала обязательной для российских застройщиков с 01.07.2019 г. По всем новым проектам долевого многоквартирного строительства деньги граждан привлекаются девелоперами не напрямую, а на специальные банковские счета эскроу, покрытые гарантией АСВ. Застройщики получают к ним доступ лишь после ввода дома в эксплуатацию, что обеспечивает полную сохранность средств граждан и исключает появление новых обманутых дольщиков. Такие проекты демонстрируют более высокую финансовую устойчивость: снижение спроса на рынке не создает препятствий для достройки проекта. По данным ДОМ.РФ, с начала реформы долевого строительства ни одна новостройка с проектным финансированием не попала в разряд проблемных. Новая схема финансирования жилищного строительства пользуется высоким доверием россиян. По данным совместного опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ, положительно оценивают реформу почти 80% граждан.

По итогам III квартала 2020 года общий объем многоквартирного строительства в России уменьшился по сравнению с II кварталом 2020 года на 0,5 млн кв. м (−0,5 %) и составил 98,9 млн кв. м. Постепенное снижение объема жилищного строительства продолжалось с июня 2019 г., когда был всплеск публикаций застройщиками новых проектных деклараций в системе наш.дом.рф в преддверии перехода

[11] https://дом.рф/upload/iblock/361/361fa9ec8b385cf09a892d522ea0dba8.pdf

на проектное финансирование, до марта 2020 г., после чего он стабилизировался на уровне 99,0–100,0 млн кв. м. Ситуация в крупнейших регионах в целом отражала общую динамику: из 20 субъектов Российской Федерации с объемами строительства более 1 млн кв. м — в 11 также было зафиксировано падение объемов строительства. Больше всего оно сократилось в Ставропольском крае (−6,3 %) и Ленинградской области (−6,0 %). Самое большое увеличение объемов строительства произошло в Тюменской области (+9,4 %) и Воронежской области (+8,8 %). Детальный баланс объемов строительства жилья в Российской Федерации представлен в таблице ниже.

Баланс объемов строительства многоквартирного жилья за III квартал 2020 года

	Общая площадь квартир, млн кв. м	Количество домов, шт.
Объем строительства многоквартирного жилья в Российской Федерации, 01.07.2020	**99,5**	**9 525**
(–) Ввод в эксплуатацию	–6,8	–805
(–) Отзыв проектной декларации	–1,4	–162
(–) Присвоение статуса «Проблемный дом»	–0,4	–47
(+) Снятие статуса «Проблемный дом»	0,2	24
(+) Выход новых проектов	7,7	837
(+) Прочее[3]	0,1	8
Объем строительства многоквартирного жилья в Российской Федерации, 01.10.2020	**98,9**	**9 380**
Изменение объема строительства многоквартирного жилья за III квартал 2020 года	**–0,5**	**–145**

Рисунок 10

Баланс объемов строительства многоквартирного жилья в проектах в стадии активных продаж в III квартале 2020 года

	Общая площадь квартир, млн кв. м	Количество домов, шт.
Объем строительства многоквартирного жилья в проектах в стадии активных продаж в Российской Федерации, 01.07.2020	**76,0**	**6 836**
(–) Ввод в эксплуатацию	–6,5	–748
(–) Отзыв проектной декларации	–0,8	–51
(–) Расторжение ДДУ	0,0	–4
(–) Присвоение статуса «Проблемный дом»	–0,3	–40
(+) Старт продаж	6,6	659
(+) Прочее	0,2	21
Объем строительства многоквартирного жилья в проектах в стадии активных продаж в Российской Федерации, 01.10.2020	**75,1**	**6 673**
Изменение объема строительства многоквартирного жилья в проектах в стадии активных продаж за III квартал 2020 года	**–0,9**	**–163**

Рисунок 11

Субъекты Российской Федерации, в которых осуществляется реализация проектов строительства более 1 млн кв. м жилья

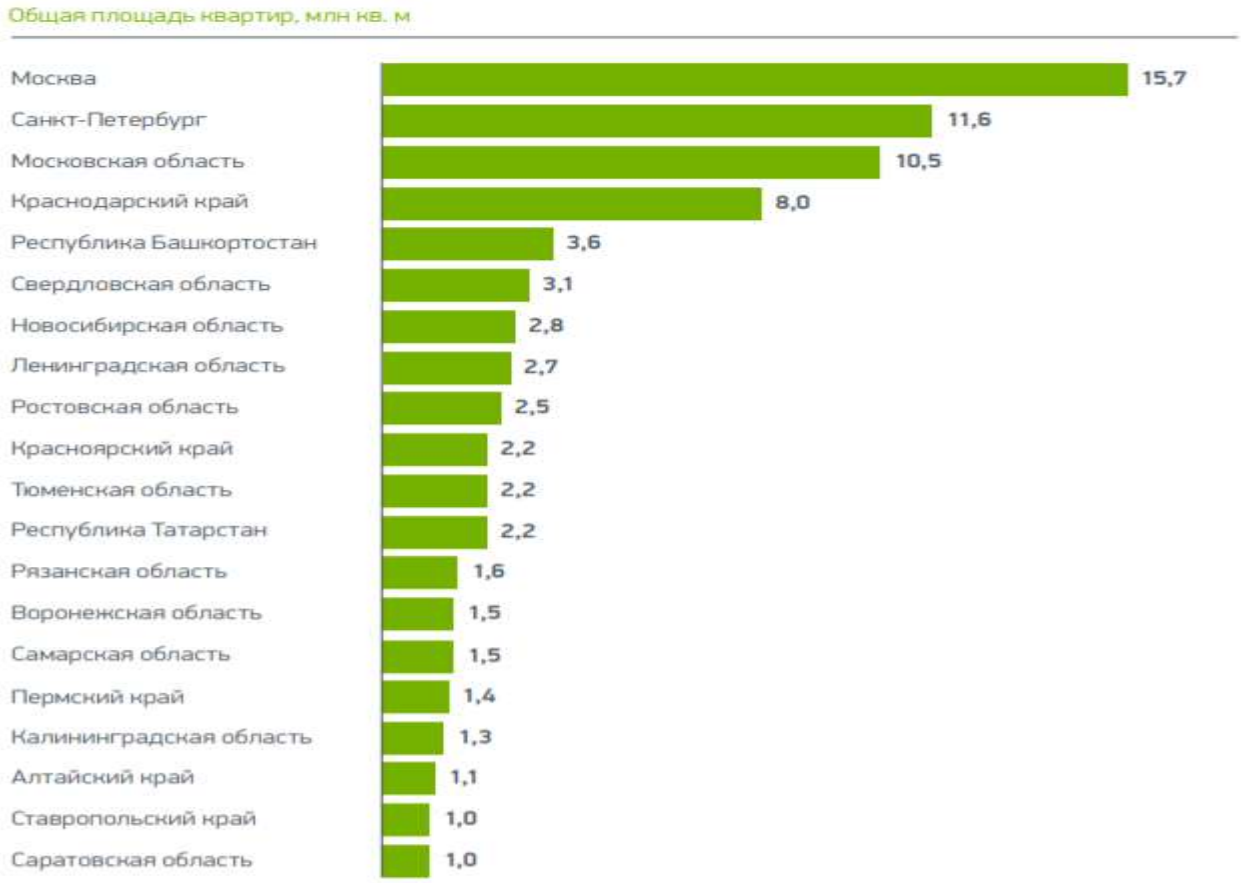


Рисунок 12

Строительство жилья осуществляется в 402 городах и 174 иных населенных пунктах

Строительство жилья в разрезе групп девелоперов

Данные на 1 октября 2020 года			Крупные девелоперы	
Ранг группы по объему строительства			1–2	3–10
Характеристики девелопера	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Минимальная	3 083	873
		Максимальная	6 360	2 379
		Медианная	4 721	1 062
	Количество домов, шт.	Минимальное	156	31
		Максимальное	278	125
		Медианное	217	63
Всего по группе девелоперов	Общая площадь квартир	Сумма по группе, млн кв. м	9,4	9,9
		Доля от общего объема строительства, %	9,5	10,0
	Количество домов	Сумма по группе, шт.	434	533
		Доля от общего количества строящихся домов, %	4,7	5,6

Рисунок 13

Средние девелоперы		Малые девелоперы		Все девелоперы
11–100	101–500	501–1 000	1 001–2 260	
157	39	16	0,1	0,1
859	157	39	16	6 360
259	63	23	7	14
2	1	1	1	1
133	84	48	60	278
17	5	2	1	2
28,1	29,7	12,4	9,4	98,9
28,4	30,0	12,5	9,5	100,0
1 778	2 887	1 729	2 019	9 380
19,3	31,5	18,8	20,1	100,0

Рисунок 14

Наиболее распространенными являются квартиры площадью от 35 до 45 кв. м (29 % от общего количества строящихся квартир) и от 55 до 70 кв. м (20 %). Распределение количества строящихся квартир по площади, %

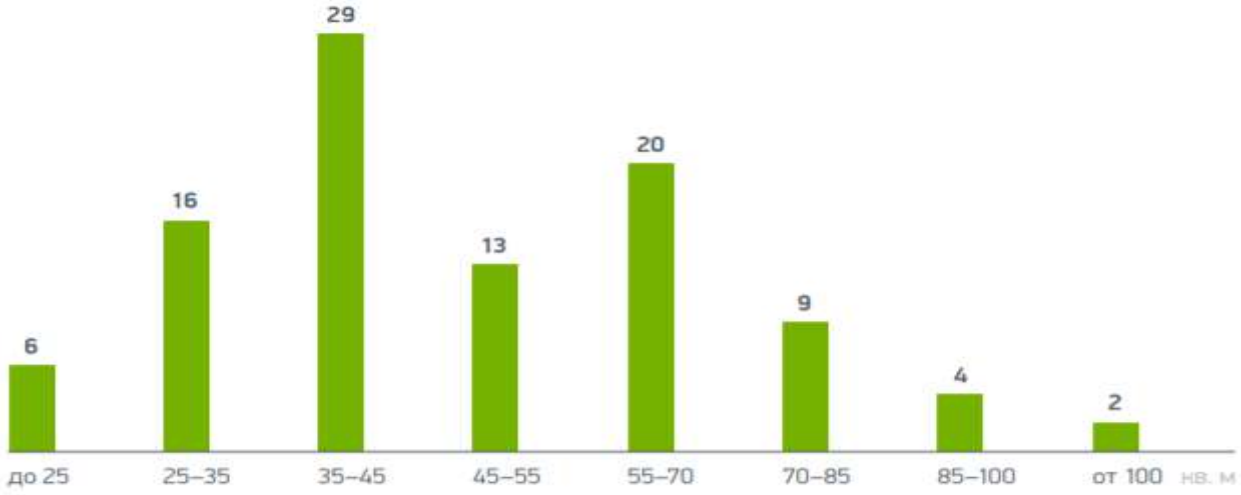


Рисунок 15

Однокомнатные квартиры

По состоянию на 08.09.2020 в России строилось 1 055 тыс. однокомнатных квартир общей площадью 38 116 тыс. кв. м. По доле таких квартир в общем объеме регионального строительства лидировали Ленинградская область (76 % от общего портфеля проектов), Санкт-Петербург (65 %) и Краснодарский край (64 %). Среди крупных девелоперов (строящих более 500 тыс. кв. м) лидерами по доле однокомнатных квартир в портфеле проектов стали Setl Group (81 % проектов), «Архстройинвестиции» (76 % проектов) и «Аквилон» (69 % проектов).

Двухкомнатные квартиры

По состоянию на 08.09.2020 в России строилось 637 тыс. двухкомнатных квартир общей площадью 37 007 тыс. кв. м. По доле двухкомнатных квартир в общем региональном портфеле проектов лидировали Пермский край (39 %), Алтайский край (38 %), Калининградская область (38 %), Красноярский край (38 %) и Республика Татарстан (37 %). Максимальная доля двухкомнатных квартир в портфеле проектов характерна для «А101 Девелопмент» (43 %) и ГК «Инград» (41 %).

Трехкомнатные квартиры

По состоянию на 08.09.2020 в России строилось 256 тыс. трехкомнатных квартир общей площадью 20 787 тыс. кв. м. По доле строящихся трехкомнатных квартир в общем объеме регионального строительства лидировали Пермский край (22 %), Алтайский край (20 %), Красноярский край (18 %) и Москва (18 %). Максимальная доля трехкомнатных квартир в портфеле проектов характерна для «Интеко» (21 %) и MR Group (20 %).

Рисунок 16

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Для анализа ценообразующих факторов были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 8.4 Предложения по продаже земельных участков

Дата	Источник	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./ м²
13.07.2020	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	12 851	26 999 000	2 101
25.07.2020	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	48 903	96 192 201	1 967
07.07.2020	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	542 000	1 500 000 000	2 768
19.06.2020	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.85_ga_promnaznacheniya_1928884095)	Московская область, Истра Волоколамское шоссе, 34 км	земли населенных пунктов	для многоэтажного жилищного строительства	48 500	380 000 000	7 835
15.05.2020	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.85_ga_izhs_1929243980)	Московская область, Истра, ул. Щеголева, 47 Волоколамское шоссе, 34 км	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	48 500	70 000 000	1 443

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в г. Истра составляет:

Таблица 8.5

Среднее значение	**3 223 руб./м²**
Мин. значение	**1 443 руб./м²**
Макс. значение	**7 835 руб./м²**

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

Земельные участки

Направление от МКАД

Для рынка Истринского района к основным ценообразующим факторам принято относить направление от МКАД. Все объекты аналоги расположены по сопоставимому направлению. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

Удаленность от МКАД

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены на сопоставимой удаленности от МКАД - введение корректировки не требуется.

Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.6 Корректировка на общую площадь для земельных участков

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	**1,00**	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	**1,00**

Вид разрешенного использования земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как вид разрешенного использования земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.7 Корректировка на ВРИ для земельных участков

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	**1,00**	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	**1,00**	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	**1,00**	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	**1,00**

Инженерные коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.8 ЗУ под МЖС

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,02	1,39
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08	1,34

Время продажи (условия рынка)

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в мае-июле 2020 года (максимально близко к дате оценки). Анализ по данному фактору не проводится.

Состав передаваемых прав

Кроме того, к ценообразующим факторам на рынке земельных участков относится состав передаваемых прав.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.9 ЗУ под МЖС

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	**1,00**	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	**1,00**	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	**1,00**

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки земельных участков

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи земельного участка наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Направление;
2. Удаленность от МКАД;
3. Площадь;
4. Состав передаваемых прав;
5. Расположение относительно водоема/лесного массива/красной линии;
6. Обеспеченность инженерными коммуникациями;
7. Вид разрешенного использования земельного участка.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2 Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ для объектов незавершенного строительства (жилых домов) и земельных участков

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемые здания являются жилыми и расположены на земельных участках для комплексного освоения в целях жилищного строительства и для эксплуатации и дальнейшей реконструкции (строительство) жилого дома, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объекты как жилое.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые объекты незавершенного строительства (жилые дома) и земельные участки могут использоваться в качестве жилых домов, расположенных на участках под МЖС и эксплуатация и дальнейшая реконструкция (строительство) жилого дома.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве жилых, получение дохода возможно от продажи квартир.

Вывод. Оценка объектов незавершенного строительства (жилые дома) и земельных участков производится исходя из их текущего использования – в качестве объектов незавершенного строительства (жилые дома) и земельных участков под МЖС.

9.4 Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

9.5 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = СУ_{В/З} - И_{нак.} + С_{ЗУ}$$, где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$СУ_{В/З.}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$С_{зу}$ стоимость земельного участка;

$И_{НАК}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости жилых домов, так как Заказчик предоставил все необходимые данные для расчетов.

9.6 Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

<u>Для земельных участков</u>:

При анализе информации об объектах (земельных участков), рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на

момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков использовались следующие методы: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Для объектов незавершенного строительства (жилых домов):

При анализе информации об объектах (жилых домов), рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик не выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке было недостаточно объявлений по продаже жилых домов в г. Истра с сопоставимыми характеристиками. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых жилых домов сравнительный подход не использовался.

9.7 Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован доходный подход.

9.8 Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{сравнит} = \sum_{i=1}^{n} \left(C_i \times K_{j=1 \div m}\right) \times V_i$$

где:

- стоимость i-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сума оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов[12]

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объектов оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемых объектов недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

[12] В соответствии с п. 22 ФСО №7

аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объектам оценки по основным обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по местоположению, назначению и другим факторам.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей объекта. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: объект площадью 500 м2 не обязательно в два раза дешевле, чем объект площадью 1000 м2, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м2 объекта площадью 500 м2 может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м2 объекта площадью 1000 м2.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:176

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельными участками. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Местоположение	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Цена предложения, руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь земельного участка, м^2	19 586 м^2	12 851	48 903	542 000
Стоимость 1 м^2, руб.	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	все по границе	все по границе	все по границе

*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 имеет вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 10.2

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-15,2%.**

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2020 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в Московской области, г. Истра и в г. Звенигород на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки попадает в диапазон площади от 10 000 м^2, площадь аналогов №№1-3 – находится в диапазоне от 10 000 м^2.

Согласно разделу 8.4 Отчета, для аналогов №№1-3 введение корректировки не требуется.

Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации (ИРД). Оцениваемый объект имеет ИРД, у объектов – аналогов №№1-3 ИРД отсутствует.

Согласно данным, приведенным в таблице ниже, для аналогов №№1-3 вводится корректировка **+ (плюс) 9%.**

Таблица 10.3

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,04	1,09

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку подведены электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. По границе аналогов проходят все коммуникации. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-3 вводится корректировка на наличие коммуникаций на уровне минимальной границы интервала **+(плюс)33,6%.**

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из

теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni - общая величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.4

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Местоположение	-	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Категория земель	-	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Цена предложения	руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь участка, м^2	м^2	19 586 м^2	12 851	48 903	542 000
Цена за 1 м^2	руб. / м^2	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Дата продажи/предложения	-	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Вид разрешенного использования		Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Местоположение	-	Московская область, Истринский район,	Московская область, Истра, микрорайон	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино	Московская область, Одинцовский г.о.,

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Волоколамское шоссе, 32 км	Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Площадь земельного участка	м^2	От 10 000 м^2	От 10 000 м^2	От 10 000 м^2	От 10 000 м^2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Наличие/отсутствие ИРД	-	Имеется ИРД	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует
Корректировка	%		9%	9%	9%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 942	1 818	2 558
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 942	1 818	2 558
Наличие инженерных коммуникаций	-	Электроснабжение, водоотведение, водоснабжение	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка	%		33,6%	33,6%	33,6%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 595	2 429	3 417
Удельный вес корректировок, %	%		27,40%	27,40%	27,40%
1/n	-		3,65	3,65	3,65
Сумма 1/n	-		10,95	10,95	10,95
Весовой коэффициент	**доли ед.**		0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенное значение стоимости	**руб./м^2**	**2 814**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:176, площадью 19 586,0 м^2	**руб.**	**55 115 004**			

10.3 Определение рыночной стоимости земельных участков общей площадью от 3 000 до 6 000 м^2 (с кадастровыми номерами: 50:08:0010302:182, 50:08:0010302:183, 50:08:0010302:184, 50:08:0010302:185)

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельными участками. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.5

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Местоположение	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Цена предложения, руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь земельного участка, м^2	От 3 000 до 6 000 м^2	12 851	48 903	542 000
Стоимость 1 м^2, руб.	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	все по границе	все по границе	все по границе

*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 имеет вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на

основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 10.6

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-15,2%.**

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2020 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в Московской области, г. Истра и в г. Звенигород на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки попадает в диапазон площади от 3 000 до 6 000 м^2, площадь аналогов №№1-3 – находится в диапазоне от 10 000 м^2.

Согласно разделу 8.4 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере +(плюс) 27%.

Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации (ИРД). Оцениваемый объект имеет ИРД, у объектов – аналогов №№1-3 ИРД отсутствует.

Согласно данным, приведенным в таблице ниже, для аналогов №№1-3 вводится корректировка **+ (плюс) 9%.**

Таблица 10.7

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,04	1,09

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку подведены электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. По границе аналогов проходят все коммуникации. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-3 вводится корректировка на наличие коммуникаций на уровне минимальной границы интервала **+(плюс)33,6%.**

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи

сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni - общая величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Таблица 10.8

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Местоположение	-	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Категория земель	-	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Цена предложения	руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь участка, м^2	м^2	От 3 000 до 6 000 м^2	12 851	48 903	542 000
Цена за 1 м^2	руб. / м^2	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Дата продажи/предложения	-	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Вид разрешенного использования		Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	-	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 782	1 668	2 347
Площадь земельного участка	м²	От 3 000 до 6 000 м²	От 10 000 м²	От 10 000 м²	От 10 000 м²
Корректировка	%		27%	27%	27%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 263	2 118	2 981
Наличие/отсутствие ИРД	-	Имеется ИРД	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует
Корректировка	%		9%	9%	9%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 467	2 309	3 249
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 467	2 309	3 249
Наличие инженерных коммуникаций	-	Электроснабжение, водоотведение, водоснабжение	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка	%		33,6%	33,6%	33,6%
Скорректированная цена	руб. / м²		3 296	3 085	4 341
Удельный вес корректировок, %	%		54,40%	54,40%	54,40%
1/n	-		1,84	1,84	1,84
Сумма 1/n	-		5,52	5,52	5,52
Весовой коэффициент	**доли ед.**		0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенное значение стоимости	**руб./м²**	**3 574**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:182, площадью 5 400,0 м²	**руб.**	**19 299 600**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:183, площадью 5 045,0 м²	**руб.**	**18 030 830**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:184, площадью 5 007,0 м²	**руб.**	**17 895 018**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:185, площадью 4 702,0 м²	**руб.**	**16 804 948**			

10.4 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:186

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.9

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Местоположение	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Цена предложения, руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь земельного участка, м^2	2 437 м^2	12 851	48 903	542 000
Стоимость 1 м^2, руб.	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Все по границе	все по границе	все по границе	все по границе

*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 имеет вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на

величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 10.10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-15,2%.**

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2020 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в Московской области, г. Истра и в г. Звенигород на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки попадает в диапазон площади от 1 500 до 3 000 м^2, площадь аналогов №№1-3 – находится в диапазоне от 10 000 м^2.

Согласно разделу 8.4 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере +(плюс) 44%.

Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации (ИРД). Оцениваемый объект имеет ИРД, у объектов – аналогов №№1-3 ИРД отсутствует.

Согласно данным, приведенным в таблице ниже, для аналогов №№1-3 вводится корректировка **+ (плюс) 9%.**

Таблица 10.11

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,04	1,09

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку, как и к аналогам №№1-3, коммуникации не подведены (проходят по границе участка). Таким образом, введение корректировки не требуется.

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni - общая величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Таблица 10.12

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)	Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)
Местоположение	-	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Категория земель	-	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Цена предложения	руб.	определяется	26 999 000	96 192 201	1 500 000 000
Площадь участка, м^2	м^2	2 437,0 м^2	12 851	48 903	542 000
Цена за 1 м^2	руб. / м^2	определяется	2 101	1 967	2 768
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Дата продажи/предложения	-	08.09.2020	13.07.2020	25.07.2020	07.07.2020
Корректировка	%		0%	0%	0%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 101	1 967	2 768
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Вид разрешенного использования		Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Местоположение	-	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра, микрорайон Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, г.о. Истра, д. Кашино Волоколамское шоссе, 32 км	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		1 782	1 668	2 347
Площадь земельного участка	м^2	От 1 500 до 3 000 м^2	От 10 000 м^2	От 10 000 м^2	От 10 000 м^2
Корректировка	%		44%	44%	44%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 566	2 402	3 380
Наличие/отсутствие ИРД	-	Имеется ИРД	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует	ИРД отсутствует
Корректировка	%		9%	9%	9%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 797	2 618	3 684
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 797	2 618	3 684
Наличие инженерных коммуникаций	-	Все по границе	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м^2		2 797	2 618	3 684
Удельный вес корректировок, %	%		37,80%	37,80%	37,80%
1/n	-		2,65	2,65	2,65
Сумма 1/n	-		7,95	7,95	7,95
Весовой коэффициент	**доли ед.**		0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенное значение стоимости	**руб./м^2**	**3 033**			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:08:0010302:186, площадью 2 437,0 м^2	**руб.**	**7 391 421**			

Итого, рыночная стоимость земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода:

Таблица 10.13

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м^2	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:08:0010302:176	19 586,0	55 115 004
2	Земельный участок	50:08:0010302:182	4 000,0	19 299 600
3	Земельный участок	50:08:0010302:183	4 000,0	18 030 830
4	Земельный участок	50:08:0010302:184	5 007,0	17 895 018
5	Земельный участок	50:08:0010302:185	4 702,0	16 804 948
6	Земельный участок	50:08:0010302:186	2 437,0	7 391 421
Итого				**134 536 821,00**

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Методология затратного подхода

Затратный подход исходит из рыночного принципа, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без непредвиденных существенных издержек. То есть, если покупатель может в короткие сроки без особых издержек, за ту же стоимость, построить новый объект на вновь приобретенном участке, то он не станет покупать его на вторичном рынке. Сумма затрат на строительство нового аналогичного объекта и приобретение участка и определяются в затратном подходе. Чтобы привести эту стоимость в соответствие с оцениваемым объектом, учитывают накопленный износ объекта оценки.

Существуют различные методы определения стоимости нового строительства при использовании затратного подхода. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемых объектов из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющих абсолютное соответствие с оцениваемым имуществом. В соответствии со Стандартами оценки в рамках затратного подхода следует рассчитывать восстановительную стоимость на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Ниже под восстановительной стоимостью понимается стоимость замещения без учета износа.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Для определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого объекта используется три метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема (сравнительной единицы);
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.

Оценщиком в настоящем Отчете в рамках затратного подхода использован метод удельных затрат на единицу площади или объема (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м^3 строительного объема, 1м^2 покрытия, 1м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC – стоимость строительства;

Cin – стоимость единицы потребительских средств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Cin используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, справочник оценщика КО-ИНВЕСТ (использованные в данном отчете), содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы официальные данные Государственной статистики (www.gks.ru). Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС «Жилые дома» содержит информацию о стоимости строительства по состоянию на 1 января 2016 года.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
6) произвести расчеты стоимости объекта.

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочника «Жилые дома 2016», М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
6) произвести расчеты стоимости объекта.

Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 11.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
с преимущественным применением :	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборника «Жилые дома 2016», М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г. приведены ниже[13].

[13] Принт-скрины аналогов находятся в приложении №2 данного отчета

Таблица 11.2

№ПП	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	Количество этажей	Общая площадь, м^2	Технические характеристики	% готовности дома	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	4	3 694,9	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	70%	ruЖ3.03.001.1453
2	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	4	2 344,1	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	15%	ruЖ3.03.001.1453
3	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	4	4 586,0	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	95%	ruЖ3.03.001.1453
4	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	4	4 586,0	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	60%	ruЖ3.03.001.1453
5	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	4	4 586,0	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	15%	ruЖ3.03.001.1453
6	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	4	3 342,0	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	65%	ruЖ3.03.001.1453
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:176	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	4	3 342,0	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	50%	ruЖ3.03.001.1453
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	50:08:0010302:186	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	4	3 694,9	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	Фундамент – 7%	ruЖ3.03.001.1453

11.2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в объеме

Поправка по данному фактору вводится согласно рекомендуемой сборниками «КО-Инвест» методике:

Таблица 11.3

[illegible]		[illegible]	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

-региональный коэффициент

Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область. Жилые дома также расположены в Московская области. Корректировка не вводится.

-на изменение цен с даты сборника до даты оценки

Справочные данные Сборников КО-Инвест приведены на 01 января 2016 года. Датой оценки является 08.09.2020 г., соответственно, необходимо введение корректировки. Размер корректировок определяется на основании данных Федеральной службы государственной статистики (https://www.fedstat.ru/indicator/57796), а также Индексов цен в строительстве Ко-Инвест, выпуски №№102,106,112 выдержки из которых приведены ниже:

Таблица 11.4

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд-ных материалов и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный район									
Брянская область	0,806	0,886	0,798	0,993	0,827	0,814	0,784	0,719	0,657
Владимирская область	0,821	0,945	0,899	1,019	0,924	1,002	0,886	0,808	0,691
Ивановская область	0,839	0,954	0,904	1,077	0,926	0,974	0,923	0,832	0,732
Калужская область	0,856	0,960	0,932	1,083	0,915	0,969	0,954	0,840	0,801
Костромская область	0,755	0,838	0,771	0,967	0,777	0,794	0,742	0,684	0,551
г.Москва	1,324	1,270	1,367	1,380	1,318	1,380	1,457	1,484	1,454
Московская область	1,171	1,163	1,178	1,208	1,168	1,160	1,203	1,229	1,298

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, ***без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1***

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,002	0,894	0,944	1,063	0,930	0,921	0,932	0,934	0,987	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,084	0,957	1,030	0,882	0,980	0,996	0,991	1,002	1,016	1,061
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,321	1,166	1,256	1,076	1,195	1,214	1,208	1,221	1,238	1,293
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,126	0,930	1,085	1,023	0,993	1,005	1,001	0,995	1,027	1,154
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,370	1,132	1,320	1,246	1,208	1,223	1,218	1,211	1,250	1,405
Вологодская область	0,915	0,796	0,852	0,848	0,830	0,836	0,846	0,875	0,863	0,869
Мурманская область *	1,277	1,124	1,267	1,056	1,177	1,190	1,182	1,172	1,209	1,255
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,073	1,013	1,102	0,912	1,057	1,057	1,049	1,067	1,052	1,045
Ленинградская область	1,039	0,926	1,086	0,811	0,968	0,989	0,981	0,986	0,990	0,993
Новгородская область	0,881	0,811	0,820	0,813	0,815	0,846	0,839	0,852	0,857	0,848
Псковская область	0,761	0,673	0,672	0,741	0,692	0,709	0,720	0,758	0,770	0,770
Центральный район										
Брянская область	0,750	0,720	0,665	0,737	0,705	0,740	0,734	0,767	0,763	0,718
Владимирская область	0,875	0,829	0,784	0,806	0,794	0,828	0,812	0,829	0,836	0,888
Ивановская область	0,921	0,813	0,812	0,863	0,807	0,815	0,810	0,843	0,863	0,851
Калужская область	0,871	0,788	0,838	0,741	0,818	0,839	0,827	0,850	0,867	0,858
Костромская область	0,725	0,644	0,634	0,653	0,671	0,698	0,702	0,736	0,706	0,701
г.Москва	1,146	1,123	1,270	0,948	1,168	1,183	1,181	1,138	1,232	1,204
Московская область	1,030	1,035	1,052	1,025	1,043	1,038	1,044	1,039	1,043	1,031

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.07.2020 г. по сравнению с 01.01.2019 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2019 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,007	0,896	0,937	1,064	0,928	0,922	0,927	0,934	0,981	1,084
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,084	0,951	1,012	0,895	0,969	0,989	0,977	0,991	1,002	1,060
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,321	1,159	1,234	1,091	1,181	1,205	1,191	1,208	1,221	1,292
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,151	0,955	1,105	1,038	1,013	1,028	1,017	1,014	1,042	1,176
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,401	1,162	1,345	1,263	1,234	1,250	1,238	1,233	1,269	1,432
Вологодская область	0,937	0,817	0,873	0,862	0,847	0,856	0,861	0,890	0,876	0,890
Мурманская область *	1,310	1,154	1,295	1,082	1,203	1,217	1,203	1,194	1,228	1,286
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,105	1,040	1,130	0,933	1,080	1,083	1,070	1,086	1,071	1,074
Ленинградская область	1,066	0,950	1,107	0,832	0,989	1,012	0,998	1,004	1,006	1,018
Новгородская область	0,887	0,814	0,817	0,824	0,814	0,848	0,836	0,853	0,853	0,855
Псковская область	0,779	0,688	0,689	0,758	0,705	0,724	0,730	0,770	0,779	0,787
Центральный район										
Брянская область	0,762	0,727	0,673	0,749	0,710	0,745	0,736	0,772	0,762	0,729
Владимирская область	0,879	0,827	0,779	0,812	0,790	0,825	0,807	0,827	0,829	0,892
Ивановская область	0,926	0,815	0,808	0,869	0,805	0,814	0,806	0,841	0,857	0,858
Калужская область	0,896	0,811	0,862	0,764	0,839	0,859	0,844	0,868	0,882	0,883
Костромская область	0,743	0,660	0,652	0,672	0,685	0,711	0,711	0,746	0,715	0,719
г.Москва	1,145	1,116	1,248	0,956	1,153	1,172	1,165	1,128	1,215	1,199
Московская область	1,054	1,054	1,072	1,046	1,059	1,055	1,055	1,054	1,053	1,053
Орловская область	0,769	0,765	0,708	0,776	0,736	0,771	0,757	0,789	0,776	0,766
Рязанская область	0,807	0,718	0,724	0,789	0,748	0,771	0,767	0,806	0,784	0,767
Смоленская область	0,746	0,684	0,683	0,748	0,728	0,741	0,748	0,768	0,771	0,758
Тверская область	0,846	0,800	0,844	0,779	0,834	0,856	0,853	0,879	0,892	0,845
Тульская область	0,907	0,805	0,846	0,881	0,834	0,851	0,851	0,875	0,865	0,871
Ярославская область	0,905	0,799	0,807	0,783	0,813	0,836	0,828	0,846	0,840	0,870

К предыдущему месяцу

Московская область

Строительство жилых и нежилых зданий

Единица измерения	июль	август	сентябрь	октябрь
процент	99.84	99.55	100.21	100.29

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2016 г. по 08.09.2020 г. для КС-3 составит: 1,110*1,025*1,046 *0,9984*0,9955*1,0021*1,0029 = 1,189. для КС-1 составит: 1,138*1,03*1,054*0,9984*0,9955*1,0021*1,0029 = 1,234.

- *Поправка на состояние объектов (износ)*

В рамках настоящего отчета износ был определен экспертным путем, согласно визуальному осмотру оцениваемых объектов.

- прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя для жилых домов определена по данным сборника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. по следующей таблице:

Таблица 11.5

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 109

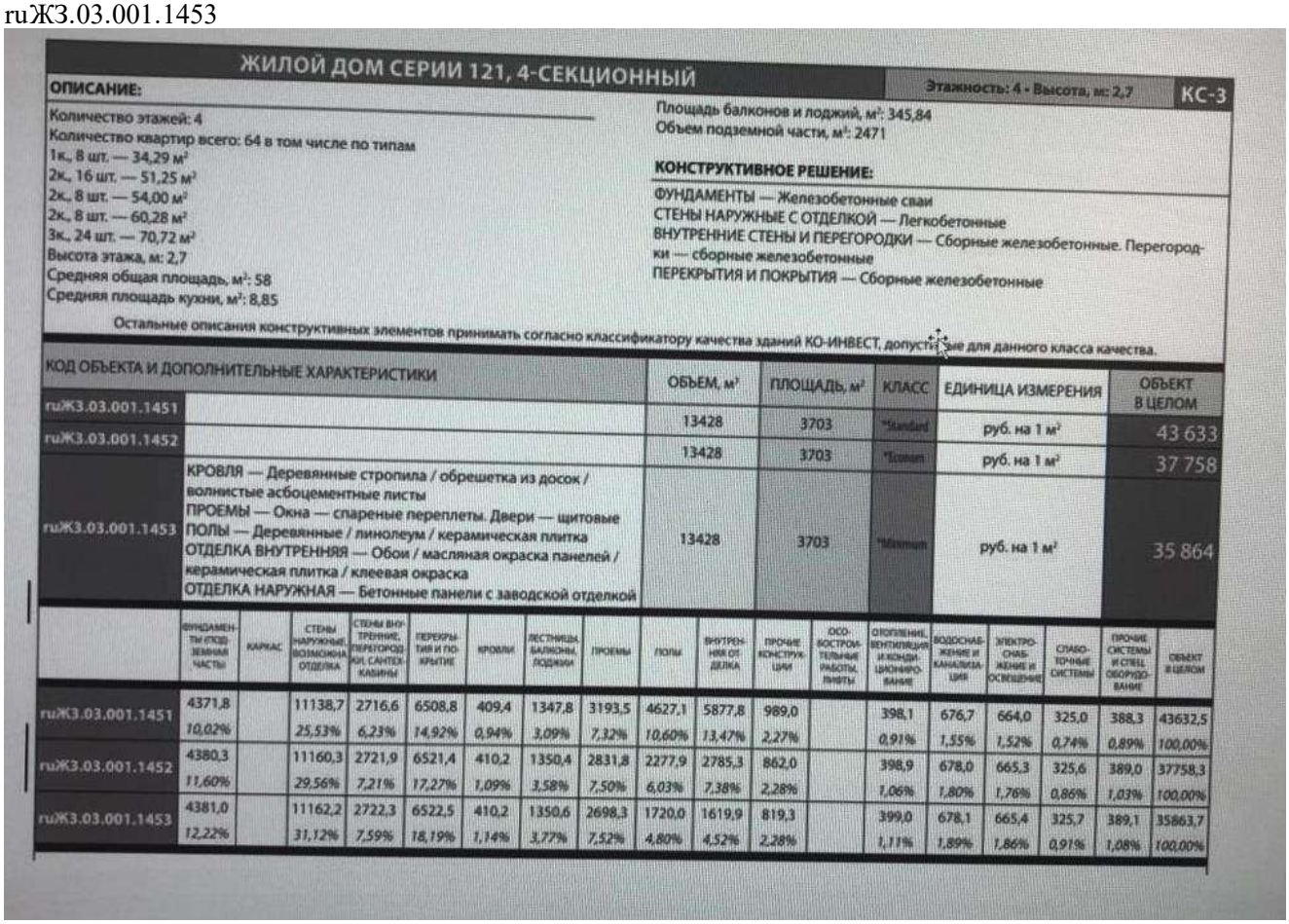
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	15,6%	14,7%	16,6%
2. Дома	17,7%	16,6%	18,7%
3. Таунхаусы	19,1%	18,0%	20,2%
4. Коттеджи	19,2%	18,1%	20,3%

- прочие поправки

По всем прочим поправкам объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы – корректировка не вводится.

Объекты-аналоги:

ruЖ3.03.001.1453



ЖИЛОЙ ДОМ СЕРИИ 121, 4-СЕКЦИОННЫЙ

Этажность: 4 • Высота, м: 2,7 КС-3

ОПИСАНИЕ:

Количество этажей: 4
Количество квартир всего: 64 в том числе по типам
1к., 8 шт. — 34,29 м²
2к., 16 шт. — 51,25 м²
2к., 8 шт. — 54,00 м²
2к., 8 шт. — 60,28 м²
3к., 24 шт. — 70,72 м²
Высота этажа, м: 2,7
Средняя общая площадь, м²: 58
Средняя площадь кухни, м²: 8,85

Площадь балконов и лоджий, м²: 345,84
Объем подземной части, м³: 2471

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные сваи
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Сборные железобетонные. Перегородки — сборные железобетонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.03.001.1451		13428	3703	*Standard	руб. на 1 м²	43 633
ruЖ3.03.001.1452		13428	3703	*Econom	руб. на 1 м²	37 758
ruЖ3.03.001.1453	КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — спареные переплеты. Двери — щитовые ПОЛЫ — Деревянные / линолеум / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Обои / масляная окраска панелей / керамическая плитка / клеевая окраска ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Бетонные панели с заводской отделкой	13428	3703	*Maximum	руб. на 1 м²	35 864

	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.03.001.1451	4371,8 10,02%		11138,7 25,53%	2716,6 6,23%	6508,8 14,92%	409,4 0,94%	1347,8 3,09%	3193,5 7,32%	4627,1 10,60%	5877,8 13,47%	989,0 2,27%		398,1 0,91%	676,7 1,55%	664,0 1,52%	325,0 0,74%	388,3 0,89%	43632,5 100,00%
ruЖ3.03.001.1452	4380,3 11,60%		11160,3 29,56%	2721,9 7,21%	6521,4 17,27%	410,2 1,09%	1350,4 3,58%	2831,8 7,50%	2277,9 6,03%	2785,3 7,38%	862,0 2,28%		398,9 1,06%	678,0 1,80%	665,3 1,76%	325,6 0,86%	389,0 1,03%	37758,3 100,00%
ruЖ3.03.001.1453	4381,0 12,22%		11162,2 31,12%	2722,3 7,59%	6522,5 18,19%	410,2 1,14%	1350,6 3,77%	2698,3 7,52%	1720,0 4,80%	1619,9 4,52%	819,3 2,28%		399,0 1,11%	678,1 1,89%	665,4 1,86%	325,7 0,91%	389,1 1,08%	35863,7 100,00%

Рисунок 17

11.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства (жилого дома)

Таблица 11.6

№ПП	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Технические характеристики	Этажность	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016г.	Справочный показатель, руб.	Единица измерения (кв. м, куб.м, м, шт, пог.м и др.)	% готовности дома	Корректировка на разницу в объеме/площади	Дата справочника	Дата оценки	Корректировка на изменение цен после даты издания	Прибыль предпринимателя	НДС, %	Скорректированный справочный показатель восстановительной	Восстановительная стоимость, руб.	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки, руб. с учетом износа и НДС
1	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,70	1,0	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	42159,59	155 775 469	1,00	155 775 469
2	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	2 344,1	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,15	1,1	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	9937,62	23 294 775	1,00	23 294 775
3	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,95	0,950	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	54355,75	249 275 470	1,00	249 275 470
4	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,60	0,950	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	34329,95	157 437 151	1,00	157 437 151
5	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,15	0,950	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	8582,49	39 359 299	1,00	39 359 299

№ПП	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Технические характеристики	Этажность	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.	Справочный показатель, руб.	Единица измерения (кв. м, куб.м, м, шт, пог.м и др.)	% готовности дома	Корректировка на разницу в объеме/площади	Дата справочника	Дата оценки	Корректировка на изменение цен после даты издания	Прибыль предпринимателя	НДС, %	Скорректированный справочный показатель восстановительной	Восстановительная стоимость, руб.	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки, руб. с учетом износа и НДС
6	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,65	1,0	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	39148,19	130 833 251	1,00	130 833 251
7	50:08:0010302:176	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	0%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	35864	кв. м.	0,50	1,0	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	30113,99	100 640 955	1,00	100 640 955
8	50:08:0010302:186	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	н/д	Каркас-монолитные ЖБ колонны, наружные стены здания - газосиликатные блоки с облицовочным кирпичом	4	35%	КС-1	ruЖЗ.03.001.1453	4381	кв. м.	0,07	1,0	01.01.2016	08.09.2020	1,189	1,177	1,2	515,00	1 902 874	0,65	1 236 868

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Рисунок 18

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют +/-20%:

Таблица 11.7

Объект оценки	Площадь, м^2	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	124 620 375 - 186 930 563
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	2 344,1	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	18 635 820 - 27 953 730
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	199 420 376 - 299 130 564
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	125 949 721 - 188 924 581
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	31 487 439 - 47 231 159
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	104 666 601 - 156 999 901
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	80 512 764 - 120 769 146
Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	989 494 - 1 484 242

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

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

• достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

• способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

• действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

• способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Доходного подхода и произвести оценку Сравнительным и Затратным подходом.

Два подхода, использованные для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, дали следующие результаты:

Таблица 12.1

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Стоимость в затратном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в сравнительном подходе, руб.	вес в подходе	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1.	Земельный участок	50:08:0010302:176	Не применялся	-	55 115 004	1	55 115 004
2.	Земельный участок	50:08:0010302:182	Не применялся	-	19 299 600	1	19 299 600
3.	Земельный участок	50:08:0010302:183	Не применялся	-	18 030 830	1	18 030 830
4.	Земельный участок	50:08:0010302:184	Не применялся	-	17 895 018	1	17 895 018
5.	Земельный участок	50:08:0010302:185	Не применялся	-	16 804 948	1	16 804 948
6.	Земельный участок	50:08:0010302:186	Не применялся	-	7 391 421	1	7 391 421
7.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	155 775 469	1	Не применялся	-	155 775 469
8.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	23 294 775	1	Не применялся	-	23 294 775
9.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	249 275 470	1	Не применялся	-	249 275 470
10.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	157 437 151	1	Не применялся	-	157 437 151
11.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	39 359 299	1	Не применялся	-	39 359 299
12.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	130 833 251	1	Не применялся	-	130 833 251
13.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	100 640 955	1	Не применялся	-	100 640 955
14.	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	н/д	1 236 868	1	Не применялся	-	1 236 868
Итого по сравнительному подходу, руб.							**134 536 821,00**
Итого по затратному подходу, руб.							**857 853 238,00**
Итоговая стоимость объекта недвижимости, руб.							**992 390 059,00**

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

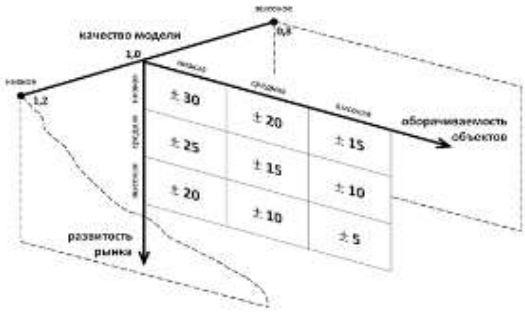


Рисунок 19

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют +/-20% для МО:

Таблица 12.2

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м²	Диапазон рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок	50:08:0010302:176	19 586,0	44 092 003 – 66 138 005
2	Земельный участок	50:08:0010302:182	4 000,0	15 439 680 – 23 159 520
3	Земельный участок	50:08:0010302:183	4 000,0	14 424 664 – 21 636 996
4	Земельный участок	50:08:0010302:184	5 007,0	14 316 014 – 21 474 022
5	Земельный участок	50:08:0010302:185	4 702,0	13 443 958 – 20 165 938
6	Земельный участок	50:08:0010302:186	2 437,0	5 913 137-8 869 705
№ п/п	**Объект оценки**	**Площадь, м²**	**Местоположение**	**Диапазон рыночной стоимости, руб.**
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28	124 620 375 - 186 930 563
2	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	2 344,1	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29	18 635 820 - 27 953 730
3	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30	199 420 376 - 299 130 564
4	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31	125 949 721 - 188 924 581
5	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	4 586,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32	31 487 439 - 47 231 159
6	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33	104 666 601 - 156 999 901
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 342,0	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34	80 512 764 - 120 769 146
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	3 694,9	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39	989 494 - 1 484 242

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 08.09.2020 г. составляет (с округлением):

Таблица 13.1

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, гор. пос. Истра, г. Истра, в восточной части	50:08:0010302:176	19 586,0	55 115 004
2	Земельный участок		50:08:0010302:182	5 400,0	19 299 600
3	Земельный участок		50:08:0010302:183	5 045,0	18 030 830
4	Земельный участок		50:08:0010302:184	5 007,0	17 895 018
5	Земельный участок		50:08:0010302:185	4 702,0	16 804 948
6	Земельный участок		50:08:0010302:186	2 437,0	7 391 421
Итого, по земельным участкам					**134 536 821,00**
№ п/п	**Объект оценки**	**Местоположение**		**Площадь, м²**	**Рыночная стоимость, руб.**
7	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 28		3 694,9	155 775 469
8	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 29		2 344,1	23 294 775
9	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 30		4 586,0	249 275 470
10	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 31		4 586,0	157 437 151
11	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 32		4 586,0	39 359 299
12	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 33		3 342,0	130 833 251
13	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 34		3 342,0	100 640 955
14	Объект незавершенного строительства (жилой дом)	Московская обл., Истринский район, г. Истра в восточной части, д. 39		3 694,9	1 236 868
Итого, по жилым домам					**857 853 238,00**
Итого (суммарно по земельным участкам и жилым домам)					**992 390 059,00**

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик Тамбулатова Е.В.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп» Дорогинин В.Е.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2020 г. – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕНЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 19586 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:176

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-284

Регистратор Панеш Е. А.

М.П.

(подпись)

50-AEN 663762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 5400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:182

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-255

Регистратор Панеш Е. А.

М.П. (подпись)

50-AEN 663646

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:для комплексного освоения в целях жилищного строительства, , общая площадь 5045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение:Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:183

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-256

Регистратор Панеш Е. А. М.П. (подпись)

50-АЕN 663634

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 5007 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:184

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-257

Регистратор Панеш Е. А. М.П. (подпись)

50-AEN 663645

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 4702 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:185

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-258

Регистратор Панеш Е. А.

М.П. (подпись)

50-AEN 663644

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.12.2013 №ДЗ-147

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад", ИНН: 7732524051, ОГРН: 5087746136792, дата гос.регистрации: 22.09.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, село Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 2437 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: Московская область, Истринский район, гор/пос. Истра, г.Истра, в восточной части

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0010302:186

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/138/2013-259

Регистратор Панеш Е. А.

М.П. (подпись)

50-AEN 663643

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб. на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб. на 30.06.2014 г.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г. Истра, ул. Генерала Белобородова д.17

3

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: 8 (495) 721-95-95; 8 (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринского района, г. Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: IV квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-142
Выдано – «18» июня 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

4

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

5

Проект четырехэтажного жилого дома №28 по адресу: Московская область, Истринского район, г. Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Принятые проектные решения соответствуют параметрам ГПЗУ и техническому заданию заказчика, выполнены в соответствии с действующими ФЗ.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого трёх-секционного корпуса с площадью застройки 1207.2 $м^2$.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техническим этажом и техподпольем, с размерами в плане в осях А-ЖЖ/1-8 – 65,95х19,21 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 14,7 м.

Высота подполья в свету составляет 1,77 м, первого этажа – 3,00 м, высота типовых этажей с 2 по 4-й – 3,00 м, технического этажа – 2,18 м.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются в монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

На 1-м этаже жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двухскатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+

(ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад? 1-й этаж оштукатуривается.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 100 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076- 01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 28 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	2997,25
Площадь жилого здания	м2	3694,87
Количество квартир	шт	56
1- комнатных	шт	34
2- комнатных	шт	18
3- комнатных	шт	4
Площадь мест общего пользования	м2	834

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №28 , не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 28, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный

участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома №28, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 28.

Жилой дом №28: IV квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 28 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома №28

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 147 638 700,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	44 291 610,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	103 347 090,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

8

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома №28

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома №28 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:
Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:
Генеральный директор
ООО «Каскад» В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома №29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринского района, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский района, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика.

Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.

Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

3

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома №29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринского района, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-142
Выдано – «18» июня 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома №29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 29 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

5

Проект четырехэтажного жилого дома № 29 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Принятые проектные решения соответствуют параметрам ГПЗУ и техническому заданию заказчика, выполнены в соответствии с действующими ФЗ.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого двухсекционного корпуса Г-образной формы с площадью застройки 802 $м^2$.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техническим этажом и подвалом, с размерами в плане (в осях А-С/1-7) – 42,15х22,83 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 16 м.

Высота подвала в свету составляет 5,21 м, первого этажа – 2,77 м, высота типовых этажей с 2 по 4-й – 2,77 м, технического этажа – 2,21 м.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются в монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двускатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 29 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	2140,3
Площадь жилого здания	м2	2344,1
Кол-во квартир	шт	40
1-но комнатных	шт	21
2-х комнатных	шт	19
3-х комнатных	шт	0
Площадь мест общего пользования	м2	834

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №29 , не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 29, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в

данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 29, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 29.

Жилой дом №29: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 29 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 29

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 103 588 650,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	31 076 595,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	72 512 055,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

8

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома №29

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома №29 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:
Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:
Генеральный директор
ООО «Каскад» В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

"Каскад"

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома №30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринского района, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

3

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома №30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-142
Выдано – «18» июня 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 30 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 30 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство трех 4-х этажных жилых корпусов прямоугольной формы с площадью застройки 1364 м^2 каждый.

Здание четырехэтажное с чердаком и подвалом, с размерами в плане (в осях А-ГГ/1-7) – 83,23х17,5м.

Высота зданий от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 15 м. Высота подвала в свету составляет 4,37 м – для дома № 30, первого этажа – 2,77 м, высота типовых этажей с 2 по 4-ый – 2,77 м.

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.
Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двускатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.
Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400x160x180 (h) мм с шагом 600 мм, 500x160x180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм.

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076 - 01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 30 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	3675
Площадь жилого здания	м2	4586
Кол-во квартир	шт	64
1-но комнатных	шт	24
2-х комнатных	шт	32
3-х комнатных	шт	8
Площадь мест общего пользования	м2	1643

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №30 , не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 30, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 30, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 30.

Жилой дом № 30: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 30 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 30

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 179 704 800,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	53 911 440,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	125 793 360,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

8

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 30

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 30 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:

Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:

Генеральный директор

ООО «Каскад» В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

"Каскад"

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома №31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика

3

Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.
Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
Строительство жилого дома №31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

4

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-142

Выдано – «18» июня 2014 года

Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:

Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения

С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.

Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.

Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.

Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.

Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.

Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.

В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.

Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.

Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем. Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 31 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 31 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство трех 4-х этажных жилых корпусов прямоугольной формы с площадью застройки 1364 $м^2$ каждый.

Здание четырехэтажное с чердаком и подвалом, с размерами в плане (в осях А- ГГ/1-7) – 83,23х17,5м.

Высота зданий от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 15 м. Высота подвала в свету составляет 4,37 м – для дома 31; первого этажа – 2,77 м, высота типовых этажей с 2 по 4-ый – 2,77 м.

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двускатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1.

Уровень ответственности здания – нормальный.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

6

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500x500x800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400x160x180 (h) мм с шагом 600 мм, 500x160x180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм.

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 31 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	3675
Площадь жилого здания	м2	4586
Кол-во квартир	шт	64
1-но комнатных	шт	24
2-х комнатных	шт	32
3-х комнатных	шт	8
Площадь мест общего пользования	м2	1643

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №31 , не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 31, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более

одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 31, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 31.

Жилой дом № 31: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 31 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 31

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 179 704 800,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	53 911 440,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	125 793 360,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

8

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 31
Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 31 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:
Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:
Генеральный директор
ООО «Каскад» В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома № 32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителями (участниками) застройщика являются физические лица:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома № 32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-142
Выдано – «18» июня 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 32 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 32 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство трех 4-х этажных жилых корпусов прямоугольной формы с площадью застройки 1364 $м^2$ каждый.

Здание четырехэтажное с чердаком и подвалом, с размерами в плане (в осях А- ГГ/1-7) – 83,23х17,5м.

Высота зданий от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 15 м. Высота подвала в свету составляет для дома № 32 - 6,37 м, первого этажа – 2,77 м, высота типовых этажей с 2 по 4-ый – 2,77 м.

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двускатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1.

Уровень ответственности здания – нормальный.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 32 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	3675
Площадь жилого здания	м2	4586
Кол-во квартир	шт	64
1-но комнатных	шт	24
2-х комнатных	шт	32
3-х комнатных	шт	8
Площадь мест общего пользования	м2	1643

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №32, не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 32, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 32, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 32.

Жилой дом № 32: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 32 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 32

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 179 704 800,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	53 911 440,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	125 793 360,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

8

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 32

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 32 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:

Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:

Генеральный директор
ООО «Каскад» В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома № 33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома № 33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-105
Выдано – «19» мая 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 33 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 33 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого двухсекционного корпуса Г-образной формы с площадью застройки 757 $м^2$.

Конструктивная схема здания - связево-каркасная, состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн, пилонов.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техническим этажом и подвалом, с размерами в плане (в осях А-С/1-7) – 42,15х22,83 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 18 м.

Высота подвала в свету составляет 4,32 м, первого этажа – 2,92 м, высота типовых этажей с 2 по 4-й – 2,92 м, технического этажа – 1,8 м.

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад,1-й этаж оштукатуривается

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 33 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	2098,1
Площадь жилого здания	м2	3342
Кол-во квартир	шт	40
1-но комнатных	шт	21
2-х комнатных	шт	19
3-х комнатных	шт	0
Площадь мест общего пользования	м3	815,4

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №33, не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 33, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 33, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 33.

Жилой дом № 33: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 33 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 33

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 103 588 650,00 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	31 076 595,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	72 512 055,00

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 33

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 33 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:
Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:
Генеральный директор
ООО «Каскад»

В.А. Жуков

«01» августа 2014 года.

"Каскад"

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома № 34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителями (участниками) застройщика являются физические лица:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди) и 4 жилых дома (2-ой очереди) строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Чистая прибыль застройщика (убыток) – "0" тыс.р.
Кредиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 64 862 тыс. руб.на 30.06.2014 г.
Дебиторская задолженность
(расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 94 570 тыс. руб.на 30.06.2014 г.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Стексс»
(сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б
Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

Режим работы агента застройщика:
понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.
Свидетельство: серия 77 № 008266334
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома № 34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.
Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства: III квартал 2014 года.
Окончание строительства: I квартал 2016 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-105
Выдано – «19» мая 2014 года
Срок действия разрешения на строительство – до «31» декабря 2015 года.

4

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:
Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 19 586 кв.м.

Зеленые насаждения
С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.
Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.
Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.
Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.
Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.
Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.
В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.
Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.
Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.
Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 34 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 34 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого двухсекционного корпуса Г-образной формы с площадью застройки 757 $м^2$.

Конструктивная схема здания - связево-каркасная, состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн, пилонов.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техническим этажом и подвалом, с размерами в плане (в осях А-С/1-7) – 42,15х22,83 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 18 м.

Высота подвала в свету составляет 6,32 м, первого этажа – 2,92 м, высота типовых этажей с 2 по 4-й – 2,92 м, технического этажа – 1,8 м.

В подвальном этаже зданий размещены помещения инженерно-технического назначения и нежилые помещения с возможностью хранения негорючих материалов.

На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки.

Конструктивные решения:

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток.

Колонны имеют сечение 300х300 мм.

Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Гидроизоляция стен подвала – «Техноэласт ЭПП» ТУ 5774-003-00287852-99 или аналогичный, по битумному водостойкому праймеру в 2 слоя с перехлестом швов не менее 300мм.

Для приема случайных вод из подвала предусмотрены приямки 500х500х800 (h) мм с последующей откачкой переносным дренажным насосом на рельеф местности через продухи.

Наружные стены надземной части здания приняты общей толщиной 400 мм, и выполнены из газосиликатных блоков из ячеистого бетона, толщиной 300 мм, с утеплителем Термовент+ (ПЖ-90). В качестве лицевого слоя стен используется вентилируемый фасад, 1-й этаж оштукатуривается.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя минераловатные плиты Термопол (ПЖ-140) толщиной 75 мм, расположенные сверху и снизу от перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Лестницы – сборные марши по серии ИИ-65, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными железобетонными стенами жесткости с монолитными площадками.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 34 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	2098,1
Площадь жилого здания	м2	3342
Кол-во квартир	шт	40
1-но комнатных	шт	21
2-х комнатных	шт	19
3-х комнатных	шт	0
Площадь мест общего пользования	м4	815,4

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №34, не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 34, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 34

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 34 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:
Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:
Генеральный директор
ООО «Каскад»

«01» августа 2014 года.

В.А. Жуков

"Каскад"

1

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство жилого дома № 39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части
(4-ая очередь строительства)

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

Юридический адрес:
143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б.
Фактический адрес:
123557, Российская Федерация, г. Москва, ул.5-ая Магистральная д.12

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 17-00
выходные: суббота, воскресенье
телефон 8 (495) 280-08-23

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года
Свидетельство: серия 77 № 010753479
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.

Учредителями (участниками) застройщика являются физические лица:
Курников Сергей Сергеевич. Размер доли (в процентах) – 100%

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление строительства зданий и сооружений с функциями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 25 жилых домов, 1-ой и 2-й очереди строительства, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций Заказчика-застройщика. Свидетельство саморегулируемой организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат текущего года: прибыль - 48 тыс. рублей.
Размер кредиторской задолженности (расчеты с поставщиками и подрядчиками) на день опубликования настоящей проектной декларации - 126 525 тыс. рублей.

Раздел 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Стексс» (сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика

Юридический адрес: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

Фактический адрес: 143500 Российская Федерация, Московская область г.Истра, ул.Генерала Белобородова д.17

Режим работы агента застройщика:

понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00
суббота: с 10-30 до 16-00
выходные: воскресенье
телефон: (495) 721-95-95; (499) 399-30-60

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.

Свидетельство: серия 77 № 008266334

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилого дома № 39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:

Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства: II квартал 2015 года.

Окончание строительства: II квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU 50504103-146 Выдано – «27» июня 2014 года.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:

Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участков № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-AEN 663643 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Площадь земельного участка: 2 437 кв.м.

Зеленые насаждения. С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома № 39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.

Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.

Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.

Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.

Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.

Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.

В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.

Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.

Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.

Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

Архитектурно-планировочные решения

Жилого дома № 39 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

Проект четырехэтажного жилого дома № 39 по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным застройщиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.

Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Принятые проектные решения соответствуют параметрам ГПЗУ и техническому заданию застройщика, выполнены в соответствии с действующими ФЗ.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого трёх-секционного корпуса.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техподпольем и техническим этажом (чердаком), с размерами в плане в осях А-ЖЖ/1-8 – 65,95х19,21 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 15,450 м.

Высота подполья в свету составляет 1,77 м.

Высота жилых этажей – 3,00 м, чердака – 2,18 м.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются в монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

В техподполье размещены помещения инженерно-технического назначения.

На 1-м этаже жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения. Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничных маршей и лестничной клетки.

Чердак холодный, неотапливаемый.

Кровля – холодная, двухскатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Конструктивные решения:

Фундаменты – свайно-плитные. Сваи приняты по серии 1.011.1-10.По сваям предусматривается устройство монолитных железобетонных ростверков высотой 500 мм из бетона класса В25, F100, W6. Армирование арматурой классов А500С по ГОСТ Р 52544-2006, А240 по ГОСТ 5781-82.

Ростверки выполнены под кусты свай (4 шт.) и под стены - с однорядным расположением свай.

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток. Колонны имеют сечение 300х300 мм. Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Наружные стены цокольной части здания приняты общей толщиной 410 мм, и выполнены в монолитном железобетоне толщиной 180-200 мм с применением двухслойного утеплителя ПСБ-С 35 по ГОСТ 15588-86 толщиной 200 мм, с прижимной стенкой из 2х слоев ацеида толщиной 10мм.

Наружные стены здания приняты общей толщиной 540 мм, и выполнены из газосиликатных блоков толщиной 400 мм с облицовочным пустотелым кирпичом, между газосиликатными блоками и кирпичом воздушный зазор 20 мм.

В техподполье - упрочненная бетонная стяжка по грунту.

В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя пенополистирол ПСБ-35 толщиной 100 мм, расположенные сверху перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400х160х180 (h) мм с шагом 600 мм, 500х160х180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничных маршей и лестничной клетки.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм .

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ Переплетах толщиной 70 мм, по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно. Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 39 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир	м2	2997,25
Площадь жилого здания	м2	3694,87
Кол-во квартир	шт.	56
1-но комнатных	шт.	34
2-х комнатных	шт.	18
3-х комнатных	шт.	4
Площадь мест общего пользования жилых этажей	м2	423,16

5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №39, не входящих в состав общего имущества жилого дома

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 39, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 39, перечне органов государственной власти, органов местного

самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 39.

Жилой дом № 39: II квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 39 в эксплуатацию.

8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.

Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

9. Сведения о добровольном страховании

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома № 39

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 161 252 050 руб.

11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.

Собственные средства Заемщика (руб.)	48 375 615
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	112 876 435

12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

Генподрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «АЮ Эстейт», расположенное по адресу: 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8

14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома № 39

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома № 39 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

Место опубликования проектной декларации:

Сайты в сети Интернет: www.cascad-group.ru

От застройщика:

Генеральный директор
ООО «Каскад» В.А. Жуков

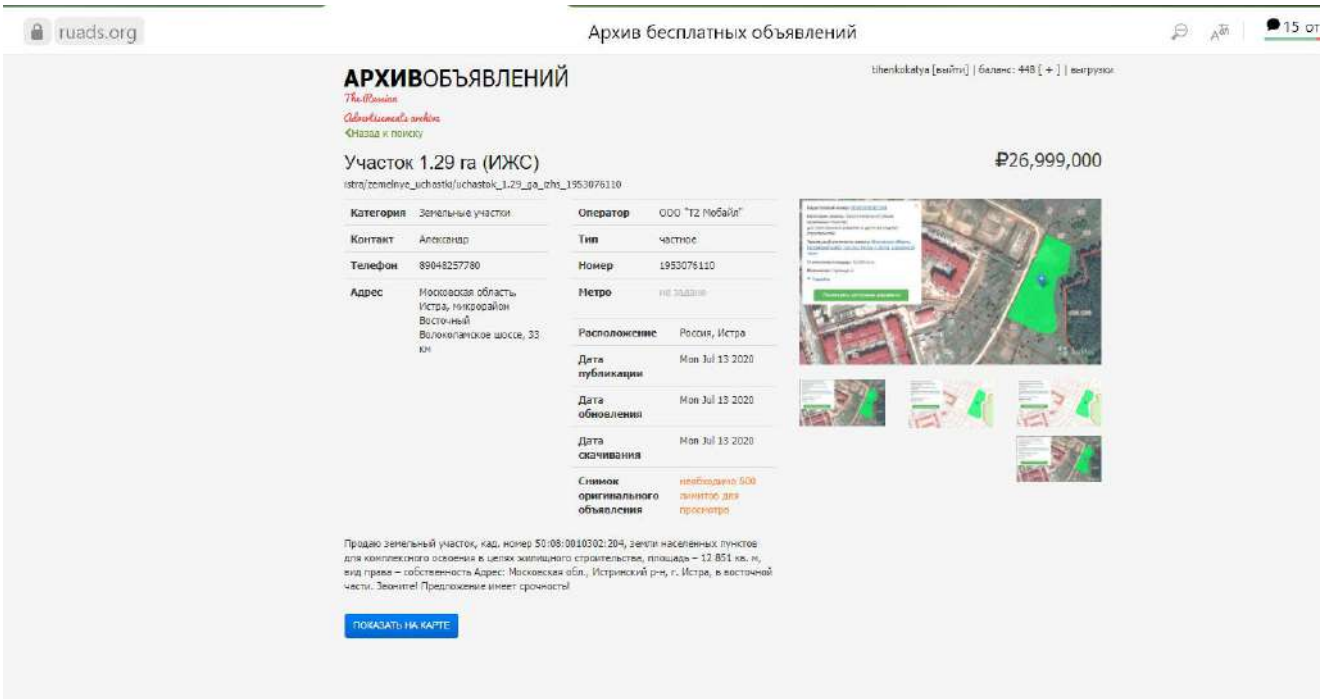
« 03 » июня 2015 года.

15.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (для оценки земельных участков)

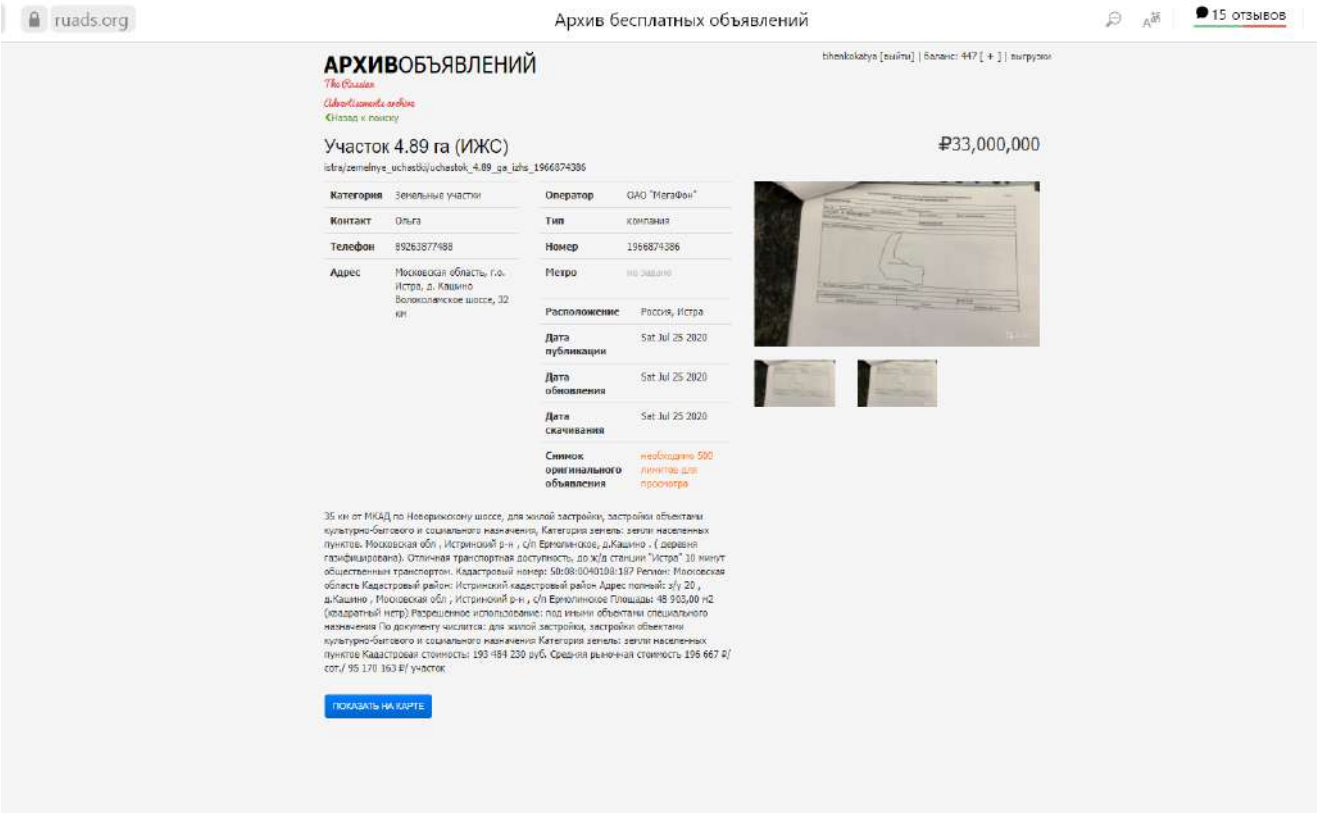
Объекты аналоги для оценки земельных участков:

Аналог №1



Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_izhs_1953076110)

Аналог №2



Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.89_ga_izhs_1966874386)

Аналог №3

ruads.org

Архив бесплатных объявлений

tihenkokatyo [выйти] | баланс: 436 [+] | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

<Назад к поиску

Участок 54.2 га (ИЖС)

₽1,500,000,000

zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057

Категория	Земельные участки
Контакт	GC ELITE
Телефон	89175198770
Адрес	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород Можайское шоссе, 32 км

Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Тип	частное
Номер	1974239057
Метро	не задано
Расположение	Россия, Звенигород
Дата публикации	Tue Jul 07 2020
Дата обновления	Tue Jul 07 2020
Дата скачивания	Tue Jul 07 2020
Снимок оригинального объявления	необходимо 500 лимитов для просмотра

Продаётся земельный участок для жилищного строительства площадью 54. 21 га. Целевое назначение: земли поселений (земли населенных пунктов) для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства. Расположенный: Московская область, город Звенигород, микрорайон Южный. 45 км от МКАД. По Новорижскому шоссе. Развивающийся город с растущим населением и экологически чистый район Подмосковья. В шаговой доступности ж/д станция Звенигород (500 метров). Получены технические условия: Водоснабжение, подключение к городской сети в объеме 740 куб. м/сутки. Водоотведение, подключение к городской сети в объеме 740 куб. м/сутки. Ливневая канализация, подключение к городской сети в объеме 452, 52 куб. м/сутки. Теплоснабжение, подключение к городской сети максимум теплопотребления 2, 236 Гкал/час. Электроснабжение от мощок максимальная мощность энергопринимающих устройств 940 квт. Газоснабжение котельной от мособлгаз с планируемым расходом газа 8 326, 4 куб. м/час. Телевизионное вещание, радиофикация, телефонизация, диспетчеризация. Земельный участок в собственности. Если нет связи звоните или пишите пожалуйста по вайберу ,ватцапу или телеграмму часто бываю за границей !

Архив объявлений Ruads.org (zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_54.2_ga_izhs_1974239057)

15.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика:

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

АА-I № 002291

Тихенко
Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.
освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной деятельности в области
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии К.Ю. Кулаков
Руководитель образовательной организации А.В. Федосьина
Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном образовании или диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер Д-0394/16

Свидетельство о заключении брака (присвоена фамилия Тамбулатова):

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
«7» сентября 1993 г. -
(дата рождения) (национальность)
Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)
и Тихенко
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
«25» февраля 1995 г. -
(дата рождения) (национальность)
Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)
заключили брак 8 июля 2020 г.
(число, месяц, год)
о чем 2020 года июля месяца 8 числа
составлена запись акта о заключении брака № 12020950000490030600 1

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Тамбулатов
жене Тамбулатова
Место государственной регистрации 95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного
(год и наименование органа, которым произведена
управления ЗАГС Московской области
государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного
(год и наименование органа, которым выдано свидетельство
управления ЗАГС Московской области
о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи «8» июля 2020 г.
МП
Руководитель (уполномоченный работник) И.В. Солдатова

V-ИК № 532443

Квалификационный аттестат:

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014678-1 «14» сентября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тихенко Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «14» сентября 2018 г. № 88

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» сентября 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 362. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Свидетельство о членстве в СРО:

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тихенко Екатерина Викторовна

паспорт: серия 2814 № 368236

Дата 17.03.2015

выдан: ТП УФМС РОССИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛ. В ЗУБЦОВСКОМ Р-НЕ

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.12.2016, регистрационный № 367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 03.03.2017 г.

Номер свидетельства № 367

Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» ОГРН 1177000165 39 Саморегулируемая организация * МОСКВА *

Президент А.В. Верхозина-Рогич

МП

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

Страховой полис Оценщика:

ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SB4004210
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	**Тамбулатова Екатерина Викторовна**
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей.**
Страховая премия и порядок ее уплаты:	**500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2020 г.)**
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

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 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «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 «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44	**Тамбулатова Екатерина Викторовна** ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055 Место жительства: 172315, Россия, Тверская область, Зубцовский р-н, д. М. Коробино, Мира, д. 3
От имени Страховщика: _____ **А. Н. Мочалова** **М. П.**	_____ **Е. В. Тамбулатова**

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2020 г.

Страховой полис Организации:

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1979277620

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» июля 2021 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «МИТРА ГРУПП»** 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 18А ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139 Р/с: 40702810738000069116 в банке ПАО «Сбербанк» г. Москва; БИК:044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **07.07.2021** г. по 24 часа 00 минут **06.07.2022 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2020 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1979277620 от 02.07.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П *(должность, подпись)*

По Доверенности №РД-13/30/20 от 01.12.2020 г.