



**Проверка по объекту ЖК «Сердце Города»
Застройщик ООО «NN»
по состоянию на 02.06.2017г.**

Реквизиты компании-застройщика

Далее в тексте проверки компания, застройщик и компания-застройщик подразумевает нижеуказанную организацию

Полное фирменное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «NN»
Сокращенное наименование	ООО «NN»
ИНН	NNN9718699
ОГРН	NN27746708440
Юридический адрес	232242, г. ГородN , Пресненская Набережная, дом строение 1, эт. 19 пом. 192м ком. 1-7
Официальный сайт застройщика	http://nnn-development.ru/

Данные о Жилом комплексе

Название объекта	ЖК «Сердце Города» 1,2,3,4 и 5 оч
Срок завершения строительства поэтапный	Декларируемый застройщиком срок завершения строительства: 1,2,3 этап - 4 кв 2018г 4,5 этап- 2 кв 2019 г.
Стадия строительства (результаты, полученные из открытых источников) на число 07.06.2017	см. п. Выполнение – темпы возведения ЖК
Место нахождения	РФ, Город-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Михаила Нагибина, д.31
Земельный участок	кадастровый номер участка NN:44:0010902:57,



	площадь 29 391 кв. м
Официальный сайт объекта ЖК	http://nnn-development.ru/

Руководство компании

Сведения о физ.лицах, имеющих право действовать без доверенности

Должность руководителя

Генеральный директор

ФИО руководителя

Фамилия1 Дмитрий Борисович

Должность руководителя

Коммерческий директор

ФИО руководителя

Фамилия2 Алексей Валерьевич

Должность руководителя

Исполнительный директор

ФИО руководителя

Фамилия1 Анатолий Борисович

Учредители компании

Г.К. ЧЭНЖУНЬ ТЕХНОЛОДЖИ ЛИМИТЕД

ГОНКОНГ

РЕГ №: 61090056-000-03-14-0

Доля в уставном капитале:

24 000 р. - 100 %

Предположительные взаимосвязи компании

Другие организации, где предположительно Фамилия1 Дмитрий Борисович, Фамилия2 Алексей Валерьевич, Фамилия1 Анатолий Борисович, являющиеся руководителями компании ООО «NN», могли являться участниками (директорами или учредителями), а так же Г.К. ЧЭНЖУНЬ ТЕХНОЛОДЖИ ЛИМИТЕД ГОНКОНГ могла являться учредителем

Фаст Логистик, ООО г. ГородN

Оптовая торговля текстильными и галантерейными изделиями

Руководитель: Фамилия1 А.Б.; Учредители: Фамилия1 А.Б. (100%)



NN-Строй, ООО г. ГородN
Строительство зданий и сооружений
Руководитель: Фамилия1 А.Б.;
Учредители: Фамилия1 А.Б. (100%)

Фамилия1 Анатолий Борисович, ИП Город2ский край
ликвидировано 28.04.2016
Оптовая торговля одеждой, включая нательное белье, и обувью

NN, ООО Городская обл
Строительство зданий и сооружений
Руководитель: Фамилия3 Е.Ю.;
Учредители: Фамилия4 Н.В. (94%);
Г.К. ЧЭНЖУНЬ ТЕХНОЛОДЖИ ЛИМИТЕД (5%)

Итэк, ООО г. ГородN
Техническое обслуживание и ремонт легковых автомобилей
Руководитель: Фамилия5 Н.Ю.;
Учредители: Фамилия2 А.В. (100%)

NN-Проект, ООО Город2ский край
Деятельность в области архитектуры; инженерно-техническое проектирование; геолого-разведочные и геофизические работы; геодезическая и картографическая деятельность; деятельность в области стандартизации и метрологии; деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; виды деятельности, связанные с решением технических задач, не включенные в другие группировки
Руководитель: Фамилия6 К.К.; Фамилия7 М.Б. (до 25.05.2015);
Учредители: Фамилия6 К.К. (100%); Фамилия7 М.Б. (до 16.03.2015)

Кёль Сервис, ООО Санкт-Петербург
в состоянии реорганизации
Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию прочего оборудования общего назначения, не включенного в другие группировки
Руководитель: Фамилия2 А.В. (до 03.02.2014); Фамилия8 Е.В.;
Учредители: Фамилия2 А.В. (до 03.02.2014); АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КЁЛЬ МАШИНЕНБАУ" (60%)

Данные компании могут не быть аффилированными друг другу и не иметь никакой взаимосвязи за исключением пересечений или совпадений по линии состава учредителей и руководства. При этом интересы компаний по получению прибыли и эффективности организации учредителей и руководства должны быть приоритетнее, чем личная мотивация.



Уставный капитал компании - застройщика

Уставной капитал компании составляет 24 000,00 р.

Сведения о регистрации компании

Сведения Росстата о ООО "NN"

ОКПО 11489547

ОКАТО 45286575000

ОКОГУ 4210011

ОКТМО 45380000000

ОКФС Собственность иностранных юридических лиц

Сведения о регистрации в ФНС

ОГРН Сведения о регистрации ООО "NN" в ФНС NNN 127746708440

Дата регистрации 5 сентября 2012 г.

Регистратор Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о регистрации в ПФР

Регистрационный номер

Сведения о регистрации ООО "NN" в ПФР NN7103129911

Дата регистрации 16 января 2015 г.

Наименование территориального органа Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №10 Управление №3 по г. Москве и Московской области муниципальный район Пресненское, Арбат г.Москвы

Сведения о регистрации ООО "NN" в ФСС

Регистрационный номер NNN105666177211

Дата регистрации 6 сентября 2012 г.

Наименование территориального органа Филиал №21 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации

Профиль деятельности

Согласно официальных данных задекларированными видами деятельности застройщика являются:

**Основной вид деятельности***Основной (по коду ОКВЭД ред.2):*

41.2 - Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД 2:

43.12 Подготовка строительной площадки

43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительного-монтажных работ

43.3 Работы строительные отделочные

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

65.1 Страхование

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях

71.12.5 Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения

71.12.6 Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции

Сводная таблица основных показателей застройщика ЖК

Факторы	Значение	Оценка	Пояснения
Выявлен ли факт начала банкротства	Нет	+	
Осуществляются продажи квартир в ЖК в соответствии с ФЗ-214	Да	+	Во всех 5 очередях
Наличие сайта	Да	+	http://nnn-development.ru/
Вхождение в официальные списки неблагонадежных застройщиков	Нет	+	
Соответствие уставного капитала	Нет	-	Согласно требованиям части



застройщика требованиям части 2.1-2.6 статьи 3 №214-ФЗ от 30.12.2004 года			2.1-2.6 статьи 3 №214-ФЗ от 30.12.2004 года
Наличие типового договора в случае продаж квартир на объекте	Да	+	В соответствии с требованиями №214-ФЗ
Допуск саморегулируемой организации на осуществление работ	Нет	-	Нет информации о членстве СРО. Членство является обязательным требованием к застройщику
Наличие фотографий хода строительства объекта	Да	+	в соответствии с требованиями части 8 статьи 3.1 №214-ФЗ
Наличие страхования ответственности застройщика	Да	+	1. ООО "Региональная страховая компания" 2. ООО Страховая компания "РЕСПЕКТ"
Наличие внесенных изменений в проектную декларацию по причине переноса срока сдачи объекта	Нет	+	
Наличие проектной декларации по форме в соответствии с законом	Да	+	
Наличие разрешения на строительство	Да	+	см. п. Сроки строительства ЖК
Наличие заключения негосударственной экспертизы проектной документации	Да	+	№NN-21-1-3-0047-16 от 07.10.2016г. выдано ООО "СевКавЭко"
Наличие документов, подтверждающих разрешение на пользование земельным участком, на котором ведется строительство	Да	+	Земельный участок предоставлен в аренду застройщику сроком на 5 лет на основании договора аренды от 27 июля 2016 года №36755
Наличие договоров подключения с ресурсоснабжающими организациями			Информация не найдена
Наличие аккредитации объекта на	Да	+	Список аккредитованных



выдачу ипотеки со стороны банка		банков см. ниже
---------------------------------	--	-----------------

Информация о земельном участке

Участок земли, на котором ведется строительство объекта, оформлен застройщиком в аренду.

Договор аренды: № 36755 от 27.07.2016 г.

Арендодатель: Департамент имущественно-земельных отношений г. Города-на-Дону

Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0010902:NN.

Дата постановки на кадастровый учет: 05.10.2009г

Площадь участка: 29391 м²

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки

Кадастровая стоимость: 182561020,86 руб.

Срок аренды: с 27 июля 2016 года по 26 июля 2021 года (укладывается в предполагаемые сроки строительства объекта).

Стоит отметить, что строительство многоквартирного жилого дома может осуществляться на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве собственности, либо предоставленном застройщику на правах аренды, субаренды, безвозмездного пользования. Для дополнительной проверки можно попросить в компании предоставить оригиналы документов на земельный участок.

В случае если земельный участок находится в аренде, субаренде необходимо удостовериться, что договор аренды заключен с застройщиком, прошел государственную регистрацию, срок аренды не истек, либо заключено дополнительное соглашение о продлении срока договора аренды. А так же на соответствие категории земель их назначению.

Сроки строительства ЖК

Сроки начала и окончания строительства согласно проектной декларации

1 этап поз.5



Начато 22.10.2016 (Разрешение на строительство №RU NN-310-893501-2016)
Планируемый срок окончания 9 декабря 2018

2 этап поз 3.

Начато 25.10.2016 (Разрешение на строительство №RU NN-310-893601-2016)
Планируемый срок окончания 31 декабря 2018г.

3 этап поз. 4

Начато 01.11.2016 (Разрешение на строительство №RU NN-310-894401-2016)
Начало строительства 1 кв 2017г.
Планируемый срок окончания 15 декабря 2018г.

4 этап поз.2

Начато 01.11.2016 (Разрешение на строительство №RU NN-310-894501-2016)
Начало строительства 1 кв 2017г.
Планируемый срок окончания 06 июля 2019г.

5 этап поз. 1

Начато 01.11.2016 (Разрешение на строительство №RU NN-310-894601-2016)
Начало строительства 1 кв 2017г.
Планируемый срок окончания 06 июля 2019г.

Способы обеспечения исполнений обязательств по договору долевого участия

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается путем заключения договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со следующими страховыми организациями, имеющими лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и соответствующими требованиям, установленным законом:

1. Страхование гражданской ответственности застройщика осуществляет Общество с ограниченной ответственностью "Региональная страховая компания" (ИНН NN320008660, КПП 775001001, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 127018, г. ГородN, ул. Складочная, дом 1, строение 15)
2. Страхование гражданской ответственности застройщика осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания "РЕСПЕКТ" (ИНН NN43014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 3900023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29)



на основании договоров страхования, которые заключаются по каждому договору участия в долевом строительстве на жилое помещение до предоставления данного договора в органы, уполномоченные на осуществление государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве.

Так, в случае не своевременной сдачи жилых домов застройщиком либо наступления другого страхового случая, участники долевого строительства могут рассчитывать на получение компенсационных страховых выплат в соответствии с договорами страхования компании в силу закона.

Количество машиномест в ЖК

В проектной декларации застройщик указывает следующее количество машиномест на подземной парковке

- 1 этап 42
- 2 этап 53
- 3 этап 53
- 4 этап 53
- 5 этап 53

ВСЕГО машиномест: 254

Увязав данные по наличию машиномест с данными по предполагаемому количеству жильцов для ЖК в целом, можно провести простой анализ на достаточность обеспечения парковками всех жильцов ЖК.

Для более точного представления о загруженности парковок в ЖК, можно использовать данные по обеспеченности личным автотранспортом. Для РО этот показатель по разным оценкам находится на уровне 300 автомашин на 1000 жителей.

Если, предположить, что в среднем в квартирах ЖК будет проживать не менее 3-х человек, что соответствует количеству автомобилей на одну квартиру – 1 шт., то самостоятельный анализ соответствия провести не представляется затруднительным:

Всего машиномест\всего квартир 254 / 1778

Количество квартир в ЖК

Согласно NN и изменениям к ней

Всего в ЖК Сердце Города 1778 квартир



- 1 этап - 262
- 2 этап - 462
- 3 этап - 262
- 4 этап - 396
- 5 этап - 396

Для сравнения можно использовать количество квартир в стандартной советской 2-х подъездной девятиэтажке (4 квартиры на этаже). Там их – 72 шт.

Аккредитация ЖК в банках

ЖК Сердце Города имеет аккредитацию в нижеуказанных банках

- Сбербанк
- ВТБ 24
- ВТБ Банк Москвы
- Абсолют Банк
- Транскапиталбанк
- Глобэкс

Это может говорить о хорошей проработанности проекта. При аккредитации банки тщательно проверяют разрешительную и финансовую документацию застройщика, определяют степень риска вложений. Большое количество банков, осуществивших аккредитацию ЖК и застройщика, может уменьшить риски для участников долевого строительства.

Судебные иски компании и к компании

В удобной форме представлены данные по судебным делам компании, как в отношении ее, так и дела, где компания является истцом.

Судебные иски по административным, гражданским, банкротным делам в отношении ООО "NN" ИНН NN29718699

Дата/Дело	Судья текущая инстанция	Истец	Ответчик
03.05.2017/А -11900/2017	Батурина Е. А./АС Ростовской области	АО "ВОДОКАНАЛ РОСТОВА-НА-ДОНУ"	ООО "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"
03.05.2017/АНН-11898/2017	Корецкий О. А./АС Ростовской области	АО "ВОДОКАНАЛ РОСТОВА-НА-ДОНУ"	ООО "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"
22.11.2016/АНН-233560/2016	Лялина Т. А./9 арбитражный апелляционный суд	ООО "СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО "КУПЕЧЕСКОЕ" и ООО "СО "Купеческое"	ООО "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"



29.01.2016/ANN-2694/2016	Епифанов В. Е./АС Северо-Кавказского округа	ООО "Московская Строительная Компания"	Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и Департамент архитектуры и градостроительства АМО г. Краснодар
03.11.2015/ANN-40197/2015	Авдоница О. Г./15 арбитражный апелляционный суд	ООО "Московская Строительная Компания"	ООО "Максимум"

От физических лиц, участников долевого строительства к ООО «NN» иски заявления не подавались.

Данные о банкротстве

Достоверных данных, которые говорили бы о возможном принятии решения о банкротстве компании, а также о том, что в отношении компании подан иск или ведется судебное производство по делу о банкротстве не найдено.

Данные о количестве обременений в ЖК «Сердце Города»

Согласно, официальных данных, по состоянию на 02.06.17 в ЖК «Сердце Города» зарегистрировано 621 обременение. Как правило, количество обременений в строящихся ЖК совпадает с количеством проданных в нем квартир или помещений.

Ход строительства ЖК

Данные о ходе строительства застройщик регулярно выкладывает на своем официальном сайте в виде фотоотчетов (ссылку на сайт смотрите выше по тексту)

Так же с ходом строительства ЖК по месяцам можно ознакомиться и на других ресурсах в сети интернет, например, на страницах портала NNN1

Планируемая стоимость возведения ЖК по этапам

Декларируемая застройщиком прогнозируемая стоимость создания ЖК распределяется следующим образом:

1 этап - **291 335 940 руб.**

2 этап - **564 355 380 руб.**



3 этап - 203 935 158 руб.

4 этап - 367 048 760 руб.

5 этап - 367 048 760 руб.

Итого: 1,8 млрд рублей

Финансовые результаты застройщика ООО "NN"

	по состоянию на 01.10.2016 года	по состоянию на 31.12.2016 года	по состоянию на 31.03.2017
Прибыль	74 952 тыс. руб.	8 012 тыс. руб.	0 руб.
Дебиторская задолженность	79 377 тыс. руб;	166 491 тыс. руб;	373 398 тыс. руб;
Кредиторская задолженность	373 725 тыс. руб.	326 036 тыс. руб.	728 222 тыс. руб.

Согласно опубликованным застройщиком данным, касательно финансовой составляющей анализа застройщика и ЖК можно констатировать следующее:

- Размер уставного капитала компании-застройщика по сравнению со стоимостью строительства невелик
- Прибыль компании за указанные выше периоды имела тенденцию к снижению
- Кредиторская задолженность по итогу указанных выше периодов выросла
- Дебиторская задолженность по итогу указанных выше периодов выросла

Следует отметить, что при сложившейся на настоящий момент практике ведения строительства, компании очень редко идут на то, чтобы одно и то же юридическое лицо являлось официальным застройщиком нескольких объектов капитального строительства

Кроме этого, заметим также, что Согласно статьи 18 (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №304-ФЗ) компания застройщик не имеет права использовать средства дольщиков объекта на какие-либо другие цели, кроме цели строительства объекта, для которого эти средства привлекались.



Для представления картины финансовой составляющей проекта строительства ЖК имеет смысл обратить внимание на следующие соотношения открытых данных компании застройщика:

- Согласно декларации ООО «NN» создано.....Указанное время совпадает с началом периода подготовительных работ и работ по сбору исходно-разрешительной документации для строительства ЖК
- Размер кредиторской задолженности компании за минусом дебиторской на 05.06.2017 г. составил 354 824 руб.
- При этом в ЖК по официальным данным в ЖК «Сердце Города» по состоянию на 02.06.2017г. находится в обременении не менее 612 квартир. Исходя из складывающейся цены застройщика на м² и средней квадратуры квартиры, с достаточной степенью вероятности можно предположить, что приблизительная стоимость указанных квартир должна составить не менее 1,2 млрд. рублей (приблизительно 63% от заявленной стоимости строительства).
- Процент обремененных квартир, согласно данных Росреестра по состоянию на 02.06.2017г. квартир составляет чуть больше 34% от общего числа квартир.
- Данных по наличию договоров с ресурсоснабжающими организациями, размеров оплаты по ним и степени готовности наружных инженерных сетей ЖК – не найдено.

Выполнение – темпы возведения ЖК

- Согласно опубликованных отчетов о ходе строительства, можно увидеть, что
 1. 1-я очередь строительство каркаса здания находится на уровне 0 этажа
 2. 2-я очередь – ведутся работы по уплотнению основания под фундаментами
 3. 3-я очередь – ведутся работы по уплотнению основания под фундаментами
 4. 4-я очередь – подготовительные работы, земляные работы
 5. 5-я очередь – подготовительные работы
- При этом важно отметить, что на данной стадии, как правило, уже должны быть осуществлены работы по проектированию, подготовке ПСД и ИРД, в том числе геологические изыскания в полном объеме

Портфолио и опыт работ –

Группа компаний, использующая единый бренд – компания Городская Строительная Компания (NN) — работает на рынке недвижимости с 2012 года. На сегодняшний день компания занимается строительством в Городской области и Городском крае. На этапе возведения находятся более 180 000 м² и проектируется возведение более 420 000 м² жилой недвижимости.

На настоящий момент
Построены и сданы:



- ЖК «70-летия Октября» в г. Город2 введен в эксплуатацию апреле 2016 – застройщик ООО «NN» ИНН NN29718699

Ведется строительство:

- Многоквартирный жилой дом по ул. Гаражная, 107, «ЖК» Современник г. Город2, планируемая сдача 2 полугодие 2017г.- застройщик ООО «NN» ИНН NN29718699
- Многоэтажные жилые дома по ул. Карусанская 2/3 г. Город2, планируемая сдача 4 кв. 2018 г - застройщик ООО «NN» ИНН NN29718699- **информацию об этом доме на сайте застройщика не найдена, но есть информация с интернета о проблемах на данном участке**
<http://www.NNN22.org/node/17588>
- ЖК Сердце Города г. Город-на-Дону планируемая сдача первых очередей 4 кв 2018г. - застройщик ООО «NN» ИНН NN29718699
- ЖК Московский г. Город-на-Дону планируемая сдача 1 кв 2018г. – застройщик ООО «NN» ИНН NN64321011
- ЖК Парк Горького г. Город-на-Дону планируемая сдача 4 кв. 2019- **проектной декларации на сайте застройщика не найдено.**

Все дома строятся по монолитно-каркасной технологии

Задержки при строительстве ЖК

Задержек при строительстве вышеуказанных ЖК, влияющих на имидж компании, выявлено не было.

Ссылки на упоминания объектов ЖК «Сердце Города» интернете

<http://forumNNN1/topic/49956-zhk-serdtce/>

http://www.nNN2.ru/viewbuilding_273

На некоторых ресурсах пользователям дана возможность оставить свой отзыв о застройщике и ЖК. Здесь приводится несколько ссылок на страницы с размещенными на них текстовыми и фотоматериалами.

Особенности местоположения ЖК

- устоявшаяся с Советских времен ранее развитая инфраструктура. Здесь есть все необходимые объекты в шаговой доступности



- наличие гипермаркетов в шаговой доступности. Цены на продовольственную корзину остаются теми же. А время на поездки в целях «шоппинга» можно сэкономить.
- ровный рельеф участка предполагает наличие долговременной устойчивости здания даже при непредвиденных погодных катаклизмах и изменениях грунтовых условий

Особенности конструкции ЖК

- наличие свайного основания под фундаментами и монолитной ЖБ плиты обеспечивает дополнительную страховку от просадочных явлений, характерных грунтов города и места расположения ЖК
- монолитный ЖБ каркас создает пространственную жесткость и устойчивость несущей конструкции здания. При этом расширяются возможности для внутреннего планирования.
- ограждающие конструкции полностью соответствуют нормам теплового сопротивления, что обеспечит нормальный климат в помещениях и оптимальные значения расходов на отопление и кондиционирования комнат.

Экология места – основное

Учитывая общий городской недостаток зеленых насаждений на душу населения, некоторое влияние на показатели чистоты окружающего воздуха, конечно же будет оказывать такая нагруженная транспортная магистраль, как пр. М.Нагибина. Причиной такого влияния будет, в том числе преимущественное направление движений воздушных масс, направленное непосредственно на ЖК.

Однако, при этом степень загазованности и загрязненности воздуха, а так же влияние шума уменьшается за счет того, что ЖК планируется расположить в дворовой зоне. На самом проспекте ЖК не располагается.

В непосредственной близости находится так же крупнейшее предприятие города – Вертолетный завод. Однако, степень загрязнения промышленными выбросами от такого соседства – не высока. Объясняется это тем, что на предприятии не производятся все детали изделий, что ограничивает выбросы вредных и отравляющих веществ в атмосферу. Вытяжные трубы практически отсутствуют.

Подведем заключение



На основании вышеуказанных открытых данных, с определенной вероятностью можно констатировать следующие предположения, которым желательно уделить особое внимание

Группа компаний, под единым брендом которой позиционируется компания-застройщик ЖК ООО NN работает на рынке недвижимости с 2012 года. На сегодняшний день компания занимается строительством в Городской области и Городском крае.

Имеются расширенные данные для анализа возможных взаимосвязей руководства компании с другими организациями в различные периоды времени

Сравнение предполагаемого количества машиномест с вероятно требующимися может говорить о необходимости продумывания перспектив парковки своего автотранспорта, в особенности, если есть не одна машина в семье

Наличие аккредитации несколькими банками - Большое количество банков, осуществивших аккредитацию ЖК и застройщика может уменьшить риски для участников долевого строительства

Имеются открытые судебные дела в отношении компании и иски самой компании.

Данных, свидетельствующих о возможном принятии решения о банкротстве компании, а также о том, что в отношении компании подан иск или ведется судебное производство по делу о банкротстве не найдено.

Задержек при строительстве вышеуказанных ЖК, влияющих на имидж компании, как застройщика, выполняющего свои обязательства по договорам выявлено не было

Согласно опубликованных отчетов о ходе строительства, можно увидеть, что строительство очередей ЖК находится на разных стадиях :

1. 1-я очередь строительство каркаса здания находится на уровне 0 этажа
2. 2-я очередь – ведутся работы по уплотнению основания под фундаментами
3. 3-я очередь – ведутся работы по уплотнению основания под фундаментами
4. 4-я очередь – подготовительные работы, земляные работы
5. 5-я очередь – подготовительные работы

Есть позитивные особенности местоположения и конструкции ЖК, влияющие на капитальность и долговечность здания, а также на комфортабельность проживания его жильцов

Особенности экологии места расположения ЖК желательно учесть, особенно, если в отношении этого имеются специальные требования (медицинские или другие показатели)



Предупреждения по обстоятельствам для более глубокой проработки

При обращении к компании-застройщику необходимо уточнить такие моменты, касающиеся финансирования строительства:

Соответствие фактической и предположительной стоимости строительства, указанной в проектной декларации, которые могут значительно отличаться

Ситуацию с наличием, %-ом оплаты и выполнением договоров с ресурсоснабжающими организациями. Это очень важный показатель. Стоимость подключения к сетям является значительной с точки зрения финансов, а также с точки зрения соблюдения сроков строительства

Обратить внимание на % продаж квартир в ЖК от общего их числа – при значительном росте этого процента и отсутствию значительного прогресса в физических объемах результатов строительства необходимо получить более подробное разъяснение причин возникающего дисбаланса

Согласно текущих финансовых показателей компании, логично предположить, что ближайшее время для анализируемого ЖК может быть осуществлен значительный набор темпов строительства за счет аккумулированных ранее средств (это могут быть активы компании в виде оплаченного оборудования, материалов и т.д.)

Настоящий материал не является рекомендацией к каким-либо действиям и может содержать некорректные или недостоверные сведения и предположения. При принятии или непринятии тех или иных решений, Вы должны осознавать полную меру личной ответственности за их последствия.