Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-458-4

от 23 сентября 2025 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объектов оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 458 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	23 сентября 2025 г.
Дата составления отчета:	23 сентября 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00;
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	82
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	83
5.1. Общие положения	83
5.2. Основные понятия оценки	83
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	84
5.4. Согласование результатов оценки	90
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	91
6.1. Выбор подходов и методов оценки	91
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	93
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	105
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	105
6.5. Согласование результатов оценки	105
VII. ВЫВОДЫ	106
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	141

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 2 из 211

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.

«23» сентября 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 458 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	3	16	213	1	39,78
2	2	4	75	2	57,75
3	3	13	197	1	23,45
Итого: 3 квартиры					**120,98**

Оценка проведена по состоянию на 23 сентября 2025 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00,
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 3 из 211

Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 066 994
(Девятнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто четыре)
рубля,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	3	16	213	1	39,78	6 297 174
2	2	4	75	2	57,75	8 581 650
3	3	13	197	1	23,45	4 188 170

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 4 из 211

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 4 к Дополнительному соглашению № 458 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики квартир

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	3	16	213	1	39,78	6 480 162
2	2	4	75	2	57,75	8 454 600
3	3	13	197	1	23,45	4 134 235
Итого: 3 квартиры					**120,98**	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – отсутствуют. Объекты оценки не имеют каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 5 из 211

- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 23.09.2025 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 23.09.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 6 из 211

возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.

- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 7 из 211

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 8 из 211

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 9 из 211

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 10 из 211

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 11 из 211

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	213	не использовался	6 297 174	не использовался	6 297 174
2	75	не использовался	8 581 650	не использовался	8 581 650
3	197	не использовался	4 188 170	не использовался	4 188 170
ИТОГО					**19 066 994**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 12 из 211

деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 13 из 211

наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

> 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
>
> (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
>
> (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
>
> 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 14 из 211

стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 15 из 211

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 16 из 211

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ НАР-К2-КВ-С/Х-02 от 24.07.2024 г.	копия
2	ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	№ 50-003840 от 04.09.2025 ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №2	копия
3	План создаваемого объекта недвижимости	Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал "Б". 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс Жилой дом №2 со встроенными нежилыми помещениями	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии Договора об участии в долевом строительстве жилого дома и Проектной декларации, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Копия Плана создаваемого объекта недвижимости, указанного в табл. 2, ввиду его большого объема, находится в архиве оценщика.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.,

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 17 из 211

заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» (ООО «СЗ «Гранель Строй»);
- Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - 3 квартиры площадью 120,98 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	3	16	213	1	39,78	6 480 162
2	2	4	75	2	57,75	8 454 600
3	3	13	197	1	23,45	4 134 235
Итого: 3 квартиры					**120,98**	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 7.1. Договора об участии в долевом строительстве жилого дома:

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2025 года.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003840 от 04.09.2025 г., опубликованной на сайте https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54348:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2025 г.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2025 г.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев этого фонда.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 18 из 211

Указанные обстоятельства будут ограничивать возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Для целей настоящей оценки обременения (ограничения) права для объекта оценки в виде залога, ипотеки и Договоров аренды не учитывалось по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика данных о таких обременениях (ограничениях) права.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 19 из 211

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

Основные количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики *объекта (объектов) долевого строительства*, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является (являются) объект (объекты) долевого строительства.

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 20 из 211

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 21 из 211

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Центр оценки инвестиций

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр: самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ №1; центры деловой активности, зоны точечной застройки: территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы: кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями – ТЗ №4; окраины городов, промзоны: окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Центр оценки инвестиций

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта	Наименование проект
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	ЖК «Новая Алексеевская роща»

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. https://www.granelle.ru/objects/new-ar/?building=302

Описание проекта ЖК «Новая Алексеевская роща»

Проект комплексной застройки расположен в подмосковной Балашихе, в 6 км от МКАД, по соседству с национальным парком «Лосиный Остров».

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 22 из 211

Жилой комплекс расположен в одном из самых уютных и спокойных районов города Балашиха, где есть вся необходимая инфраструктура для жизни.

Тихий и уютный район с развитой инфраструктурой, живописные лесные массивы и водоемы вокруг - здесь будет комфортно тем, кто ценит гармонию и семейные ценности.

Первая очередь застройки включает в себя 4 корпуса переменной этажности. Проект предусматривает создание собственной социальной инфраструктуры: детского сада на 250 мест, школы на 1230 мест, а также поликлиники. На первых этажах зданий разместятся объекты стрит-ритейла: магазины, кафе, пекарни, пункты услуг, аптеки.

Территория жилого комплекса будет озеленена в соответствии с современными стандартами. Пространство зонируют для разных форматов времяпровождения: появятся детские игровые площадки, площадки для занятий спортом, зоны для спокойного отдыха. Для автомобилей предусмотрены парковки.

Балашиха – один из самых крупных и развитых городов Подмосковья. Здесь есть все для комфортной жизни: магазины и торговые центры, детские сады, школы и вузы, медицинские учреждения, включая роддом, множество кружков и секций для детей, парки и лесные массивы для прогулок.

В ЖК «Новая Алексеевская роща» предлагаются квартиры как без отделки, так и с отделкой, расположенные в отдельных секциях. Отделка от застройщика – это возможность сэкономить деньги и время и получить гарантию на ремонт сроком 1 год. При выполнении работ используются только качественные материалы. Стоимость отделки включена в договор долевого участия – можно оплатить с помощью ипотеки и квартиру, и ремонт в ней.

В жилом комплексе представлены студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 19 до75 кв. метров. Благодаря разнообразию и функциональности планировок вы можете выбрать квартиру мечты и реализовать свои дизайнерские идеи.

Данные о планируемых датах передачи Застройщиком объектов долевого строительства (сроке окончания строительства) представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о планируемых датах передачи Застройщиком объектов долевого строительства (сроке окончания строительства)

№ п/п	№ дома (корпуса)	Дата передачи Застройщиком объектов долевого строительства (срок окончания строительства)	Источник информации
1	1	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К1-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 04.09.2024 г.
2	1	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 04.09.2025 г.
3	2	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 04.09.2025 г.
4	2	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 04.09.2025 г.
5	3	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003842 от 04.09.2025 г.
6	3	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003842 от 04.09.2025 г.

Источник: 1. Анализ оценщика.

2. https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54383

3. https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54348

4. https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54377

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 23 из 211

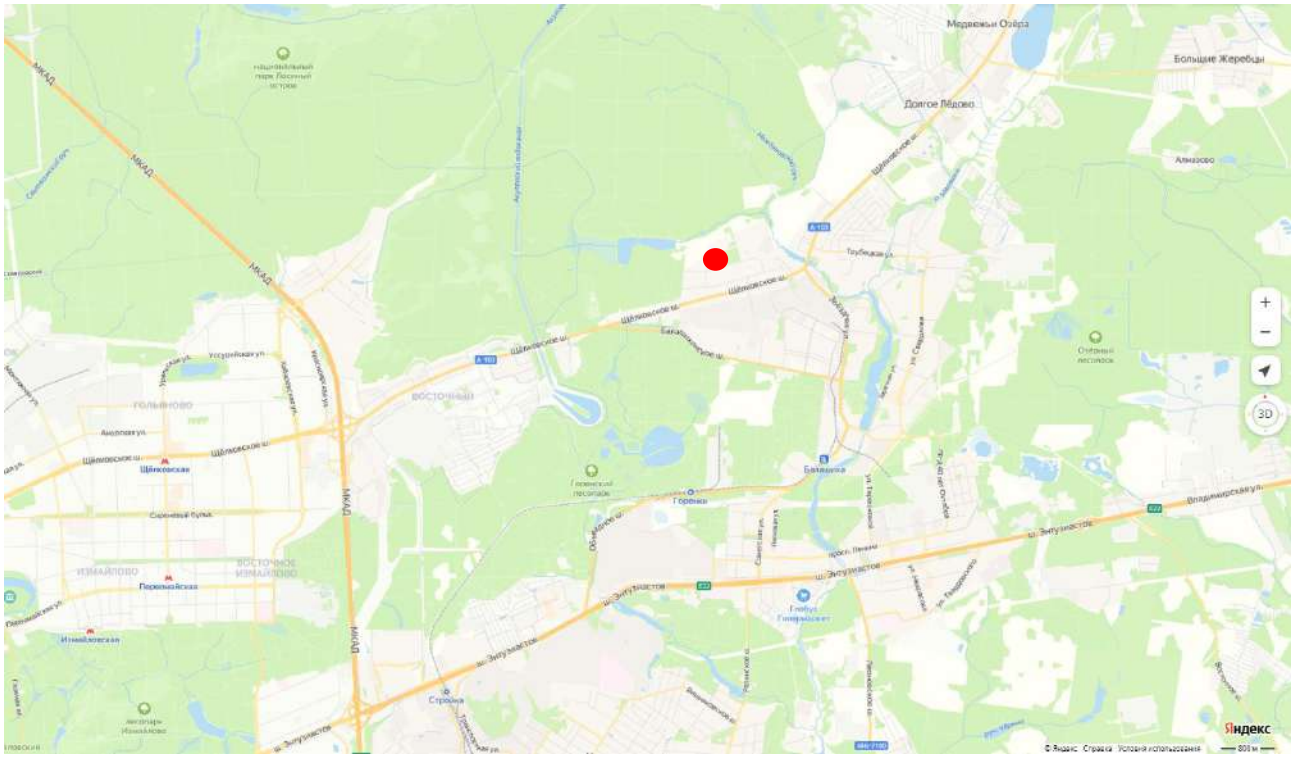


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 2 представлены на рис. 3.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 24 из 211

Жилой дом №2
Количество секций - 4
Количество этажей - 14-18, в т. ч.
Наземных этажей - 13-17
Подземных этажей - 1

Проектные данные:
Площадь здания - 17109,23 м²
Строительный объем - 55194,82 м³, в т. ч..
- надземной части - 51184,39 м³
- подземной части - 4010,43 м ³

Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 1 - 11434,31 м²
Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 0.5 - 11192,42 м²

Количество квартир - 285 шт., в т. ч.:
- однокомнатных - 57 шт.
- двухкомнатных - 114 шт.
- однокомнатных (студий) - 114 шт.

Общая площадь встроенных помещений общественно-делового назначения: 636,36 м².
Общее количество встроенных помещений общественно-делового назначения: 11 шт.

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 2

Схема размещения жилого дома № 2 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс представлена на рис. 4.

Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 2 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс

План схема жилого дома № 2 представлена на рис. 5.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 25 из 211

Рис. 5. План схема жилого дома № 2

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	544,303	112 873

* - по состоянию на август 2025 г.

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx)
4. https://gorodrabot.ru/salary?l=балашиха
5. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики объекта (объектов), в части физических свойств и состояния объекта (объектов) и иных физических характеристик:

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 8);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель, брус (деревянные));
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 26 из 211

Таблица 8.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные в довоенные годы	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стройки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 27 из 211

Наименование класса	Базовые объекты группы
класса	порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 28 из 211

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
213	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,78	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
75	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
197	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

В результате изучения данных, представленных в Договоре об участии в долевом строительстве жилого дома, установлено, что среди 1-но комнатных квартир, права на которые оцениваются, есть квартиры, которые представляют собой квартиры «студии».

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям»

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
213	39,78	1-но комнатная квартира
197	23,45	студия

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

На фото 1-6 представлен этап строительства корпуса 2 ЖК «Новая Алексеевская роща» по состоянию на сентябрь 2025 г. (источник - официальный сайт https://www.granelle.ru/objects/new-ar/#progress).

Фото 1. Общий вид

Фото 2. Общий вид

Фото 3. Общий вид

Фото 4. Общий вид

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 29 из 211

Фото 5. Общий вид

Фото 6. Общий вид

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены: близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта; наличие огороженной придомовой территории; наличие парковки у дома; видовые характеристики

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 30 из 211

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- 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;
- 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;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объекта (объектов), в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 31 из 211

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	107,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	109,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	87 952
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	417,2
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	294,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf); https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf

3. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

5. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

6. https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 32 из 211

(отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июля 2025 г. (данные за август 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г *(по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).*

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс**, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в **транспортном машиностроении** – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска **металлургического комплекса** в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост **химического комплекса** в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В **производстве химических веществ и продуктов** выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста **в производстве лекарственных средств** растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В **пищевой промышленности** в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 33 из 211

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале *(по полному кругу организаций)*. По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов *(полный круг организаций)* в лидерах роста во 2 квартале остались вложения **в жилые здания и помещения** – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее *(1 полугодие 2025 года +17,0% г/г)*. Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее *(1 полугодие 2025 года +10,5% г/г)*.

5.2. По источникам финансирования *(крупные и средние организации)*. Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт **собственных средств организаций** – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее *(1 полугодие 2025 года +6,5% г/г)*. При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. **Частные инвестиции** же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале *(1 полугодие 2025 года +5,9% г/г)*.

5.3. В отраслевом разрезе *(крупные и средние организации)* основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась **обрабатывающая промышленность** – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее *(доля свыше 21% в общем объёме инвестиций)*. Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: **пищевая промышленность** *(+41,3% г/г после +11,0% г/г)*, **производство резиновых изделий** *(+41,0% г/г после +14,2% г/г)*, **фармацевтическое производство** *(+27,3% г/г после +4,9% г/г)*, **производство электроники** *(+15,6% г/г после +9,6% г/г)*. Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: **в химической промышленности** *(+33,6% г/г после +69,2% г/г)*, **транспортном машиностроении** *(+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д)*, **металлургии** *(+27,2% г/г после +36,7% г/г)* и **нефтепереработке** *(+8,5% г/г после +13,8% г/г)*.

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности **обеспечение электроэнергией, газом и паром** – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г *(6,3% в общем объёме инвестиций)*.

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался **в розничной торговле** *(+12,2% г/г после +69,3% г/г)*, **в ИТ-секторе** *(+9,0% г/г после -7,4% г/г)*, **здравоохранении** *(+12,5% г/г после +4,4% г/г)*.

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика **грузооборота транспорта** составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика **потребительской активности в целом** в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 34 из 211

11. На **рынке труда** в июле уровень **безработицы** продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы *(3-й месяц подряд)*.

В июне 2025 года *(по последним оперативным данным)* рост заработных плат ускорился относительно мая. **Реальная заработная плата** увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, **номинальная** – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля.

За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	1,1	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,0	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,2	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,5	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,6	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-3,1	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3[1]	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство[2]	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых[2]	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства[2]	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/ 8,4[3]	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,9	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-5,9	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1[1]	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216[1]	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5[1]	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9[1]	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[1]	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В январе-июне 2025 г.*
[2] *Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.*
[3] *В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.*

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 7.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 35 из 211

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**0,8**	**0,7**	**1,6**	**1,9**	**1,4**	**1,3**	**0,1**	**0,2**	**-0,9**	**0,9**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,3**	**0,0**	**-1,4**	**-1,2**	**-1,6**	**-1,3**	**-4,0**	**-4,3**	**-5,4**	**-2,5**	**-0,4**	**-0,4**	**-1,1**	**-1,2**	**1,1**	**-1,0**
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	**3,3**	**1,5**	**3,6**	**4,2**	**3,6**	**3,1**	**3,7**	**3,5**	**2,5**	**5,2**	**9,8**	**9,5**	**2,4**	**9,6**	**10,5**	**8,7**
пищевая промышленность	**-1,1**	**0,8**	**-0,9**	**1,0**	**-2,4**	**-1,2**	**-1,8**	**-2,2**	**-4,0**	**1,1**	**5,3**	**4,5**	**3,4**	**6,0**	**7,8**	**5,2**
в т.ч.																
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-4,1**	**-4,6**	**-5,1**	**-5,1**	**-5,3**	**-4,7**	**-2,7**	**-3,7**	**-0,9**	**-3,5**	**9,6**	**11,1**	**4,2**	**9,3**	**14,7**	**11,4**
в т.ч.																
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,5**	**-3,9**	**-5,1**	**-3,9**	**-7,3**	**-4,0**	**-1,8**	**-2,3**	**-3,6**	**0,7**	**4,3**	**2,2**	**1,0**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**0,9**	**0,2**	**2,6**	**4,9**	**1,4**	**1,6**	**-0,5**	**1,2**	**-3,7**	**0,9**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,9**	**0,4**	**0,4**	**0,8**	**-1,4**	**2,0**	**1,7**	**2,2**	**-1,3**	**4,4**	**6,9**	**7,2**	**5,9**	**5,8**	**9,0**	**4,9**
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,2**	**-8,4**	**-8,2**	**-8,4**	**-9,6**	**-5,4**	**-8,1**	**-7,1**	**-9,3**	**-8,1**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**7,0**	**13,3**	**0,9**
металлургический комплекс	**1,8**	**-6,1**	**2,2**	**5,0**	**1,9**	**-0,1**	**4,8**	**3,7**	**3,7**	**8,1**	**6,6**	**5,5**	**3,5**	**9,7**	**9,0**	**8,7**
в т.ч.																
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	**9,8**	**10,6**	**7,6**	**2,7**	**14,6**	**5,9**	**12,4**	**7,5**	**16,5**	**15,5**	**22,3**	**24,1**	**17,0**	**20,6**	**27,6**	**25,0**
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-6,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	**-0,7**	**-1,1**	**-2,7**	**-8,0**	**-3,1**	**3,7**	**1,9**	**2,9**	**-0,2**	**2,9**	**14,2**	**17,9**	**8,2**	**15,0**	**14,7**	**7,0**
в т.ч.																
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-6,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,4**	**-0,6**	**0,1**	**-1,2**	**-0,9**	**1,9**	**-4,4**	**-2,2**	**-3,4**	**-7,4**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,7**	**-5,5**	**-4,3**	**-3,7**	**-4,0**	**-5,2**	**-2,3**	**-3,7**	**-3,8**	**0,9**	**3,8**	**2,9**	**2,8**	**4,6**	**4,8**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2025 года

1. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

2. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс** – его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г).

В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли **транспортного машиностроения** – +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства **компьютерной и электронной техники** составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 36 из 211

2.2. Металлургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г).

2.3. Химический комплекс также вернулся в «плюс» – в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае.

В **производстве химических веществ и продуктов** выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в **производстве лекарственных средств** – +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае.

По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

2.4. В **пищевой промышленности** в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае.

В **производстве пищевых продуктов** наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В **производстве напитков** рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г.

По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

2.5. В июне значительно ускорились темпы роста выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** – до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г).

3. Динамика в **добывающем секторе** в июне улучшилась – выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост **добычи металлических руд** (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в **добыче угля** (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае).

За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 8.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**1,4**	**1,8**	**2,0**	**1,8**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,4**	**-1,0**	**-0,9**	**-1,1**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	**4,2**	**3,7**	**4,1**	**4,0**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,7**	**-0,5**	**1,0**	**-1,6**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,2**	**-3,4**	**-2,7**	**-3,0**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**
в т.ч.															
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,2**	**-5,3**	**-6,6**	**-6,9**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия деятельность	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**1,6**	**3,2**	**5,6**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**
химический комплекс	**3,1**	**1,5**	**1,3**	**-0,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-7,1**	**-8,1**	**-8,8**	**-9,3**	**-5,9**	**-5,8**	**-6,1**	**-7,7**	**-3,1**	**4,4**	**3,3**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 37 из 211

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	**0,8**	**-0,6**	**2,7**	**-0,6**	**-3,8**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**6,8**	**7,7**	**6,8**	**4,3**	**10,8**	**10,2**	**8,7**
в т.ч.															
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	**11,8**	**10,5**	**5,7**	**18,0**	**8,2**	**13,0**	**10,9**	**13,6**	**15,6**	**19,5**	**20,5**	**15,2**	**17,7**	**25,5**	**25,0**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства	**4,8**	**2,4**	**-3,4**	**2,1**	**9,2**	**7,6**	**8,6**	**5,6**	**8,8**	**4,3**	**8,2**	**-1,2**	**5,1**	**4,4**	**7,0**
в т.ч.															
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,3**	**0,2**	**-1,3**	**-0,8**	**2,3**	**-3,9**	**-2,1**	**-3,0**	**-6,4**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**2,3**	**5,0**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,1**	**-2,0**	**-1,1**	**-1,6**	**-3,3**	**-0,1**	**-1,4**	**-1,8**	**3,2**	**-0,1**	**-1,1**	**-1,0**	**0,7**	**1,0**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/e25b706c874dd5723f0df69d70dcd852/2025_07_23.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам июля 2025 года (данные за август 2025 года по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2025 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2025 года

Наименование показателя	июль 2025 г.	В % к		январь - июль 2025 г. в % к январю - июлю 2024 г.	Справочно		
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июль 2024 г. в % к		январь - июль 2024 г. в % к январю - июлю 2023 г.
					июлю 2023 г.	июню 2024 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	103,8	101,5	104,5	110,5[2)]	103,6[2)]	113,4[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 986,2	103,1	120,7	98,6	124,5[2)]	107,8[2)]	118,6[2)]
обрабатывающие производства	525 870,3	100,8	89,6	114,9	126,4[2)]	103,8[2)]	125,9[2)]
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	33 633,9	125,5	114,6	111,0	119,6[2)]	101,1[2)]	108,9[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 361,3	85,2	97,6	102,0	116,7	112,0[2)]	110,9[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	76 785,5	109,0	120,3	102,7	105,9[3)]	114,7[3)]	97,6[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 000,6	90,7	102,7	110,8	140,6	76,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[4), 5)]	815 622,8	x	x	117,1	x	x	103,2
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 225 078,4	99,5	101,7	99,6	116,6	100,8	114,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	408 166,5	99,3	105,2	99,7	108,7	104,0	110,6
Оборот общественного питания, млн рублей	21 806,0	105,3	105,6	102,9	107,3	99,6	110,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	87 015,5	100,6	95,1	102,1	104,5	94,2	106,0
Индекс потребительских цен, %	x	108,2	101,0	109,5	108,8	101,3	107,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 515	81,7	101,5	72,3	52,8	98,5	50,1
Среднемесячная начисленная заработная							

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 38 из 211

Наименование показателя	июль 2025 г.	В % к		январь - июль 2025 г. в % к январю - июлю 2024 г.	Справочно		
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июль 2024 г. в % к		январь - июль 2024 г. в % к январю - июлю 2023 г.
					июлю 2023 г.	июню 2024 г.	
плата работников организаций[6)]							
номинальная, рублей	118 785,4	118,5	106,2	118,2	117,4	105,3	119,7
реальная	x	109,2	105,9	107,7	108,6	104,1	111,6

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

[2)] Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

[3)] Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

[4)] Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

[2)] Данные за январь-июнь 2025 г., январь-июнь 2025 г. к январю-июню 2024 г., январь-июнь 2024 г. к январю-июню 2023 г.

[6)] Данные за июнь 2025 г., июнь 2025 г. к июню 2024 г., июнь 2025 г. к маю 2025 г., январь-июнь 2025 г. к январю-июню 2024 г., июнь 2024 г. к июню 2023 г., июнь 2024 г. к маю 2024 г., январь-июнь 2024 г. к январю-июню 2023 г.

Источник: 1. https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июле%202025%20года».pdf)

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# в разделе «Официальные статистические публикации / Доклад «Социально-экономическое положение Московской области».

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 9.

Таблица 16.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 39 из 211

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63
2 кв. 2022 г.	158 582,46	104 717,43
3 кв. 2022 г.	160 424,17	107 196,95
4 кв. 2022 г.	159 960,60	103 463,37
1 кв. 2023 г.	159 950,50	114 641,14
2 кв. 2023 г.	161 820,76	116 554,48
3 кв. 2023 г.	174 961,81	118 293,57
4 кв. 2023 г.	191 498,86	117 841,86
1 кв. 2024 г.	192 093,40	114 290,09
2 кв. 2024 г.	196 482,20	115 379,27
3 кв. 2024 г.	200 284,33	115 324,73
4 кв. 2024 г.	196 143,68	112 914,64
1 кв. 2025 г.	195 296,46	169 489,63
2 кв. 2025 г.	194 315,44	171 828,98

Источник: 1. https://www.fedstat.ru/indicator/61781

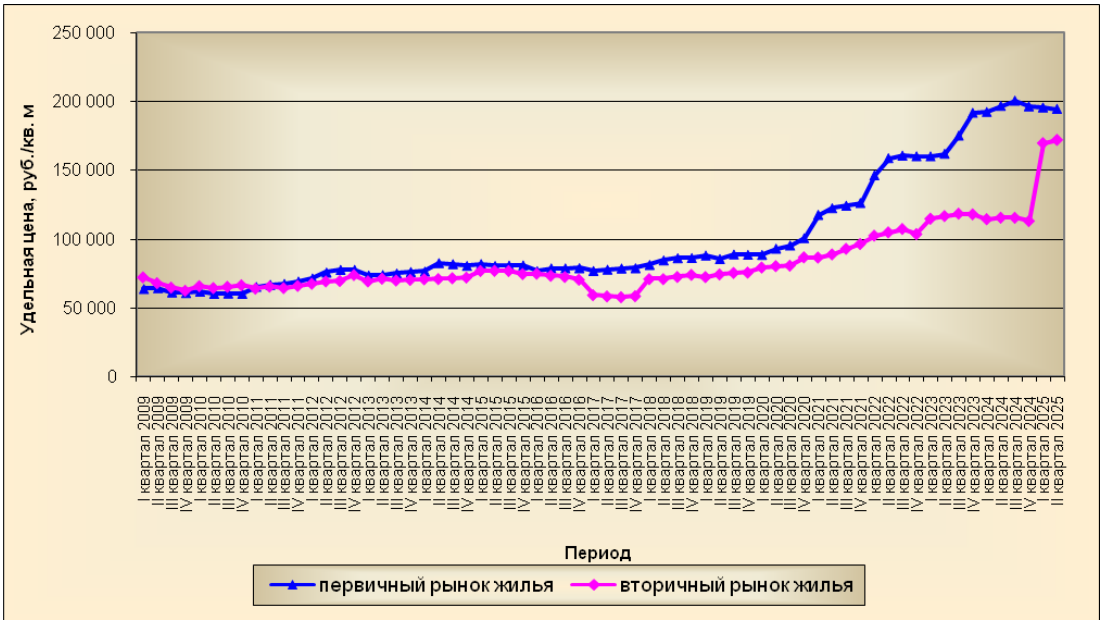


Рис. 9. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 40 из 211

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,28	3,67
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	2,82	3,73
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	6,18	2,40
1 кв. 2024 г. - 4 кв. 2024 г.	рост	0,8	1,00
1 кв. 2025 г. - 2 кв. 2025 г.	снижение	-0,5	0,04

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ динамики вторичного рынка недвижимости в регионе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,97	2,51
1 кв. 2024 г. - 4 кв. 2024 г.	снижение	-0,3	0,92
1 кв. 2025 г. - 2 кв. 2025 г.	рост	0,13	17,22

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого,

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-9.pdf

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 41 из 211

экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%;
- квартир вторичного рынка – на 4,0%;
- индивидуальных домов – на 3,0%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%;
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит)) застройки – на 9,0%;
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%;
- торговых помещений и зданий – на 7,0%;
- административных помещений и зданий – на 6,0%;
- складских помещений и зданий – на 12,0%;
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	**Российская Федерация***	**372 679**	**439 587**	**315 206**	**1,18**	**0,72**	**337 664**	**415 645**	**308 973**	**1,23**	**0,74**
2.	**Всего по Центральному ФО**	**124 924**	**143 407**	**110 043**	**1,15**	**0,77**	**109 271**	**133 472**	**104 615**	**1,22**	**0,78**
3.	**Всего по Северо-Западному ФО**	**46 159**	**56 651**	**39 478**	**1,23**	**0,70**	**40 099**	**54 771**	**38 404**	**1,37**	**0,70**
4.	**Всего по Южному ФО**	**48 773**	**64 472**	**41 815**	**1,32**	**0,65**	**45 714**	**58 446**	**47 041**	**1,28**	**0,80**
5.	**Всего по Северо-Кавказскому ФО**	**9 407**	**11 334**	**9 172**	**1,20**	**0,81**	**8 247**	**9 938**	**7 772**	**1,21**	**0,78**
6.	**Всего по Приволжскому ФО**	**53 740**	**61 298**	**43 868**	**1,14**	**0,72**	**50 447**	**59 169**	**42 095**	**1,17**	**0,71**
7.	**Всего по Уральскому ФО**	**38 457**	**44 585**	**29 341**	**1,16**	**0,66**	**37 237**	**44 032**	**29 081**	**1,18**	**0,66**
8.	**Всего по Сибирскому ФО**	**36 103**	**38 323**	**23 447**	**1,06**	**0,61**	**32 970**	**37 386**	**23 060**	**1,13**	**0,62**
9.	**Всего по Дальневосточному ФО**	**15 116**	**19 517**	**18 042**	**1,29**	**0,92**	**13 679**	**18 431**	**16 905**	**1,35**	**0,92**

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения. В связи с этим растет доля нереализованных новых квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 42 из 211

июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-3.pdf

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

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 43 из 211

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам II квартала 2025 года

Территория Московской области обширна и состоит из 60 административно-территориальных единиц и муниципальных образований. Стоит отметить, что наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД. В связи с этим в рамках раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

Предложение.

Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД во II квартале 2025 года увеличился на 1,8% и составил 2,23 млн кв. м, это на 14,2% больше, чем годом ранее. Активность девелоперов по выводу нового предложения существенно выросла: на 104% по сравнению с предыдущим кварталом и на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По итогам II квартала 2025 года на рынок вышло 292,3 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах. Стоит отметить, что новое предложение выводилось во всех классах и даже появился первый на рынке Московской области проект премиум-класса. В структуре нового предложения 59% составил комфорт-класс, 20% – стандарт-класс, 10% – бизнес-класс и 11% пришлось на новый проект премиум-класса.

Предложение новостроек представлено в 204 жилых комплексах и насчитывает 48,3 тыс. лотов (+0,2% к предыдущему периоду и +16,5% за год). За счёт активного выхода нового предложения на северном и северо-восточном направлениях, доля экспозиции севера с северо-востоком (31,2%) практически сравнялась с долей юго-восточного и южного направлений (30,9%).

Изменение объёма экспозиции по классам носило неравномерный характер: в стандарт-классе после длительного сокращения объём предложения вырос на 16,2% за квартал, в комфорт-классе, наоборот, сократился на 4,6%, в бизнес-классе прирост предложения составил 68,9%, появилось предложение премиум-класса. В годовой динамике объём предложения увеличился во всех классах: в стандарт-классе на 16,8%, в комфорт-классе на 10%, в бизнес-классе на 54,3%.

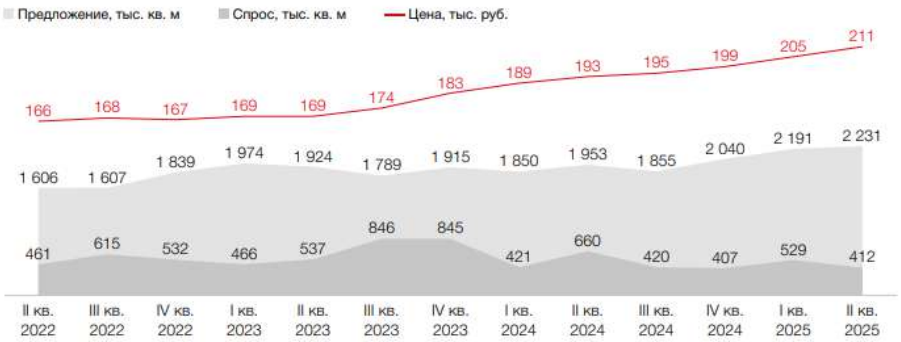
Цена.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2025 года продолжила поступательный рост (+2,9% за квартал и + 9,5% за год) и достигла значения 211,3 тыс. руб./кв. м. При этом по классам по итогам квартала прирост средневзвешенной цены отмечается только в сегменте комфорт (+3,4%). В стандарт-классе и бизнес-классе за счёт активного выхода нового предложения цены уменьшились: в стандарт-классе до 182,1 тыс. руб./кв. м (-2,1% за квартал), в бизнес-классе до 265,0 тыс. руб./кв. м (-5,2% за квартал). В годовой динамике прирост цен отмечен во всех классах: в стандарт-классе (+7,5%), в бизнес-классе (+8,6%), в комфорт-классе (+9,1%).

Спрос.

Во II квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 411,9 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель ниже на 22,1%, в годовой динамике спрос меньше на 37,6%. Однако необходимо принимать во внимание высокую базу II кв. 2024 г., когда наблюдался всплеск спроса в преддверии завершения программы ипотеки с господдержкой.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	II кв. 2025	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	2231,0	⬆ 1,8%	⬆ 14,2%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	411,9	⬇ -22,1%	⬇ -37,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	211,3	⬆ 2,9%	⬆ 9,5%

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 44 из 211

Наиболее устойчивым сегментом на первичном рынке Московской области является комфорт-класс (преобладает в спросе и продолжает демонстрировать рост цен)

Несмотря на высокие ставки заёмного финансирования, девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты.

Новое предложение II квартала 2025 года

Комфорт-класс, квартиры

- «Авиатор»
- «Апрелевка клаб»
- «Восточное Бутово» (корп. 47, 48)
- «Ильинойс» (корп. 3.1, 3.2)
- «Квартал героев» (корп. 411)
- «Level Лесной» (корп. 26/3, 26/4, 26/5)
- «Мартемьяново Клаб» (корп. 2)
- «Новоград Павлино» (корп. 9)
- «Одинцово Сити» (корп. 2)
- «Отлично»
- «Отрадный» (корп. 2)
- «Первый квартал» (этап 2 корп. 11, 12, 13)
- «Скрылья» (корп. 10, 11)
- «Смарт Квартал Лесная отрада» (корп. 4)
- «Страна Парковая» (корп. Васнецов)
- «Тетрис» (корп. 7)
- «Ярославский квартал» (корп. 2.2, 2.4)

Стандарт-класс, квартиры

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 23, 26)
- «Новый Благодар» (корп. 19)
- «Горки Марусино» (корп. 3, 4, 6, 8, 10)
- «Мечта» (корп. 5)
- «Молодежный (Озеры)»
- «Портал»
- «Пригород Лесное» (очередь 5 корп. 20, 21)
- «Северный квартал»
- «Солнечный (Луховицы)» (корп. А, Г)
- «Ступино» (корп. 1)

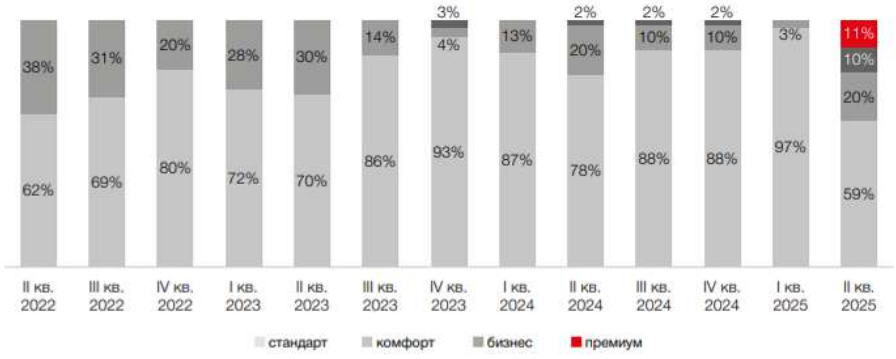
Бизнес-класс, квартиры

- «Бархат» (корп. 1, 2)
- «Павлово-3» (корп. 21, 24, 25, 26)
- «Поколение первых»

Премиум-класс, квартиры

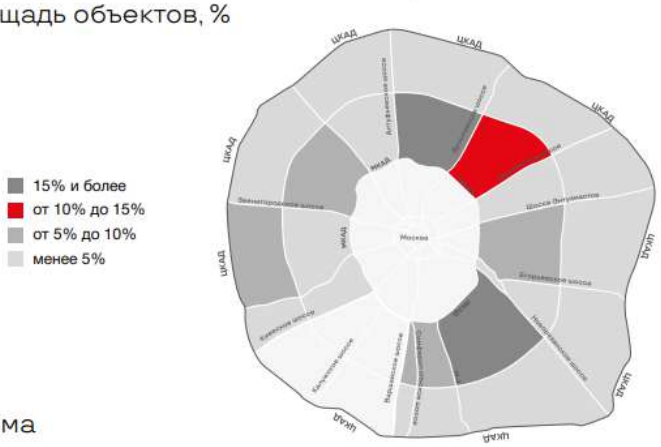
- «Мыс»

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

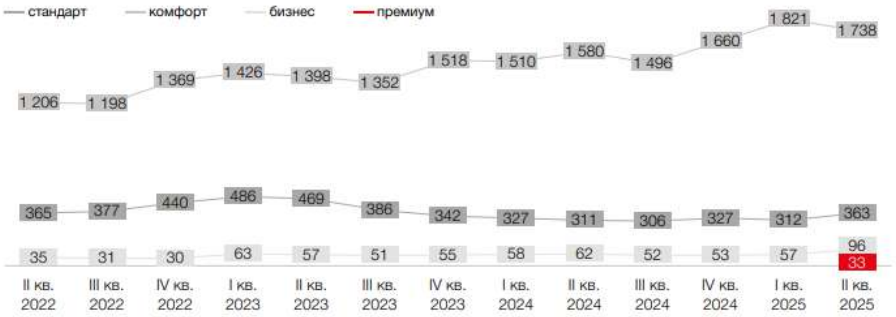


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 45 из 211

Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %



Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м

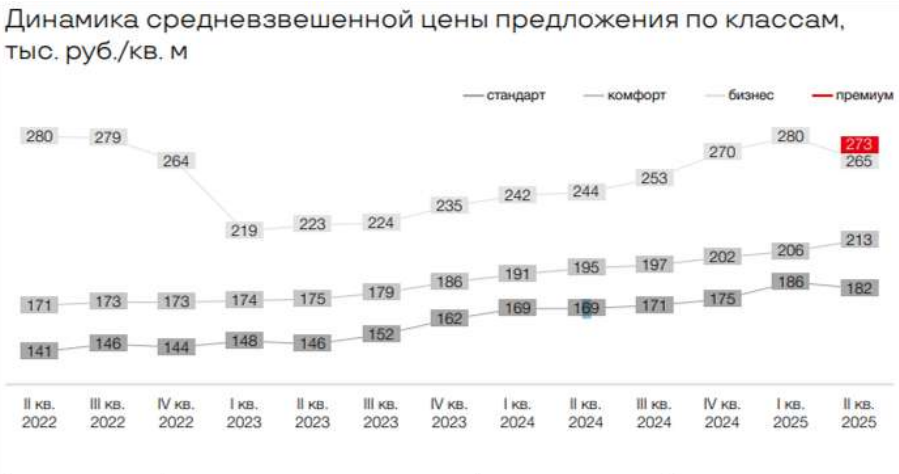


Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1738	⬇ -4,6%	⬆ 10,0%
стандарт	363	⬆ 16,2%	⬆ 16,8%
бизнес	96	⬆ 68,9%	⬆ 54,3%
премиум	33	-	-

После длительного периода вымывания предложения стандарт-класса наметился разворот: во II квартале 2025 года объём экспозиции стандарт-класса вырос на 16,2%. Часть этого предложения составляют новые корпуса в активно строящихся проектах, часть – являются возобновлением строительства ранее замороженных проектов. Новые проекты девелоперы предпочитают выводить в комфорт-классе.

При этом на рынок вышло сразу несколько новых проектов бизнес-класса и даже первый проект премиум-класса, что говорит о развитии рынка недвижимости с точки зрения продуктовых концепций.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 46 из 211

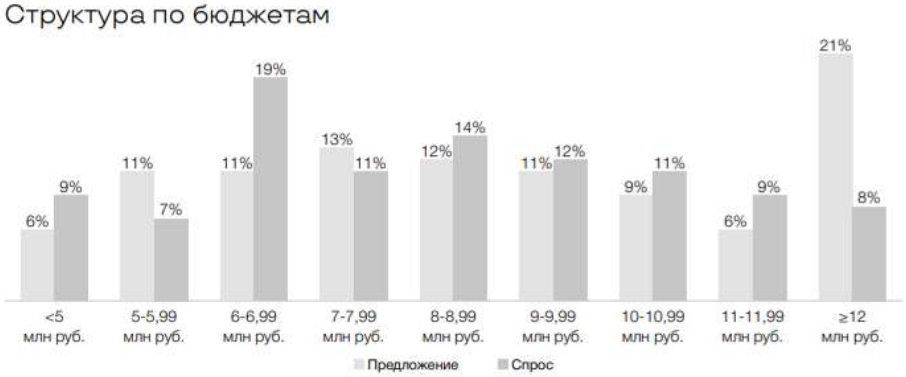


Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	213,2	⬆ 3,4%	⬆ 9,1%
стандарт	182,0	⬇ -2,1%	⬆ 7,5%
бизнес	265,0	⬇ -5,2%	⬆ 8,6%
премиум	273,3	-	-

В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфортклассе (86%). По сравнению с предыдущим кварталом его доля в спросе сократилась на 3 п.п., а в годовом выражении доля выросла на 4 п.п.

В структуре предложения в конце квартала появился премиум-класс, заняв долю 2%. Доля в спросе пока не показательна.

За счёт активного выхода нового предложения во всех классах, доля стандарт-класса в экспозиции увеличилась за квартал с 14% до 16%, бизнес-класса – с 3% до 4%, а доля комфортклассе соответственно сократилась с 83% до 78%.

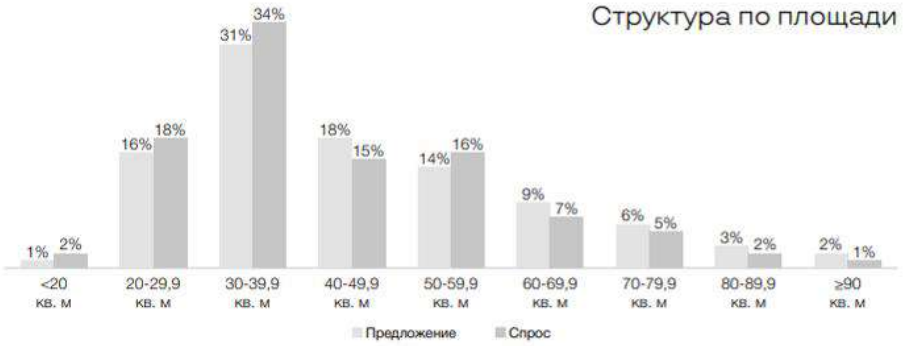


Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет во II квартале 2025 года 9,8 млн руб. (+4,6% за квартал и +7,4% за год).

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 47 из 211

Максимальным спросом по итогам II квартала 2025 года пользовались квартиры стоимостью 6-7 млн руб. (19%). При этом доля лотов стоимостью до 6 млн руб. уменьшилась с 30% в предыдущем квартале до 16% в отчётном периоде. В целом же основной спрос сосредоточен в диапазоне от 6 до 11 млн руб. (67%).

Существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-7 млн руб.): 11% в предложении и 19% в спросе, а также по лотам дороже 12 млн руб. (21% в предложении и 8% в спросе).



Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области во II квартале 2025 года составила 46,1 кв. м (+1,6% за квартал и -2,0% за год).

Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (34%), они же составляют максимальную долю в предложении (31%)

Структура предложения за квартал практически не изменилась, а в структуре спроса по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п. сократилась доля лотов площадью до 40 кв. м (с 58% до 54%) в пользу более просторных квартир (наиболее заметно (с 5% до 7%) , выросла доля спроса на квартиры площадью 60-70 кв. м, что соответствует евротрёхкомнатным и классическим трехкомнатным вариантам)

Текущая структура спроса и предложения по типологии квартир хорошо сбалансирована: первое место занимают однокомнатные лоты (43% в спросе и 44% в предложении), на втором – двухкомнатные (26% в спросе и 27% в предложении), на третьем – студии (23% в спросе и 21% в предложении). Трёхкомнатные квартиры занимают по 8% в спросе и предложении. Предложение и спрос на четырёхкомнатные квартиры сильно ограничены (по 0,4%).

По сравнению с предыдущим кварталом в спросе на 2,5 п.п. сократилась доля однокомнатных в пользу двух- и трёхкомнатных, что говорит о значительной доле сделок по семейной ипотеке.

Годом ранее в структуре спроса на 2,5 п.п. была меньше доля студий, при этом были чуть более востребованы однокомнатные и трёхкомнатные. Рост бюджетов и высокие ипотечные ставки уменьшили реализованный спрос на трёхкомнатные квартиры.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 48 из 211

Источник: 1. https://spn24.ru/ (https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Analitika-Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_II.kv.2025_(SPN24).pdf)

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 10.

Рис. 10. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

Таким образом, срок экспозиции, по данным, представленным на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», для квартир ***первичного*** рынка, расположенных в Московской области, составляет:

- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 90 – 120 дней;
- для 2-х комнатных квартир – 120 – 150 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 150 – 210 дней.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 49 из 211

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, объекты, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 50 из 211

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 19.

Таблица 19.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 19 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
	Адресный ориентир	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1, 2 и 3, т.к. только в этих домах представлены квартиры на продажу
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 51 из 211

Наименование показателя	Значение показателя
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	студии, 1-но и 2-х комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 20 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчѐтах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются права, передаваемые по договорам участия в долевом строительстве.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 21 - 28.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 21.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 18	квартира
Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 44	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Объекты анализа с 1 по 16	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1
Объекты анализа с 17 по 18	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 52 из 211

Объект анализа	Адрес объекта
	очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3
	Однокомнатные квартиры
Объект анализа 1	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3
	Двухкомнатные квартиры
Объекты анализа с 1 по 14	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 1
Объекты анализа с 15 по 29	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 30 по 44	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
		Квартиры «студии»		
Все объекты анализа с 1 по 18	2	3	544,303	112 873
		Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2	3	544,303	112 873
		Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 44	2	3	544,303	112 873

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
				Квартиры «студии»					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	11/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект	массовое	хорошее	ж/б каркас и стены из	12/17	1	нет данных	23,45	требует	без отделки

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 53 из 211

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
анализа 13	современное жилье комфорт-класса		крупных каменных блоков и ж/б панелей	(промежуточный)				ремонта (отделка отсутствует)	
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	12/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,78	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	54,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	2	нет данных	54,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	12/17 (промежуточный)	2	нет данных	54,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	2	нет данных	56,18	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	11/17 (промежуточный)	2	нет данных	56,18	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	12/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	15/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/14 (последний)	2	нет данных	54,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требует ремонта	без отделки

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 54 из 211

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
16	жилье комфорт-класса		блоков и ж/б панелей					(отделка отсутствует)	
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/13 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	7/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/14 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	57,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	57,90	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	15/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	8/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/14 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	2	нет данных	54,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	2	нет данных	54,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	54,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных	13/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта	без отделки

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 55 из 211

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
39	жилье комфорт-класса		блоков и ж/б панелей					(отделка отсутствует)	
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	11/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 18	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 44	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 18	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 44	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 18	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Объект анализа 1	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 44	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	4 312 741	183 912
Объект анализа 2	4 312 741	183 912
Объект анализа 3	4 537 798	194 089

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 56 из 211

Объект анализа	Цена объекта, руб.		Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 4	4 537 798		194 089
Объект анализа 5	4 537 798		194 089
Объект анализа 6	4 537 798		194 089
Объект анализа 7	4 537 798		194 089
Объект анализа 8	4 537 798		194 089
Объект анализа 9	4 551 384		194 089
Объект анализа 10	4 551 384		194 089
Объект анализа 11	4 551 384		194 089
Объект анализа 12	4 551 384		194 089
Объект анализа 13	4 551 384		194 089
Объект анализа 14	4 551 384		194 089
Объект анализа 15	4 551 384		194 089
Объект анализа 16	4 551 384		194 089
Объект анализа 17	4 312 741		183 912
Объект анализа 18	4 312 741		183 912
		мин	183 912
		макс	194 089
		среднее	191 827
		медиана	194 089
		стандартное отклонение	4 354
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,27%
	Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	6 697 453		168 362
		мин	168 362
		макс	168 362
		среднее	168 362
		медиана	168 362
		стандартное отклонение	-
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	-
	Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	8 799 721		162 897
Объект анализа 2	8 799 721		162 897
Объект анализа 3	8 799 721		162 897
Объект анализа 4	8 878 582		158 038
Объект анализа 5	8 878 582		158 038
Объект анализа 6	9 126 701		158 038
Объект анализа 7	9 169 372		158 038
Объект анализа 8	9 169 372		158 038
Объект анализа 9	9 183 595		158 038
Объект анализа 10	9 183 595		158 038
Объект анализа 11	9 183 595		158 038
Объект анализа 12	9 183 595		158 038
Объект анализа 13	9 183 595		158 038
Объект анализа 14	9 183 595		158 038
Объект анализа 15	8 799 721		162 897
Объект анализа 16	9 053 799		157 020
Объект анализа 17	9 053 799		157 020
Объект анализа 18	9 067 931		157 020
Объект анализа 19	9 067 931		157 020
Объект анализа 20	9 067 931		157 020
Объект анализа 21	9 112 478		158 038
Объект анализа 22	9 126 701		158 038
Объект анализа 23	9 126 701		158 038
Объект анализа 24	9 136 184		158 038
Объект анализа 25	9 150 407		158 038
Объект анализа 26	9 169 372		158 038
Объект анализа 27	9 183 595		158 038
Объект анализа 28	9 183 595		158 038
Объект анализа 29	9 183 595		158 038
Объект анализа 30	8 814 381		162 897
Объект анализа 31	8 814 381		162 897

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 57 из 211

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 32	8 814 381	162 897
Объект анализа 33	9 112 478	158 038
Объект анализа 34	9 112 478	158 038
Объект анализа 35	9 126 701	158 038
Объект анализа 36	9 169 372	158 038
Объект анализа 37	9 169 372	158 038
Объект анализа 38	9 169 372	158 038
Объект анализа 39	9 169 372	158 038
Объект анализа 40	9 169 372	158 038
Объект анализа 41	9 169 372	158 038
Объект анализа 42	9 183 595	158 038
Объект анализа 43	9 183 595	158 038
Объект анализа 44	9 183 595	158 038
	мин	157 020
	макс	162 897
	среднее	158 695
	медиана	158 038
	стандартное отклонение	1 877
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	1,18%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 28, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 183 912 руб./кв. м до 194 089 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- 168 362 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 157 020 руб./кв. м до 162 897 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится 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.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 58 из 211

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне « средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 29).

Таблица 29.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 59 из 211

корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию n+1 фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 60 из 211

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2, который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 61 из 211

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

11.ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

11.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), рассчитанные **на основе данных экспертного опроса** и используемые для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[88]

Таблица 447. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,86	0,90

[88] Права аренды и права собственности от НДС не очищались

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,82	0,95

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,90	0,84	0,97

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 62 из 211

Таблица 451. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,86	0,80	0,93

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,82	0,95

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,87	0,81	0,94

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,89	0,83	0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Значения величины поправки на уторгование для ***активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - оценщиков,*** представлены в табл. 32.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 63 из 211

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - оценщиков

13.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

13.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,2%	5,8%	6,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,1%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	4,1%	4,9%

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

Таблица 491. Значение «Скидки на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,6%	3,9%	9,3%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,5%	8,6%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%
4. Жилье повышенной комфортности	-	-	-

Таблица 492. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,6%	3,1%	8,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,1%	2,6%	7,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,5%
4. Жилье повышенной комфортности	4,2%	1,7%	6,6%

Таблица 493. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,0%	3,3%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	3,1%	8,2%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2%	7,0%

Таблица 494. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,1%	3,4%	8,8%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0%	8,1%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2%	7,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур,* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур

13.1.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ - СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

13.1.2.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 504. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	7,7%	6,4%	9,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,3%	5,3%	7,3%
3. Массовое современное жилье	4,6%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,5%	4,6%	6,4%

Таблица 506. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	7,4%	4,4%	9,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	3,6%	9,2%
3. Массовое современное жилье	4,9%	2,9%	7,7%
4. Жилье повышенной комфортности	5,5%	2,9%	8,1%

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 64 из 211

Таблица 508. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	7,5%	3,9%	11,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,3%	8,8%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,1%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,4%	8,2%

Таблица 509. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	8,1%	4,5%	11,6%
2. Массовое жилье советской постройки	6,6%	3,8%	9,4%
3. Массовое современное жилье	4,6%	2,4%	6,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,9%	3,0%	8,7%

Таблица 510. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	8,1%	2,8%	13,3%
2. Массовое жилье советской постройки	6,5%	3,0%	9,9%
3. Массовое современное жилье	4,3%	1,8%	6,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	1,5%	8,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 34.

Таблица 34.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 65 из 211

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 66 из 211

Таблица 36.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,79	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,68	0,75
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,51	0,58
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,86

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,74	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,57	0,77
Прочие населенные пункты	0,56	0,44	0,68
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,61	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,50	0,71
Прочие населенные пункты	0,53	0,41	0,66
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,62	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 37.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 67 из 211

Таблица 37.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Таблица 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67	0,72
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,84
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70	0,76

Таблица 45. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72	0,86
Окраины городов, промзоны	0,71	0,63	0,80
4.Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,81	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74	0,87
Окраины городов, промзоны	0,73	0,65	0,81

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,94	0,88	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,77	0,91
Окраины городов, промзоны	0,73	0,65	0,82
4.Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,95	0,90	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,85	0,94
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,85	0,78	0,91
Окраины городов, промзоны	0,77	0,69	0,85

Таблица 47. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72	0,86
Окраины городов, промзоны	0,68	0,60	0,77
4.Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,76	0,89
Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,82

Таблица 48. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73	0,87
Окраины городов, промзоны	0,70	0,62	0,79
4.Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,76	0,89
Окраины городов, промзоны	0,75	0,66	0,83

Таблица 49. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,74	0,88
Окраины городов, промзоны	0,70	0,62	0,79
4.Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,75	0,88
Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 68 из 211

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат;
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (вид ремонта - уровень внутренней отделки).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,82	0,86
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,72	0,69	0,74

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,77	0,67	0,86

Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,71	0,62	0,80

Таблица 317. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,73	0,63	0,82

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 69 из 211

Таблица 318. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,72	0,63	0,81

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,73	0,63	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 171. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,92	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,89	0,98
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,77	0,68	0,86

Таблица 176. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88	0,96
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,80	0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,67	0,84

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,90	0,98
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,65	0,83

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 70 из 211

Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,63	0,81

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,90	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88	0,96
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,71	0,62	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этаж
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,89	0,91

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,93	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,84	0,92

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 71 из 211

Таблица 241. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,94	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,93	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,95

Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,92	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,95

Таблица 244. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,94	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,99
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,97	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,83	0,91

Таблица 245. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,86	0,94

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **по результатам социологического исследования,** которые показывают различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,86	0,91

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84	0,93

Таблица 266. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,85	0,94

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 72 из 211

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,83	0,92

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,91	0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84	0,93

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,84	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости)

Важная информация. *Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.*

Таблица 195. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,86	0,88
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,86	0,88

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,81	0,92
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,86	0,96
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,92

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 73 из 211

Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,88	0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,84	0,96

Таблица 202. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,94

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,89	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,81	0,92
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,89	0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,86	0,81	0,92

Таблица 204. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,90	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,89	0,84	0,95
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Московская область

Таблица 230. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,11	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,90	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,93	0,96	1,00

г. Москва

Таблица 229. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м[82]		аналог		
		до 30	30-50	50-150
объект оценки	до 30	1,00	1,09	1,17
	30-50	0,92	1,00	1,08
	50-150	0,85	0,93	1,00

Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Таблица 232. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,04	1,07	1,12
	30-50	0,96	1,00	1,02	1,08
	50-90	0,94	0,98	1,00	1,05
	90-150	0,89	0,93	0,95	1,00

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 74 из 211

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 233. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	**1,00**	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	**1,00**	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	**1,00**	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	**1,00**

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 234. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	**1,00**	1,08	1,13	1,18
	30-50	0,92	**1,00**	1,05	1,09
	50-90	0,88	0,96	**1,00**	1,04
	90-150	0,84	0,91	0,96	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02	1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,08	1,07	1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	**1,00**	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	**1,00**	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	**1,00**	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	**1,00**	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости)

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,89	0,95

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 75 из 211

Таблица 301. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,89	0,96

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45, 46.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости)

Таблица 381. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,97	0,98

Таблица 384. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,95	0,94	0,97

Таблица 386. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96	0,99

Таблица 387. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96	0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Таблица 46.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости)

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3811-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-07-2025-goda

.В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки);
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 47.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 76 из 211

Таблица 47.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов

Таблица 362. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 600	8 000	12 600
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

Таблица 363. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 900	-12 600	-18 000	-25 700
	Косметический	6 900	0	-5 700	-11 100	-18 800
	Эконом	12 600	5 700	0	-5 400	-13 100
	Стандарт	18 000	11 100	5 400	0	-7 700
	Премиум	25 700	18 800	13 100	7 700	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- расстояние до метро (в минутах);
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния указанных характеристик, на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21
	от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,10	1,14
	от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,10
	от 500 до 1500	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
	от 1500	0,82	0,88	0,91	0,96	1,00

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 77 из 211

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Московской области.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 80. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,12	1,21
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,12
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,93	1,00

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,03	1,08	1,12	1,18
	от 125 до 250	0,98	1,00	1,05	1,09	1,16
	от 250 до 500	0,92	0,95	1,00	1,04	1,10
	от 500 до 1500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,06
	от 1500	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,07	1,12	1,18	1,24
	от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,11	1,16
	от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,11
	от 500 до 1500	0,84	0,90	0,94	1,00	1,04
	от 1500	0,81	0,87	0,90	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 91. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усреднённые данные по России.

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
		до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
объект оценки	до 500	1,00	1,05	1,09	1,12
	от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,07
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
	от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Таблица 93. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
		до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
объект оценки	до 500	1,00	1,06	1,08	1,12
	от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
	от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Таблица 97. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
		до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
объект оценки	до 500	1,00	1,04	1,06	1,09
	от 500 до 1000	0,96	1,00	1,02	1,05
	от 1000 до 1500	0,94	0,98	1,00	1,02
	от 1500 до 3000	0,92	0,96	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 78 из 211

Таблица 50.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,95	0,97

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,97	0,94	1,00

Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93	0,99

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93	0,99

Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93	0,99

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,98	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,88	0,90

Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87	0,94
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,91	0,88	0,95

Таблица 134. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87	0,94
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,85	0,92

Таблица 136. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,93	0,89	0,96
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,85	0,92

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 79 из 211

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87	0,94
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,87	0,84	0,90

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,88	0,85	0,91
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,91	0,88	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,89	0,93

Таблица 282. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,93	0,86	1,00

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,88	0,82	0,94

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,93	0,89	0,98

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,85	0,97

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,88	0,80	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях падения, роста и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 80 из 211

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 3 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 0,04% до 3,73% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 17,22% для объектов на вторичном рынке.

7. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

8. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

9. 21 февраля 2022 года президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 81 из 211

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве квартир.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 82 из 211

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 83 из 211

29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 84 из 211

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объектов недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 85 из 211

единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемых объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объектов с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 86 из 211

стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 87 из 211

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении ***качественных методов*** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении ***метода корректировок*** каждый объект-аналог сравнивается с объектами оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении ***методов регрессионного анализа*** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 88 из 211

- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 89 из 211

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 90 из 211

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого объекта регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 53.

Таблица 53.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то	Метод использовать	

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 91 из 211

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
анализа	метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 92 из 211

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).

3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 93 из 211

В рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента: для балконов 0,3, для лоджий 0,5, кв. м) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) квартир, права на которые оцениваются и объектов-аналогов (анализа).

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Ввиду того, что все объекты анализа находятся в одном месте и в домах (корпусах) с одинаковыми конструктивными характеристиками и одинаковой датой сдачи в эксплуатацию, как и дом (корпус), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа, т.е. были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир.

Кроме того, выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4].

В случае, если для какого-либо типа квартир количество объектов анализа не превышает 5 объектов (рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.)) или менее 5 объектов, то использовались все объекты анализа, выбранные для данного типа квартир.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	15/17 (промежуточный)	23,45	4 312 741	183 912
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	15/17 (промежуточный)	23,45	4 312 741	183 912
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	6/17 (промежуточный)	23,38	4 537 798	194 089
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	8/17 (промежуточный)	23,45	4 551 384	194 089
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	14/17 (промежуточный)	23,45	4 551 384	194 089
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	14/17 (промежуточный)	39,78	6 697 453	168 362
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 21	7/17 (промежуточный)	57,66	9 112 478	158 038
Объект-аналог 2	Объект анализа 23	6/14 (промежуточный)	57,75	9 126 701	158 038
Объект-аналог 3	Объект анализа 26	15/17 (промежуточный)	58,02	9 169 372	158 038
Объект-аналог 4	Объект анализа 27	8/17 (промежуточный)	58,11	9 183 595	158 038
Объект-аналог 5	Объект анализа 28	10/14 (промежуточный)	58,11	9 183 595	158 038

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.

[3] **Принцип замещения** гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.
[4] Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 94 из 211

7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая зона в пределах области;
   - типовая зона в пределах города;
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
   - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
   - этаж расположения;
   - количество комнат;
   - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
   - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
   - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
   - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 55, 56.

Таблица 55.

Сравнение квартиры «студии», права на которую оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 197 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 95 из 211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Жилой дом №2	Жилой дом №1	Жилой дом №1	Жилой дом №1	Жилой дом №1	Жилой дом №1	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	112873	112873	112873	112873	112873	112873	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,45	23,45	23,45	23,38	23,45	23,45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 96 из 211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 56.

Сравнение 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 213 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС					Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата					Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа					Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки					Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта					Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира					Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3					Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2					Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3					Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303					Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	112873	112873					Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса					Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее					Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей					Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный					Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 97 из 211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
количество комнат	1	1					Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных					Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	39,78	39,78					Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)					Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки					Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных					Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует					Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом					Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет					Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка					Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют					Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 75 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 98 из 211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	112873	112873	112873	112873	112873	112873	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,75	57,66	57,75	58,02	58,11	58,11	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 99 из 211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 55, 56 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для каждой группы квартир, находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Данная поправка, как правило, применяется при розничной купли-продажи.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 57.

Таблица 57.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.	Среднее значение при продаже массового современного жилья в Московской области	4,7

Подтверждение информации

Таблица 491. Значение «Скидки на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,6%	3,9%	9,3%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,5%	8,6%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%
4. Жилье повышенной комфортности	-	-	-

2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А	5

Подтверждение информации

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 100 из 211

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2025

3	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Среднее значения при продаже жилой недвижимости в Московской области	8

Подтверждение информации

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %%

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

	Среднее значение, с учетом округлений	**6 ((4,7+5+8)/3=6)**

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправки при продаже жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 6%, так как объекты

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 101 из 211

недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна скидка от Застройщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 58, 59.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартиры «студии», права на которую оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 197					
Площадь, кв. м	23,45	23,45	23,38	23,45	23,45
Цена, руб.	4 312 741,0	4 312 741,0	4 537 798,0	4 551 384,0	4 551 384,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 912,0	183 912,0	194 089,0	194 089,0	194 089,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 877,0	172 877,0	182 444,0	182 444,0	182 444,0
Статистические данные для квартир «студий»					
минимальное значение	172 877				
максимальное значение	182 444				
среднее значение между минимальным и максимальным	177 661				
стандартное отклонение	5 240				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	3%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	3%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 59.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 213					
Площадь, кв. м	39,78				
Цена, руб.	6 697 453,0				
Удельная цена, руб./кв.м.	168 362,0				
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0				
Скорректированная цена, руб./кв.м.	158 260,0				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 75					
Площадь, кв. м	57,66	57,75	58,02	58,11	58,11
Цена, руб.	9 112 478,0	9 126 701,0	9 169 372,0	9 183 595,0	9 183 595,0
Удельная цена, руб./кв.м.	158 038,0	158 038,0	158 038,0	158 038,0	158 038,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	148 556,0	148 556,0	148 556,0	148 556,0	148 556,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	158 260				
максимальное значение	158 260				
среднее значение между минимальным и максимальным	158 260				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	148 556				
максимальное значение	148 556				
среднее значение между минимальным и максимальным	148 556				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 102 из 211

показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 0% до 3%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 0% до 3%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,*

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 60, 61.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 103 из 211

Таблица 60.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартиры «студии», права на которую оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 197					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 912	183 912	194 089	194 089	194 089
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 877	172 877	182 444	182 444	182 444
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 035	11 035	11 645	11 645	11 645
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 005				
Веса, %	20,1605	20,1605	19,8930	19,8930	19,8930
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	178 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 61.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 213					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	168 362				
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	158 260				
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 102				
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 102				
Веса, %	100				
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	158 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	158 038	158 038	158 038	158 038	158 038
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	148 556	148 556	148 556	148 556	148 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 482	9 482	9 482	9 482	9 482
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 410				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	148 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площади лоджий и балконов), права на который оцениваются, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	3	16	213	1	39,78	158 300	6 297 174
2	2	4	75	2	57,75	148 600	8 581 650
3	3	13	197	1	23,45	178 600	4 188 170
		Итого			**120,98**		**19 066 994**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 104 из 211

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 066 994 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	3	16	213	1	39,78	6 297 174
2	2	4	75	2	57,75	8 581 650
3	3	13	197	1	23,45	4 188 170

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 105 из 211

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 3 (Трех) квартир площадью 120,98 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 066 994

(Девятнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто четыре)

рубля,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	3	16	213	1	39,78	6 297 174
2	2	4	75	2	57,75	8 581 650
3	3	13	197	1	23,45	4 188 170

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик И. А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 106 из 211

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 107 из 211

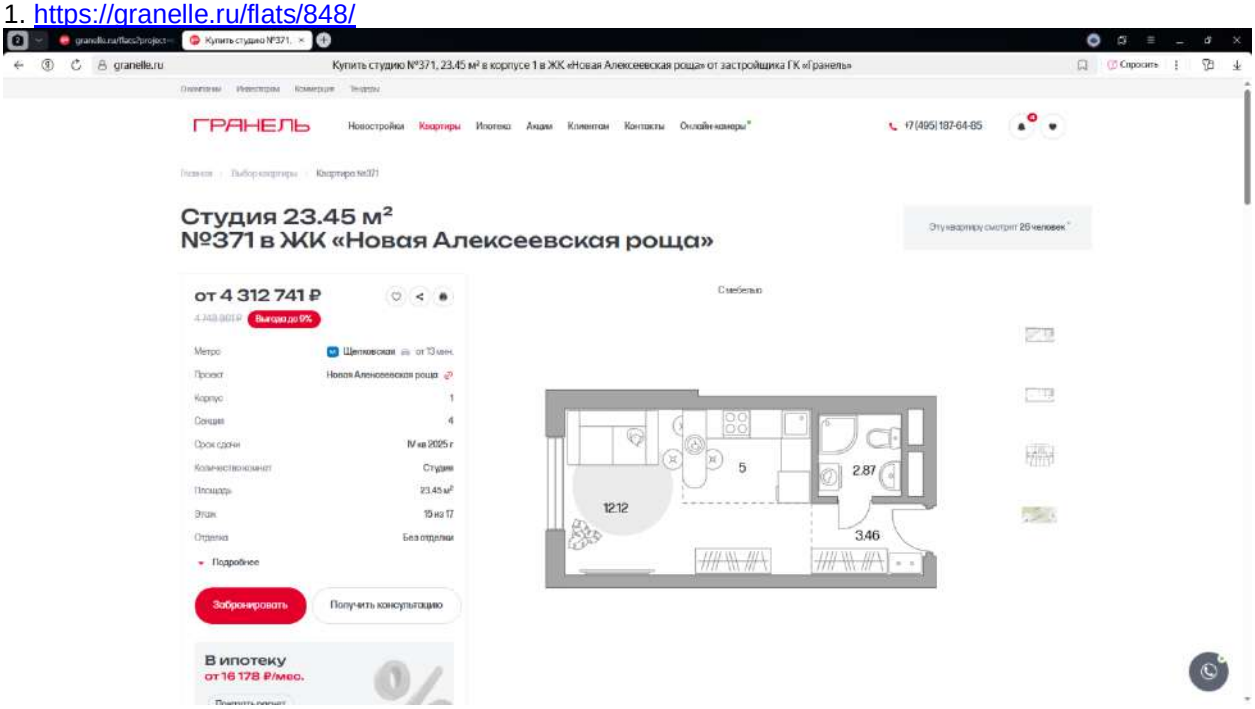
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

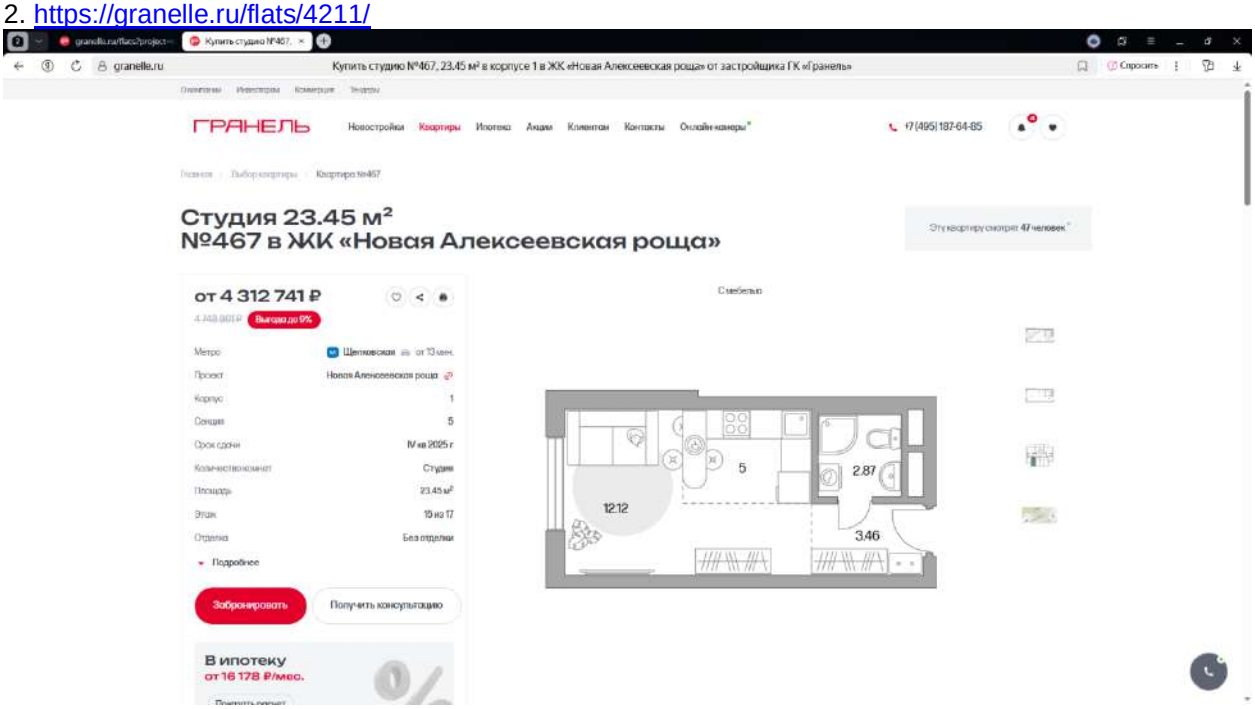
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 108 из 211

Квартиры «студии»

1. https://granelle.ru/flats/848/

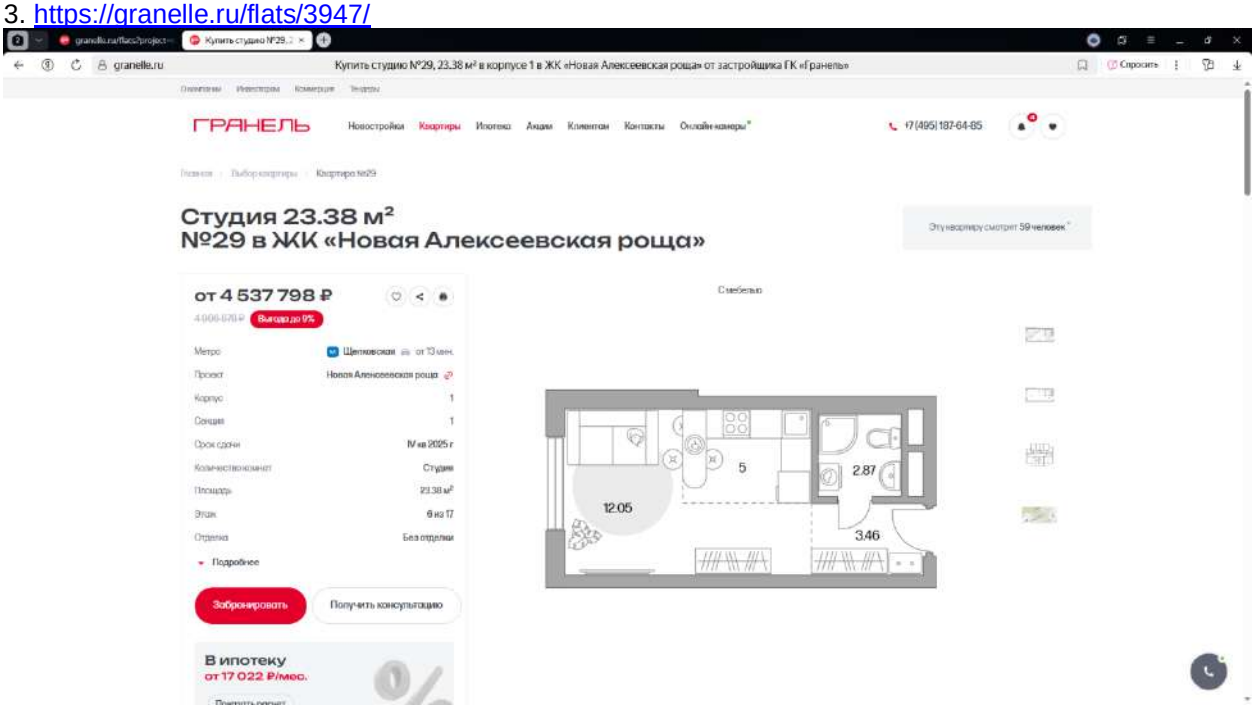


2. https://granelle.ru/flats/4211/

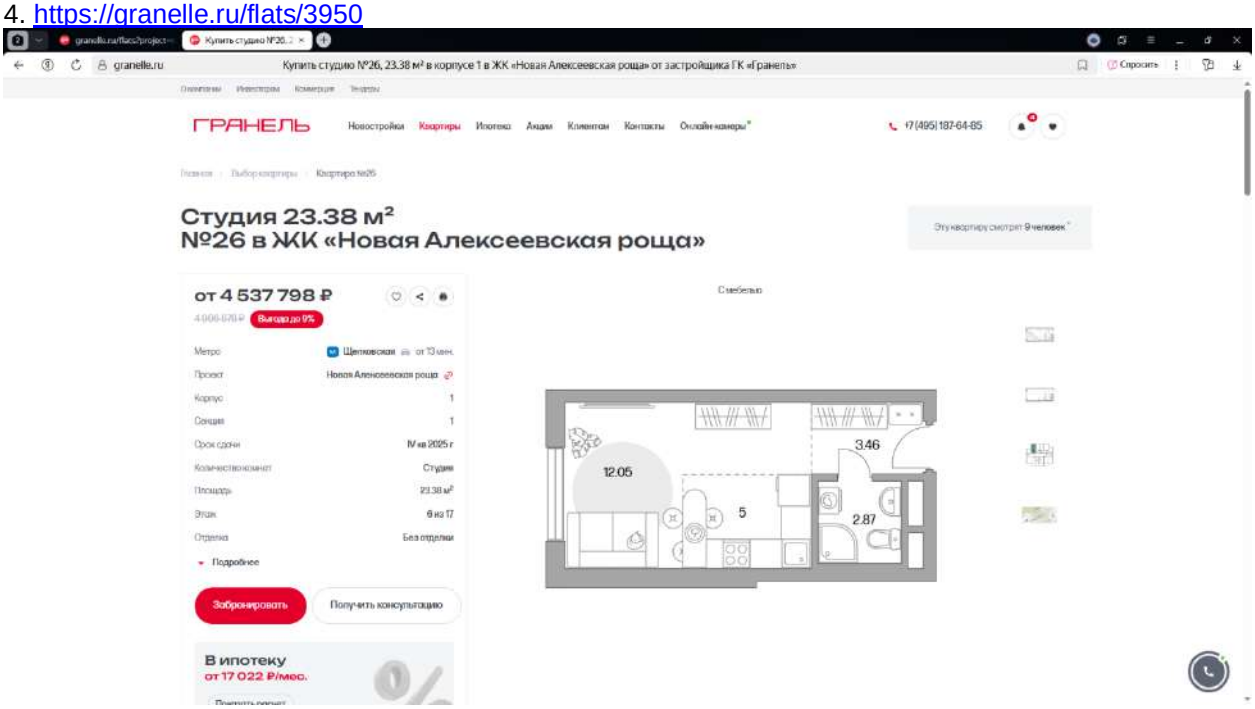


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 109 из 211

3. https://granelle.ru/flats/3947/

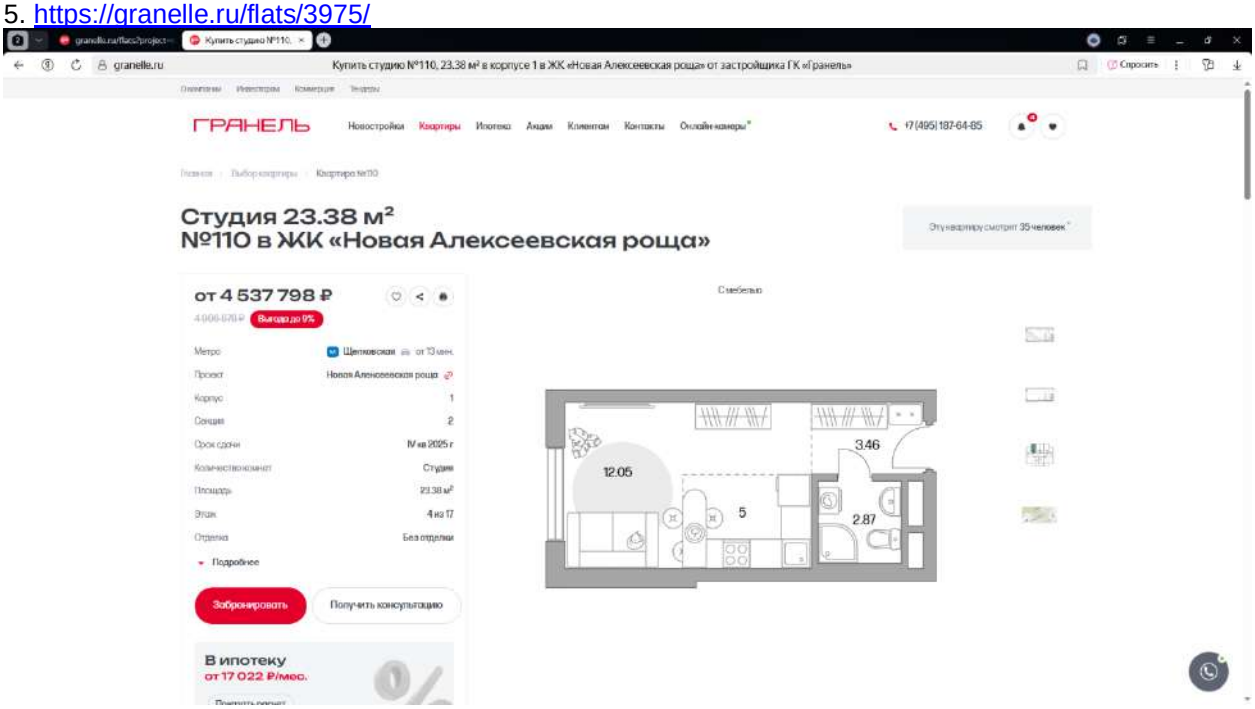


4. https://granelle.ru/flats/3950

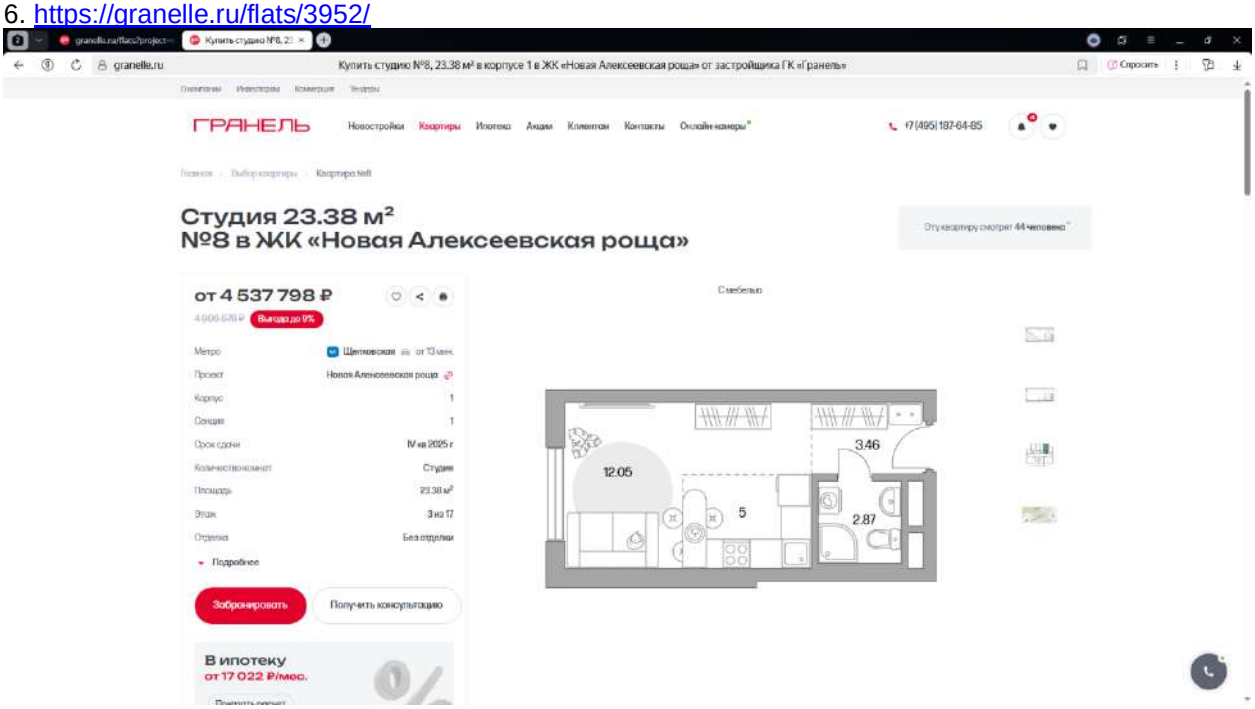


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 110 из 211

5. https://granelle.ru/flats/3975/

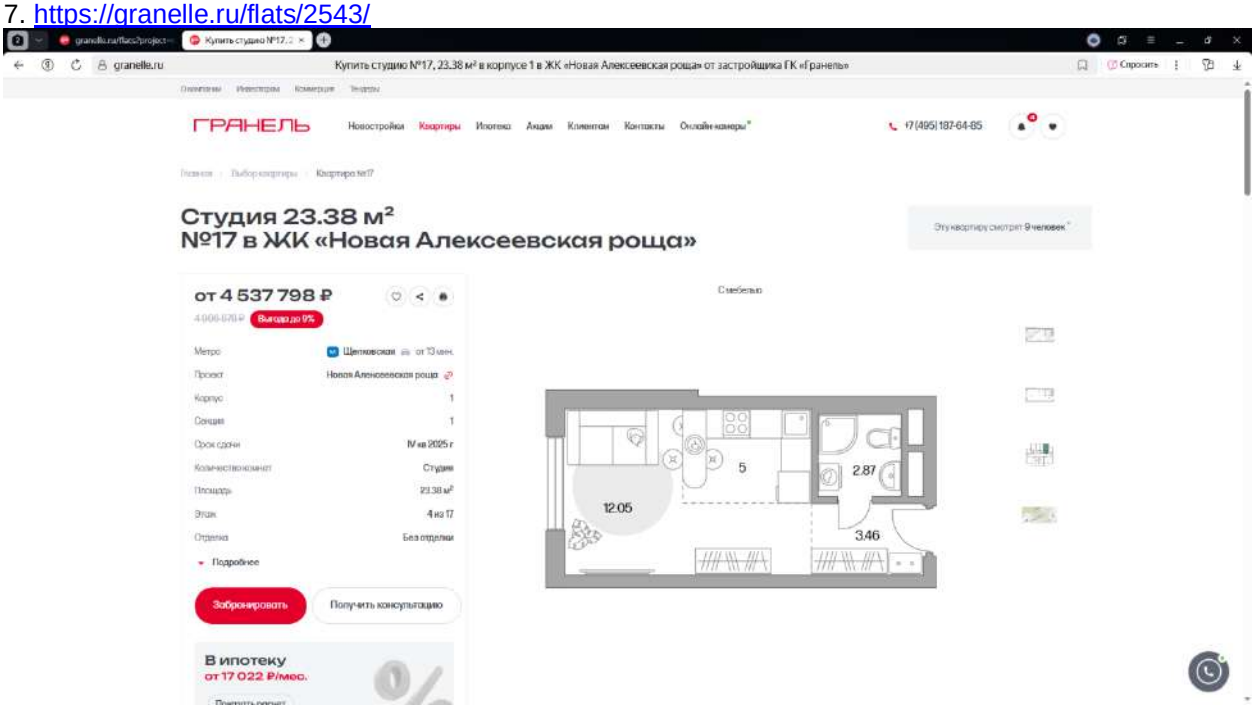


6. https://granelle.ru/flats/3952/

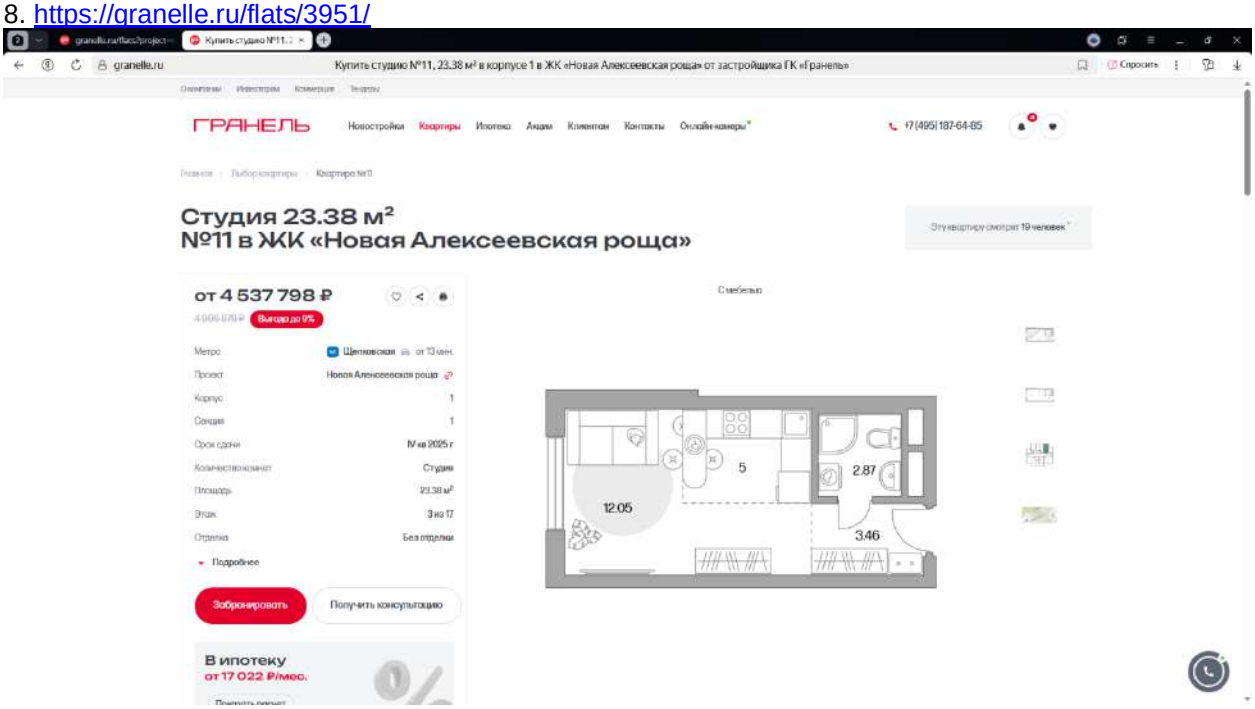


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 111 из 211

7. https://granelle.ru/flats/2543/

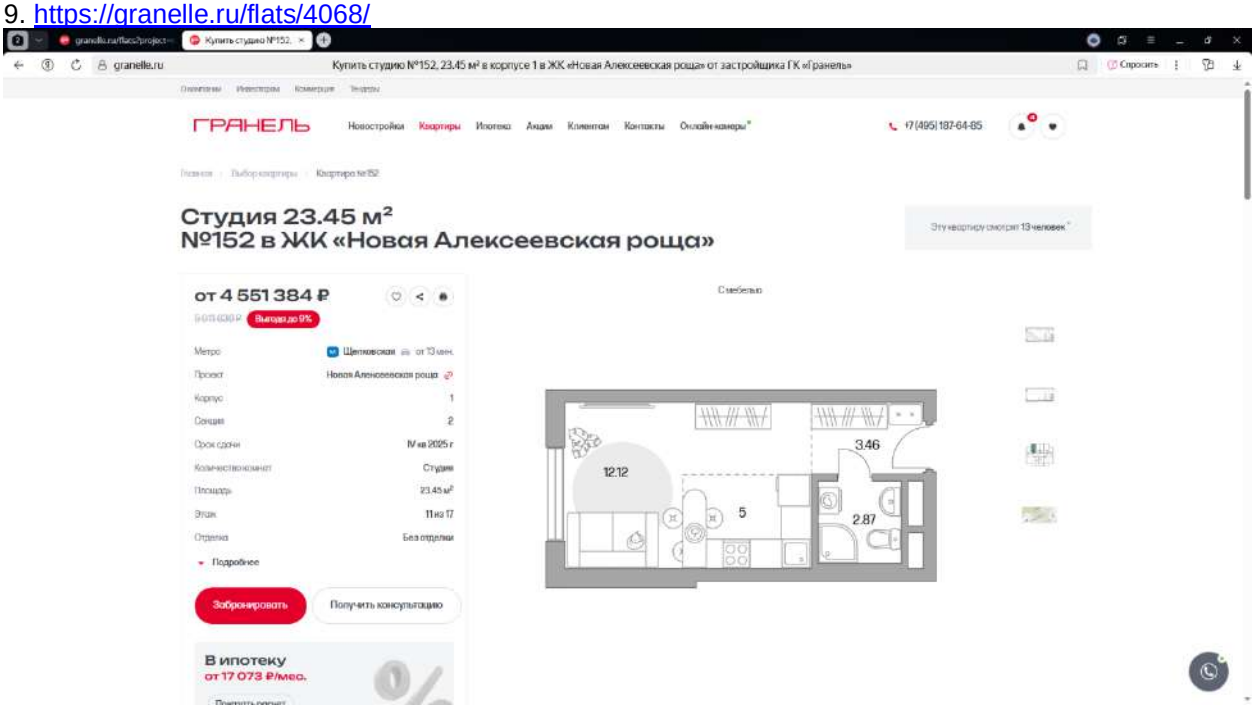


8. https://granelle.ru/flats/3951/

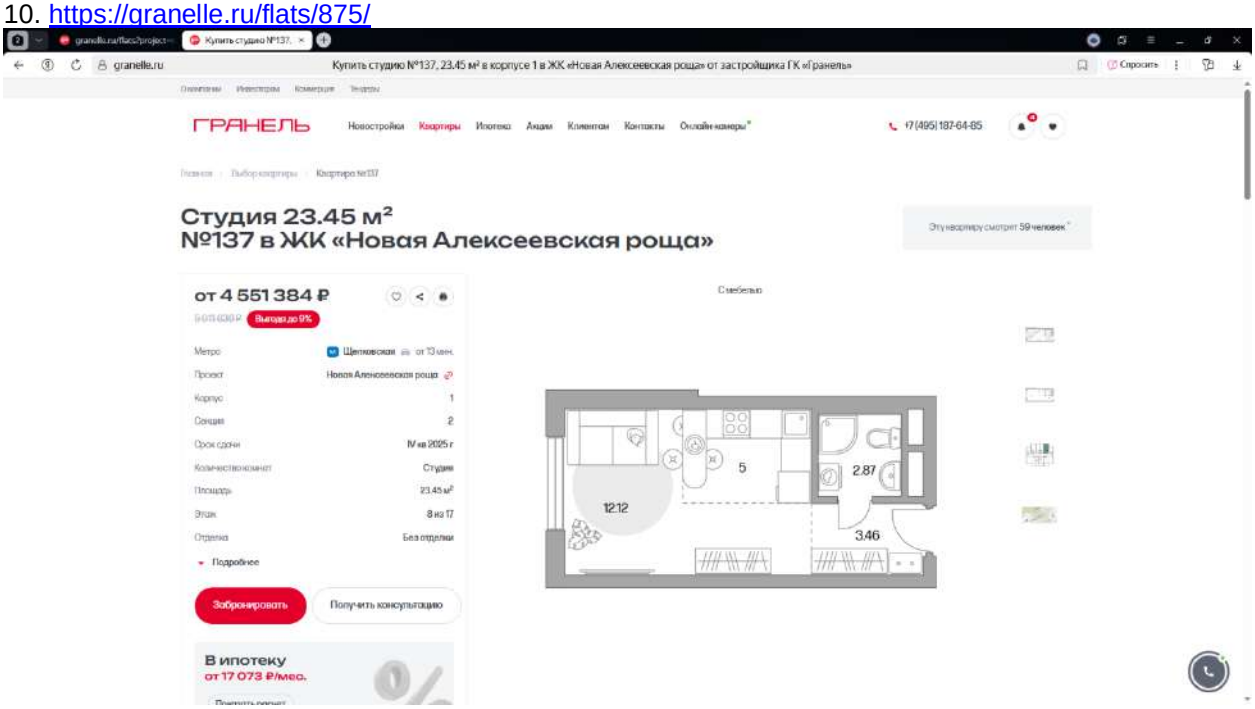


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 112 из 211

9. https://granelle.ru/flats/4068/

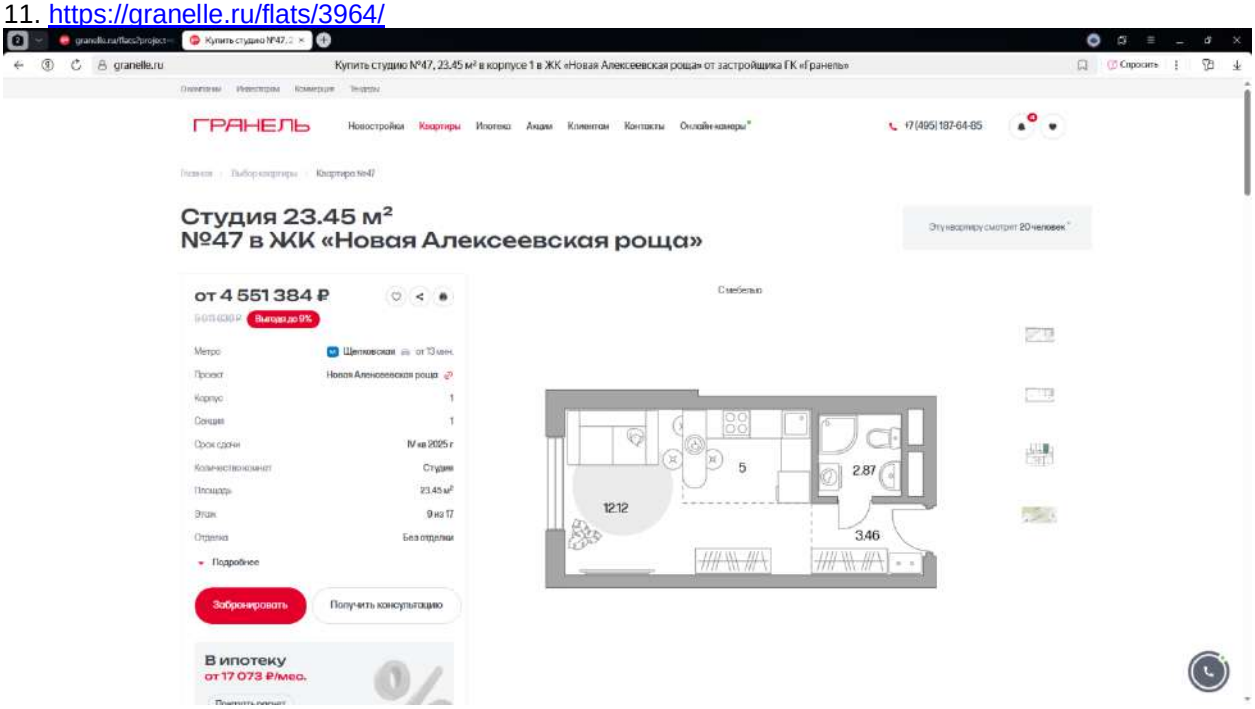


10. https://granelle.ru/flats/875/

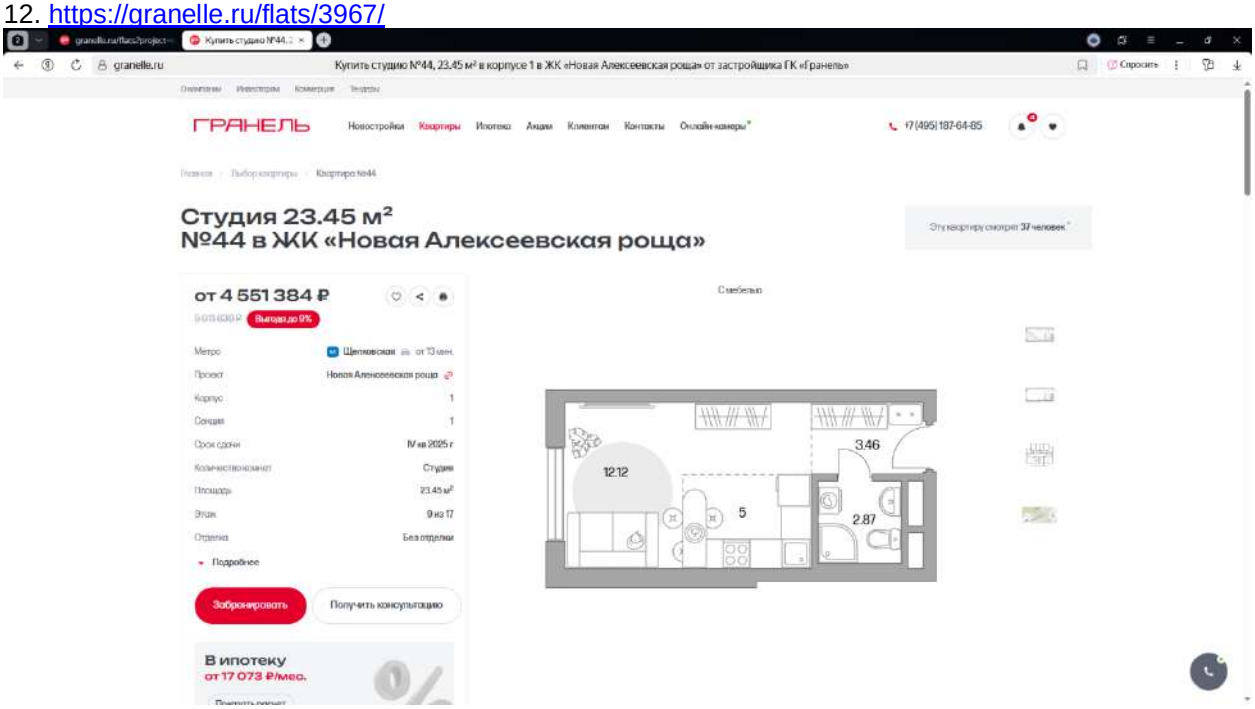


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 113 из 211

11. https://granelle.ru/flats/3964/

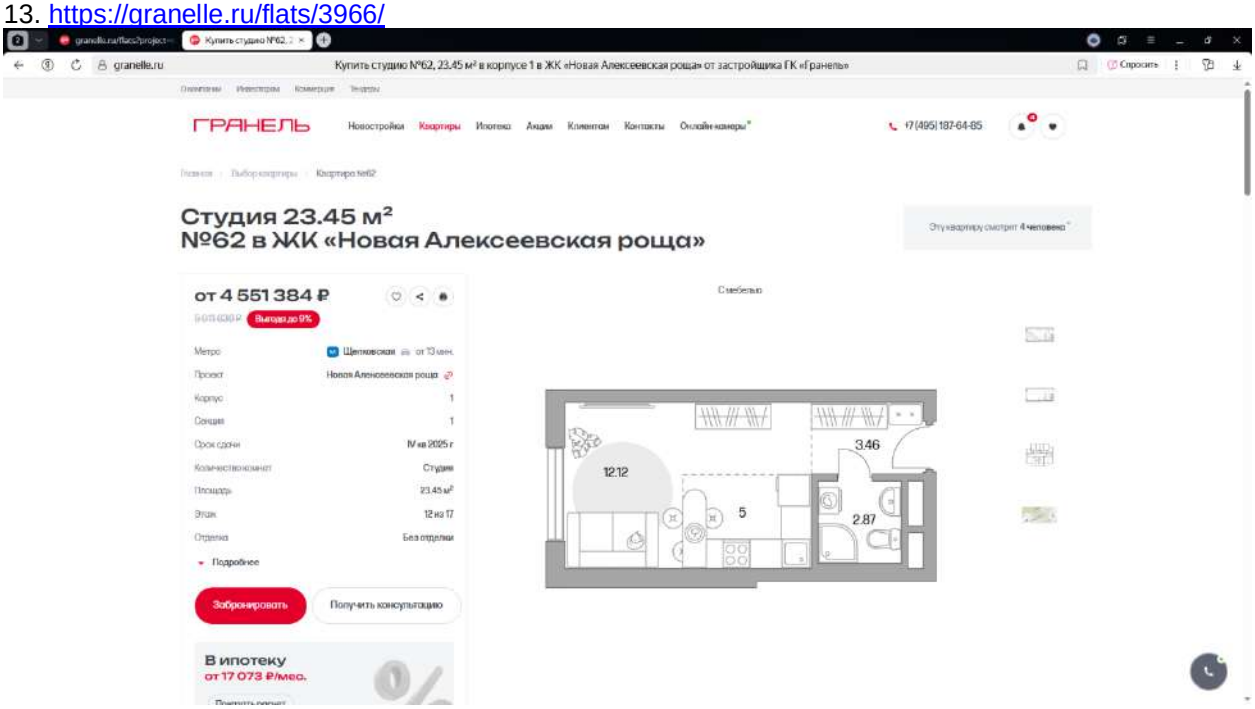


12. https://granelle.ru/flats/3967/

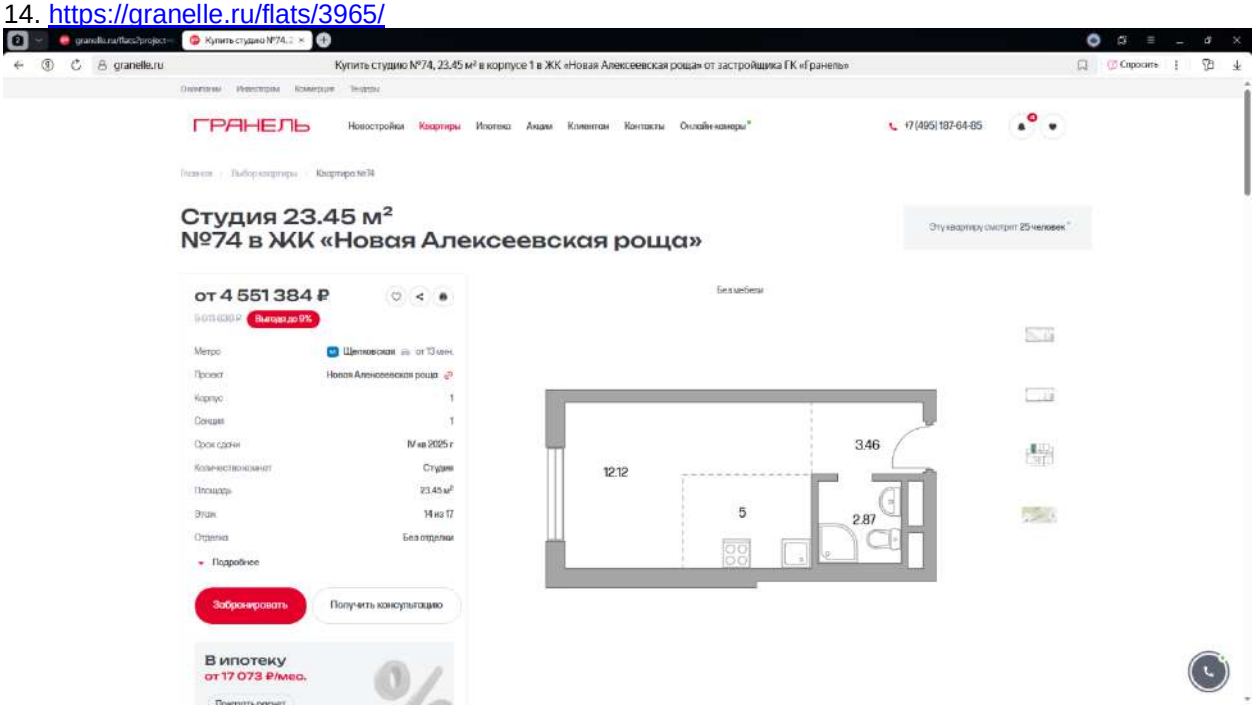


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 114 из 211

13. https://granelle.ru/flats/3966/

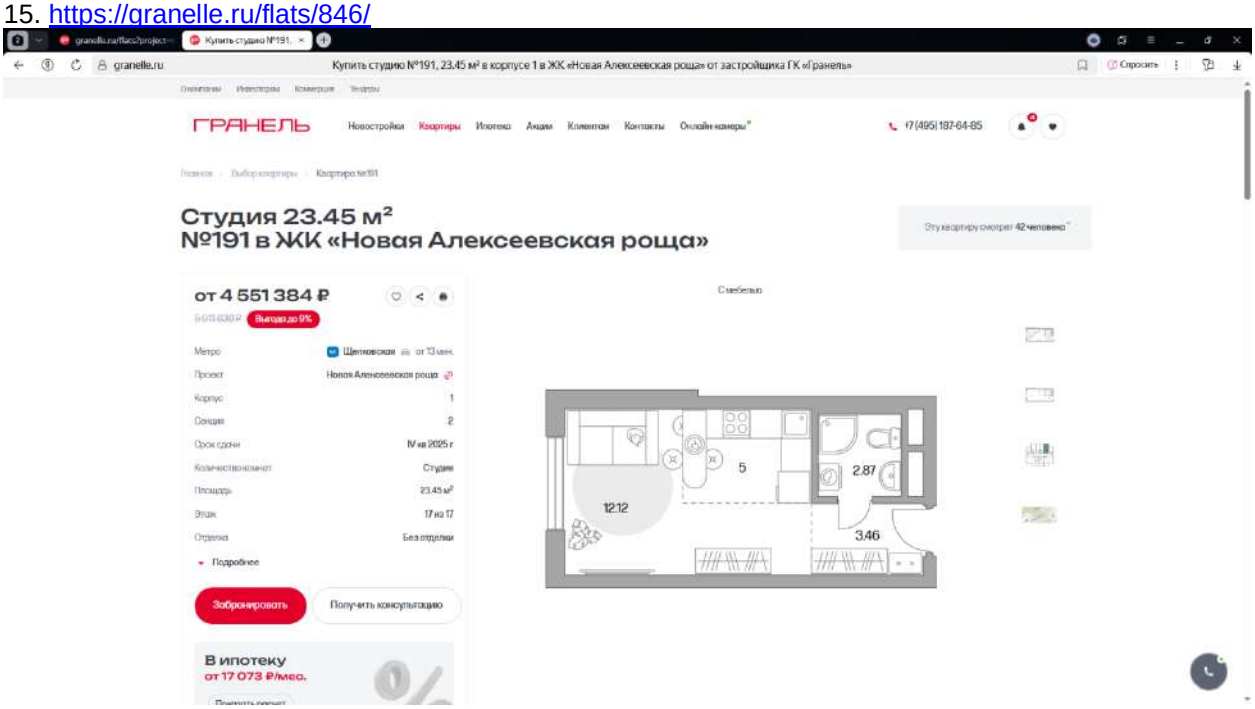


14. https://granelle.ru/flats/3965/

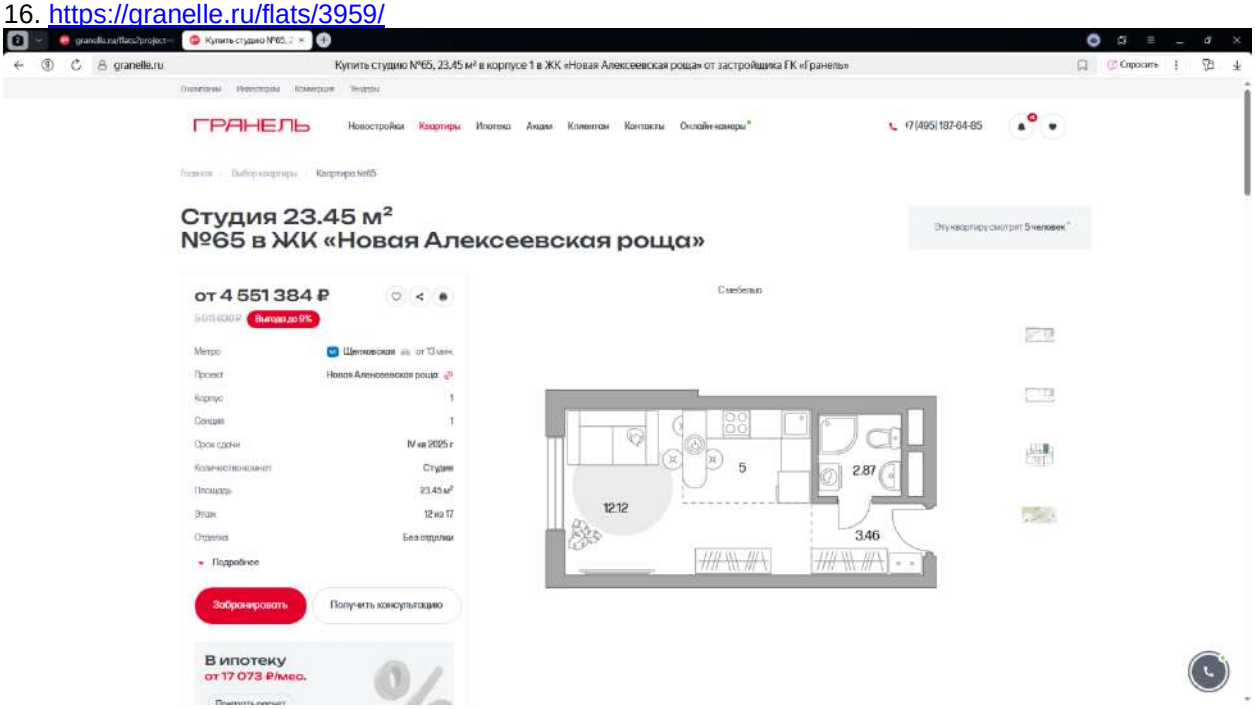


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 115 из 211

15. https://granelle.ru/flats/846/

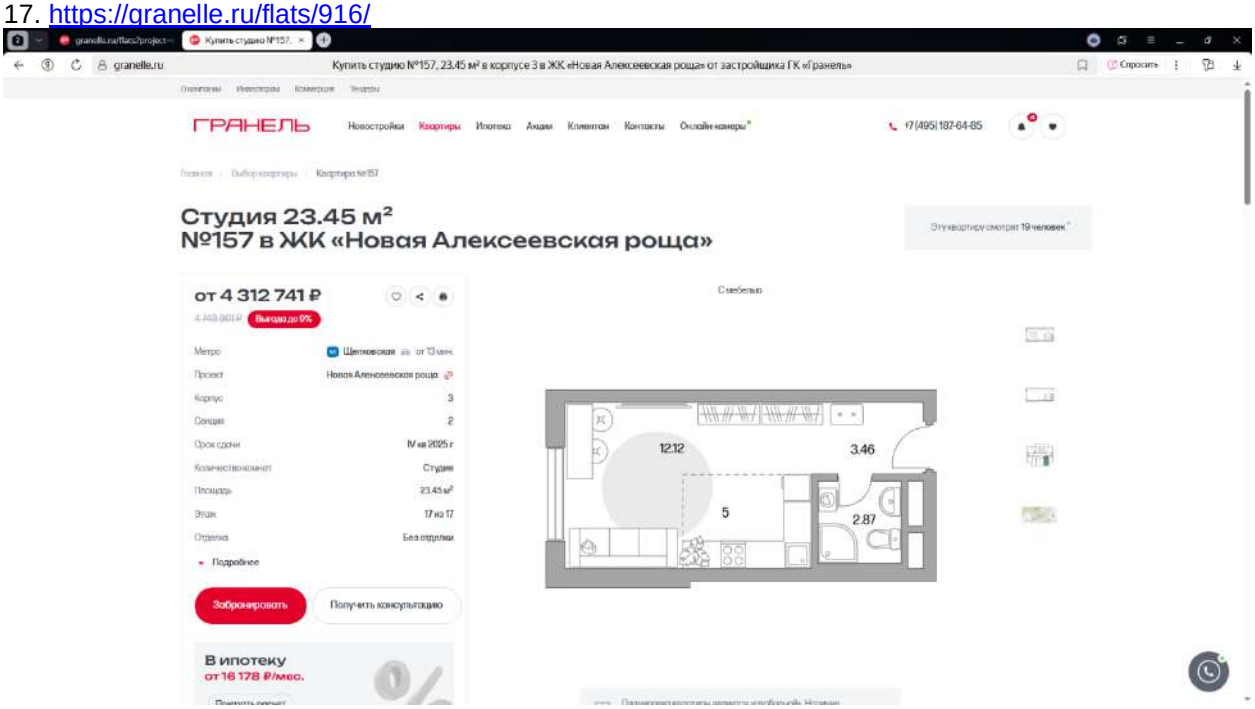


16. https://granelle.ru/flats/3959/

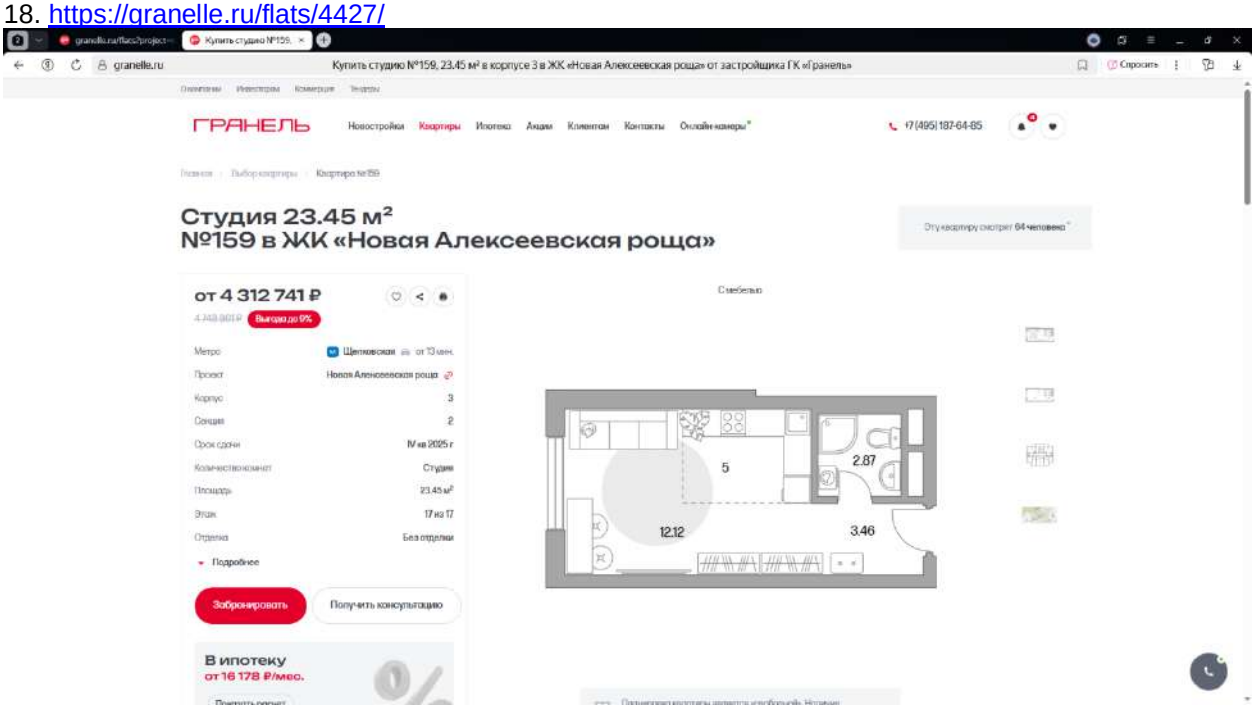


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 116 из 211

17. https://granelle.ru/flats/916/



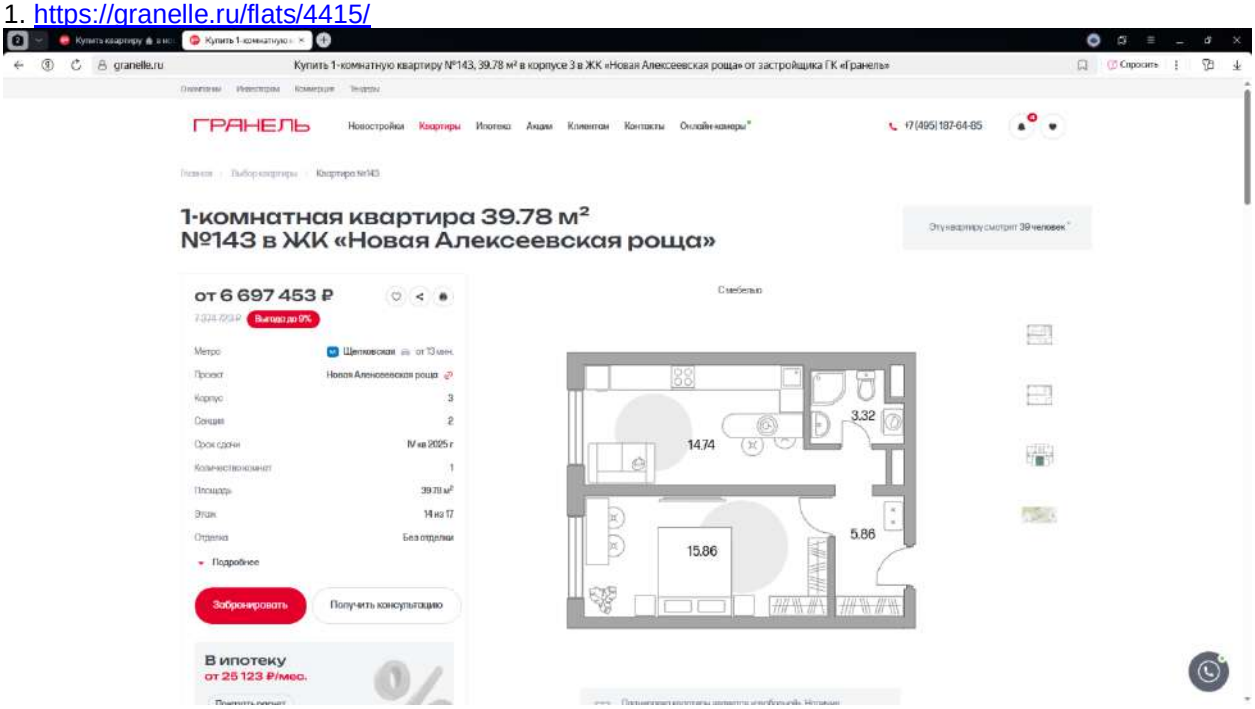
18. https://granelle.ru/flats/4427/



Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 117 из 211

1-но комнатные квартиры

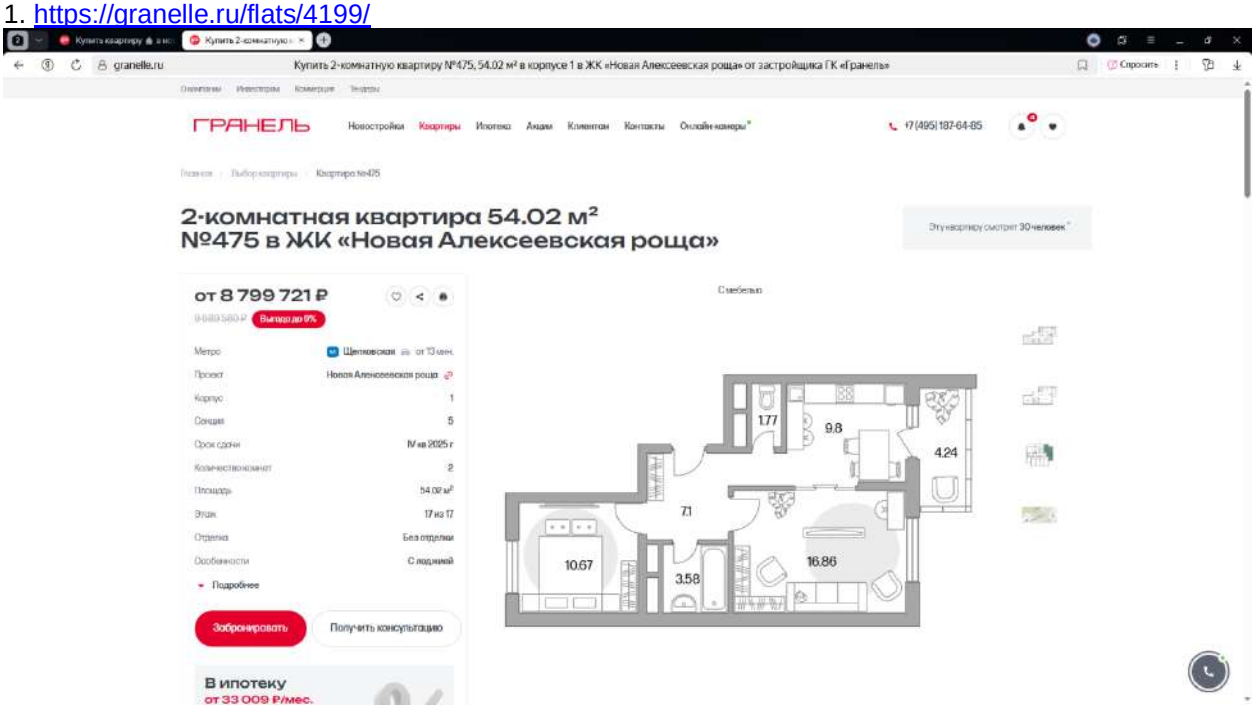
1. https://granelle.ru/flats/4415/



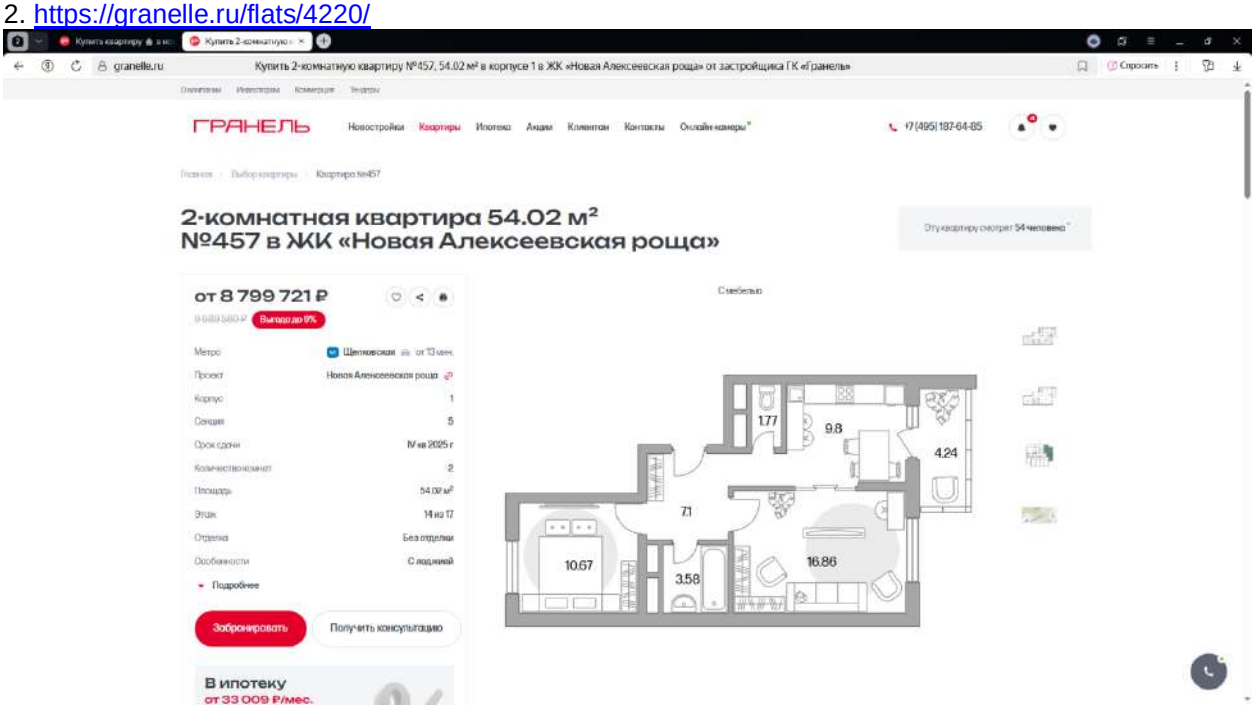
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 118 из 211

2-х комнатные квартиры

1. https://granelle.ru/flats/4199/

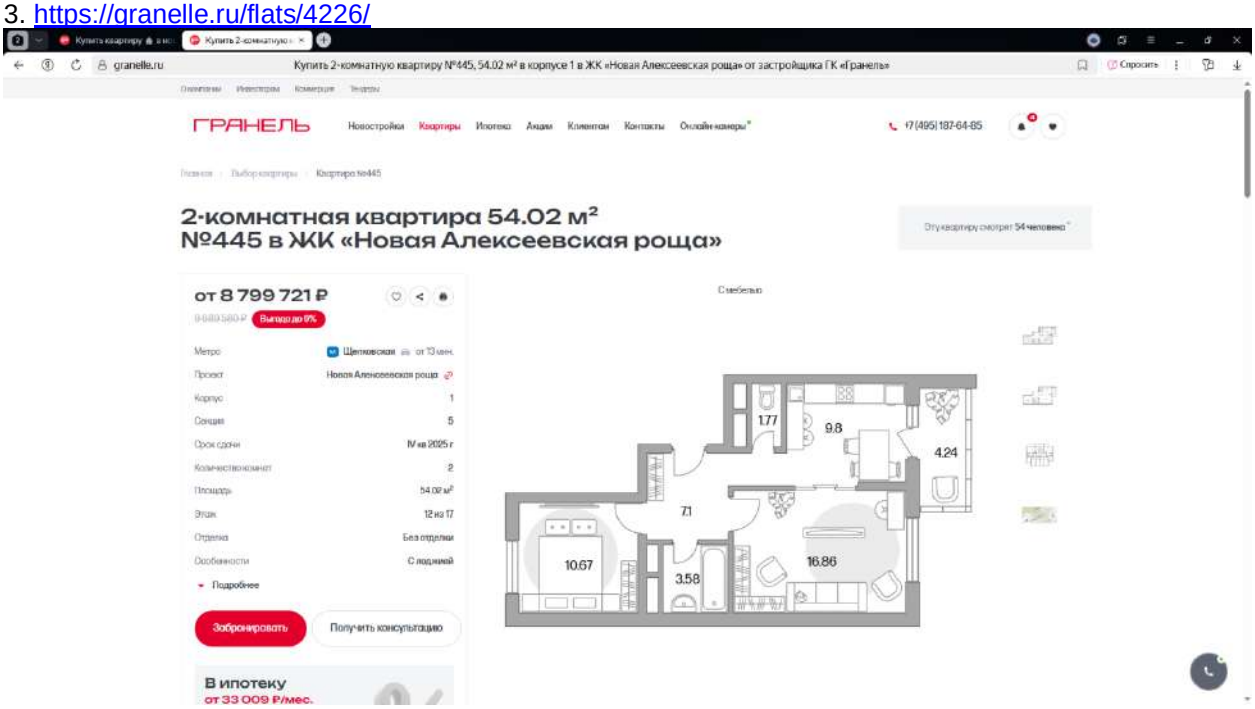


2. https://granelle.ru/flats/4220/

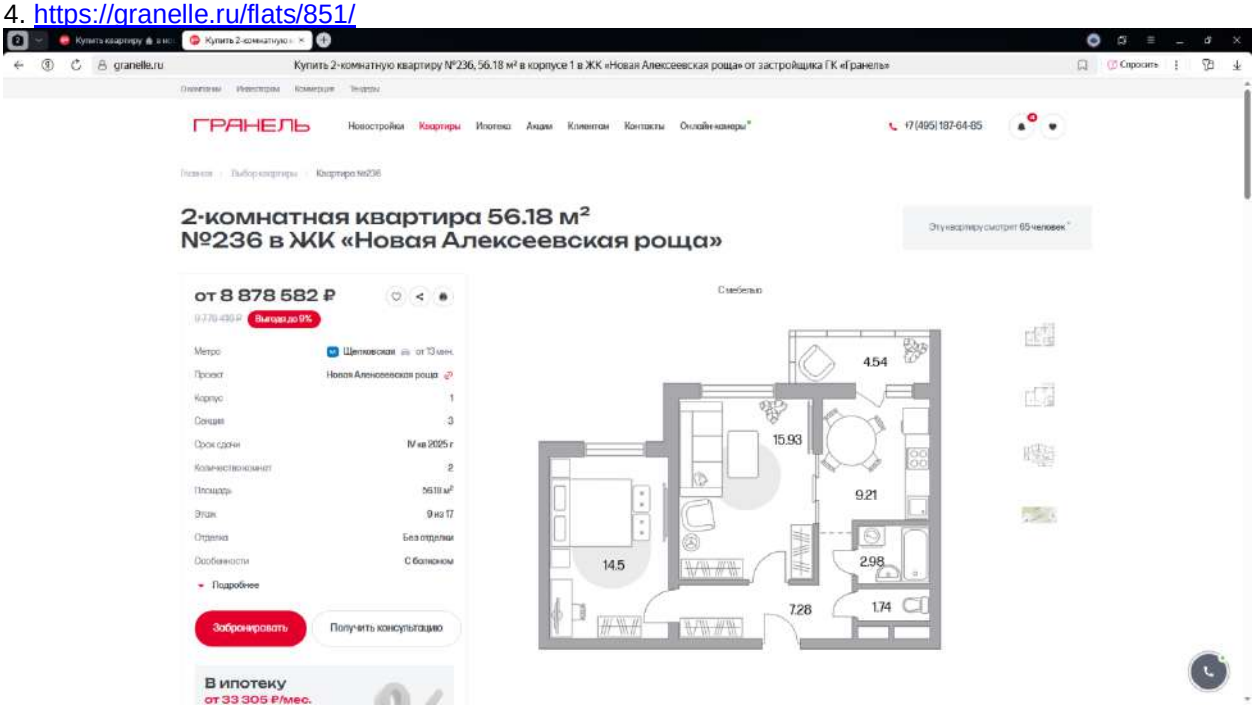


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 119 из 211

3. https://granelle.ru/flats/4226/

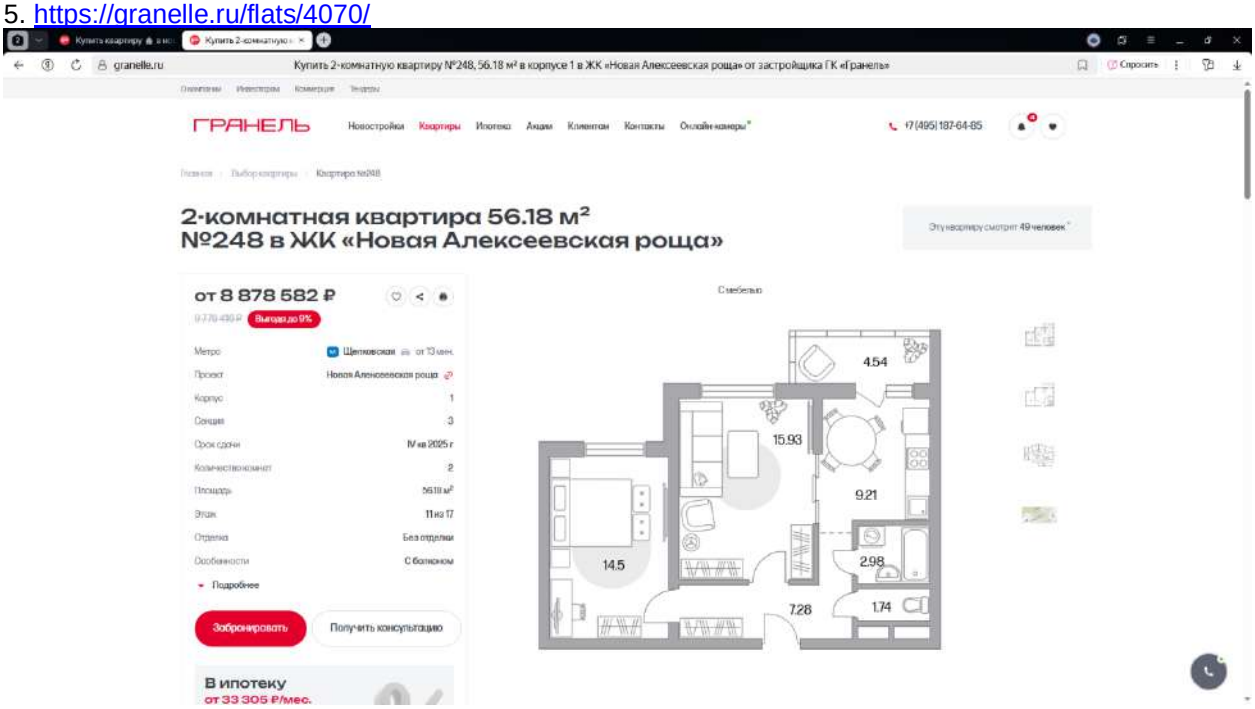


4. https://granelle.ru/flats/851/

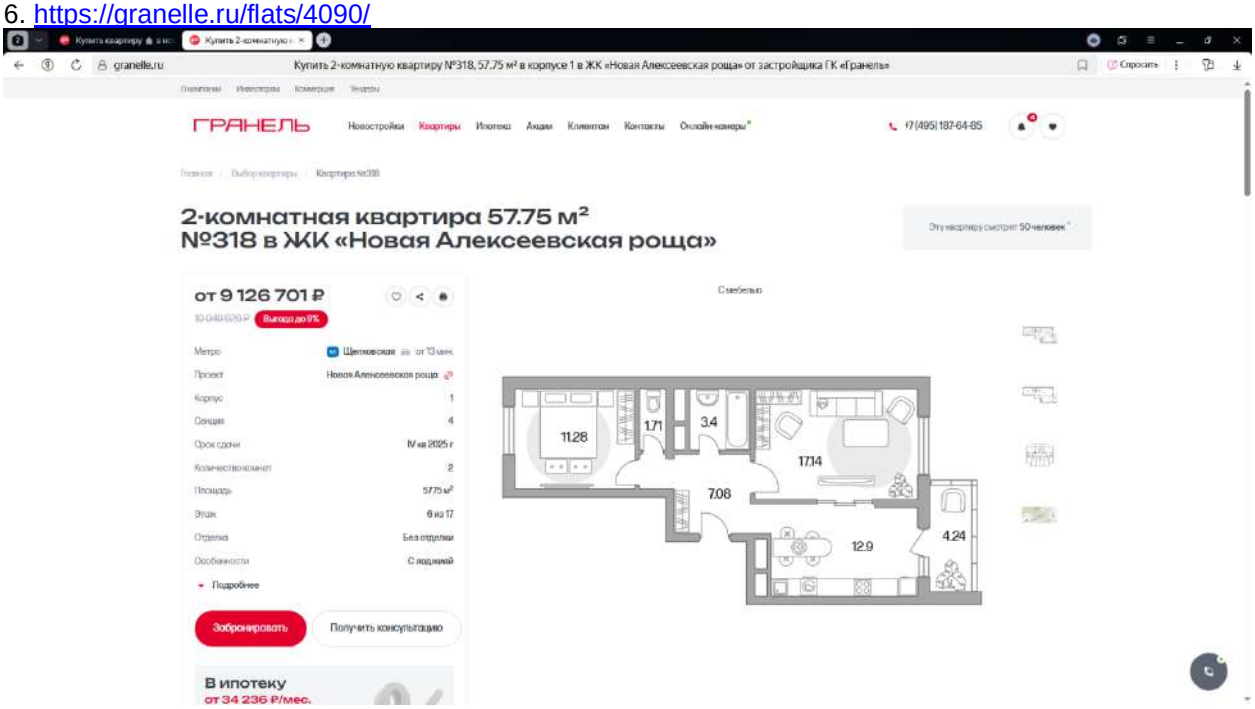


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 120 из 211

5. https://granelle.ru/flats/4070/

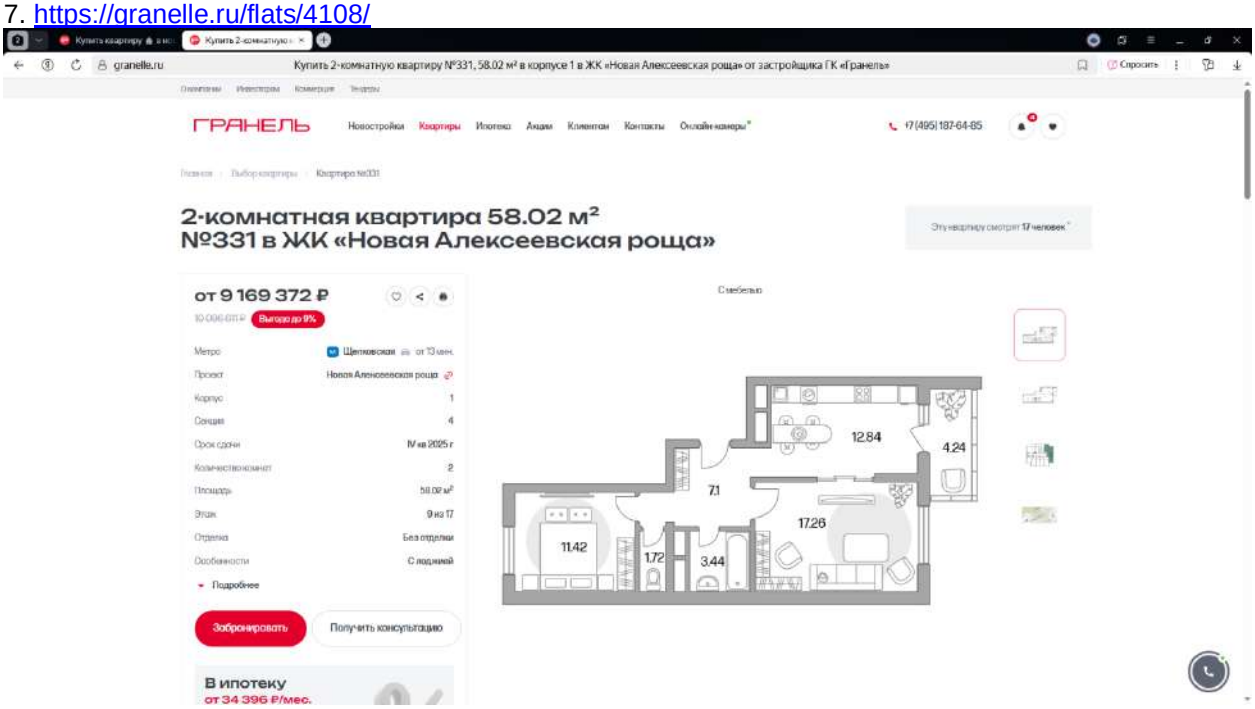


6. https://granelle.ru/flats/4090/

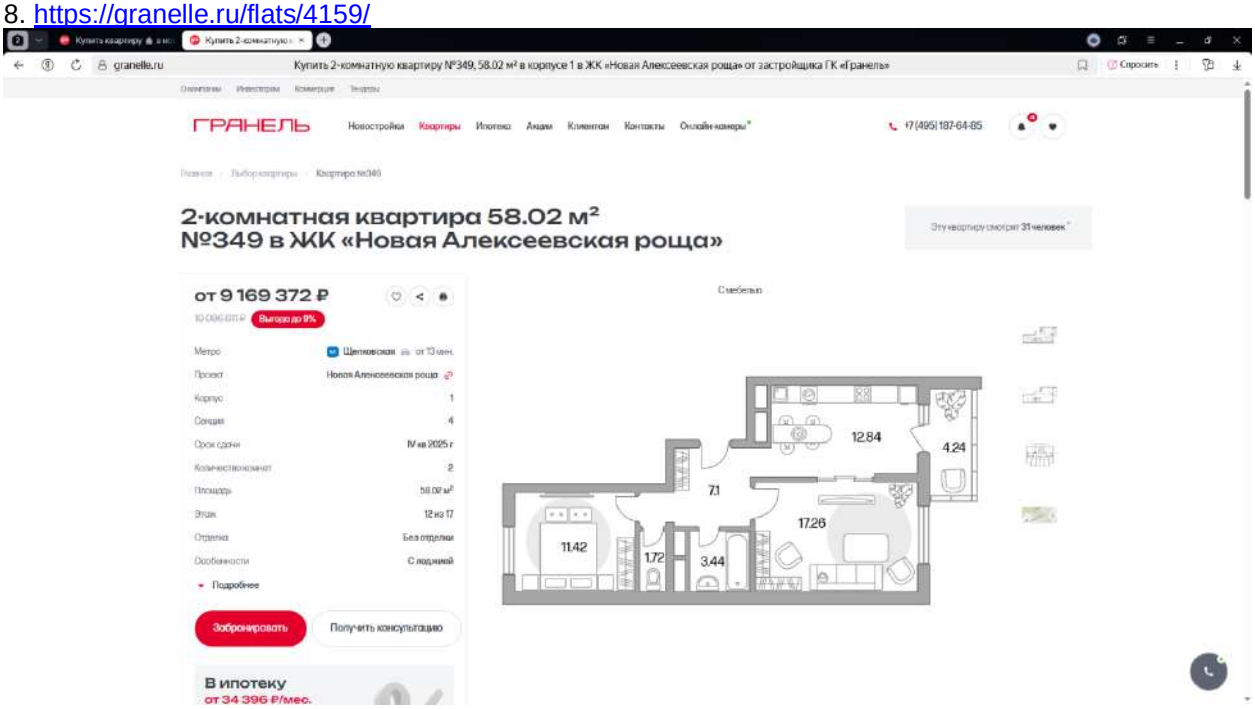


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 121 из 211

7. https://granelle.ru/flats/4108/

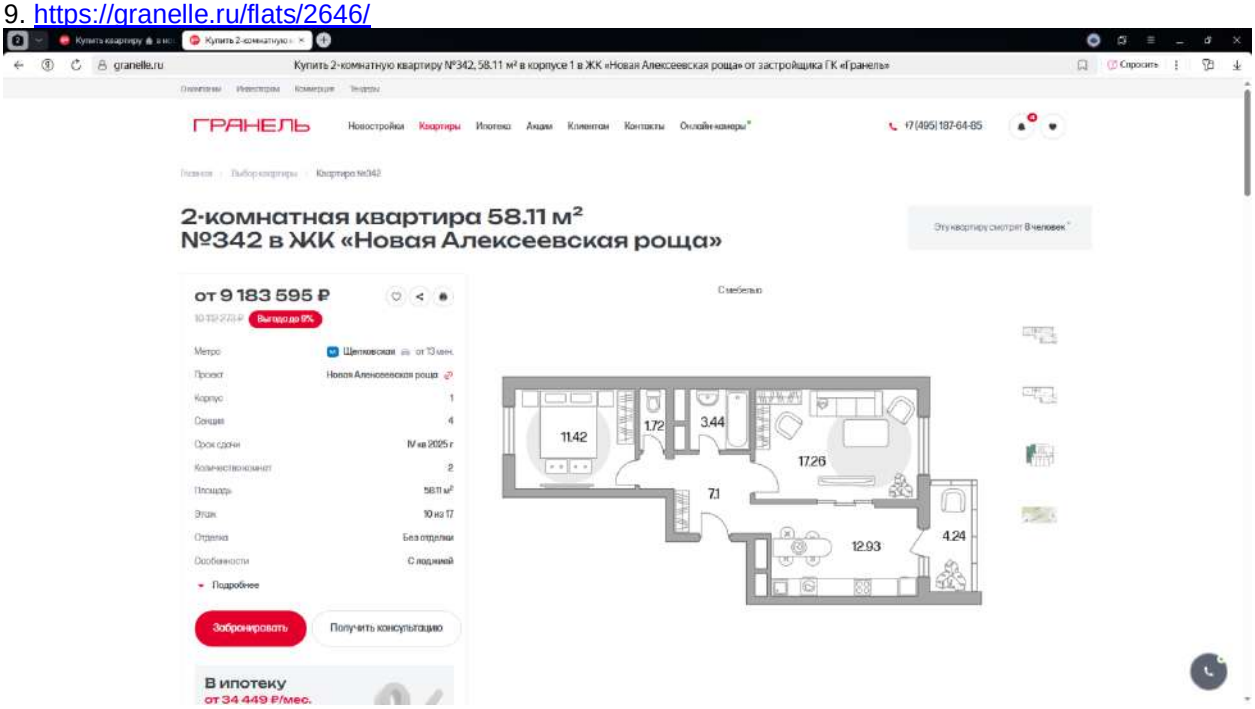


8. https://granelle.ru/flats/4159/

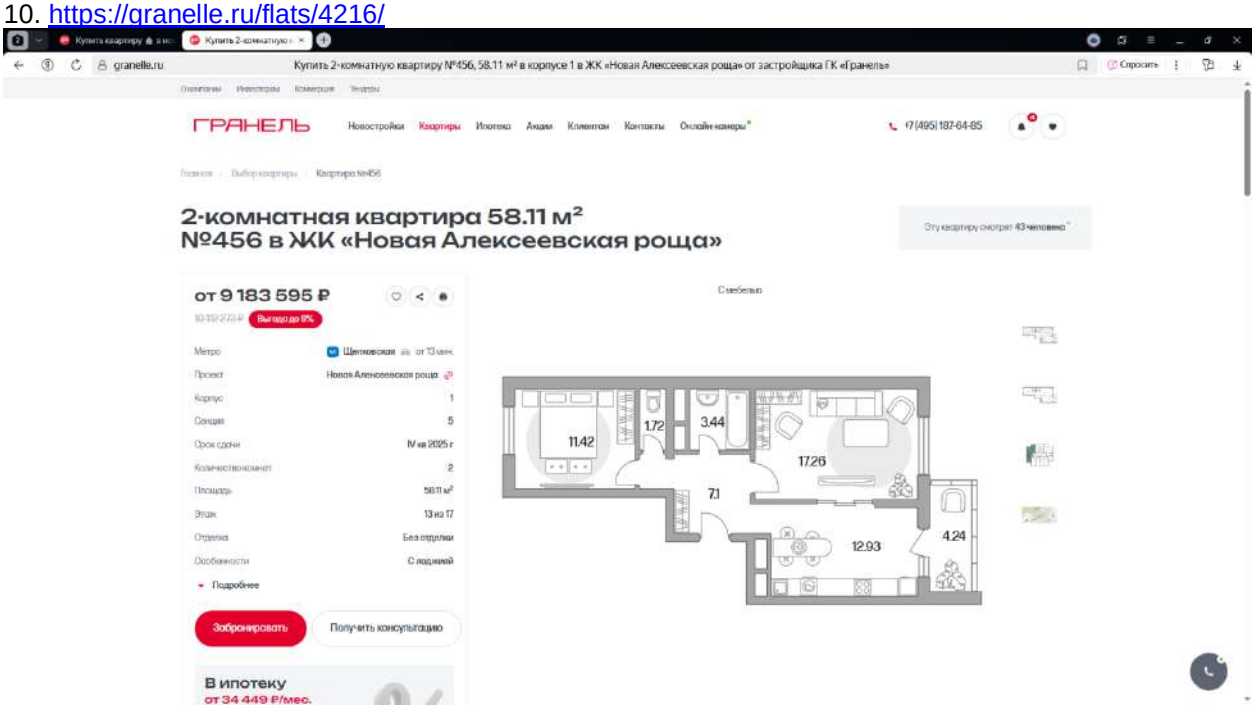


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 122 из 211

9. https://granelle.ru/flats/2646/

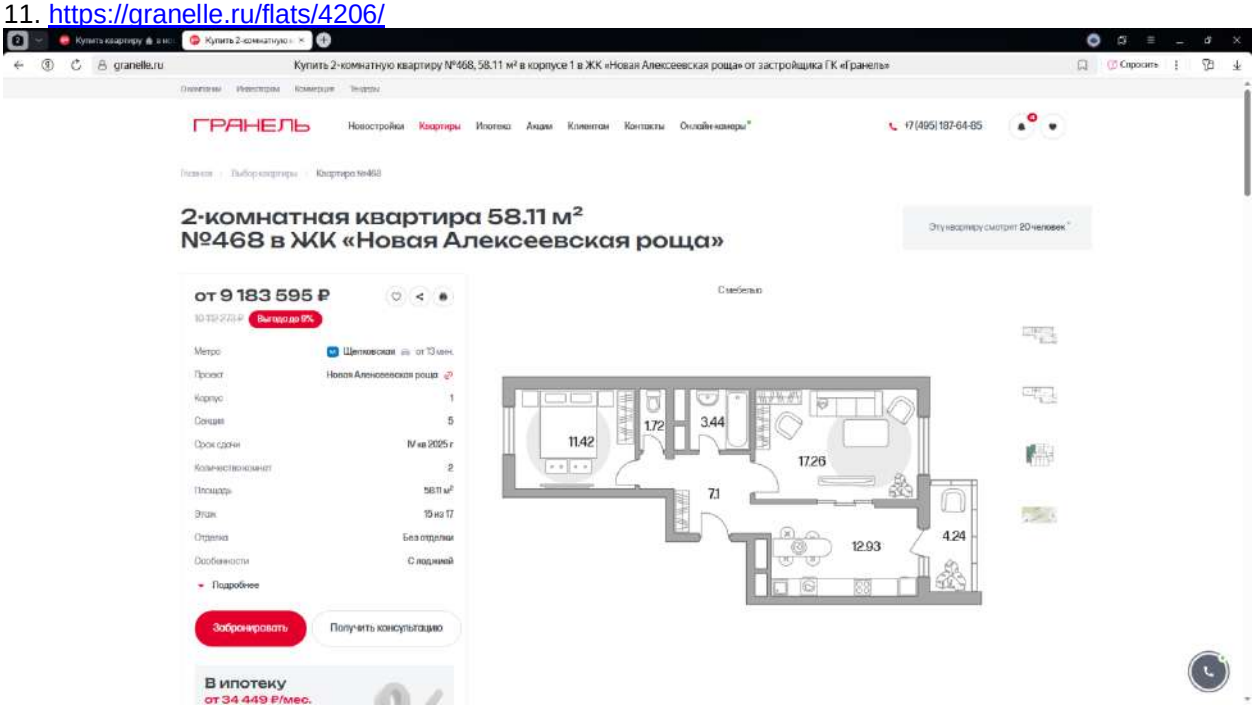


10. https://granelle.ru/flats/4216/

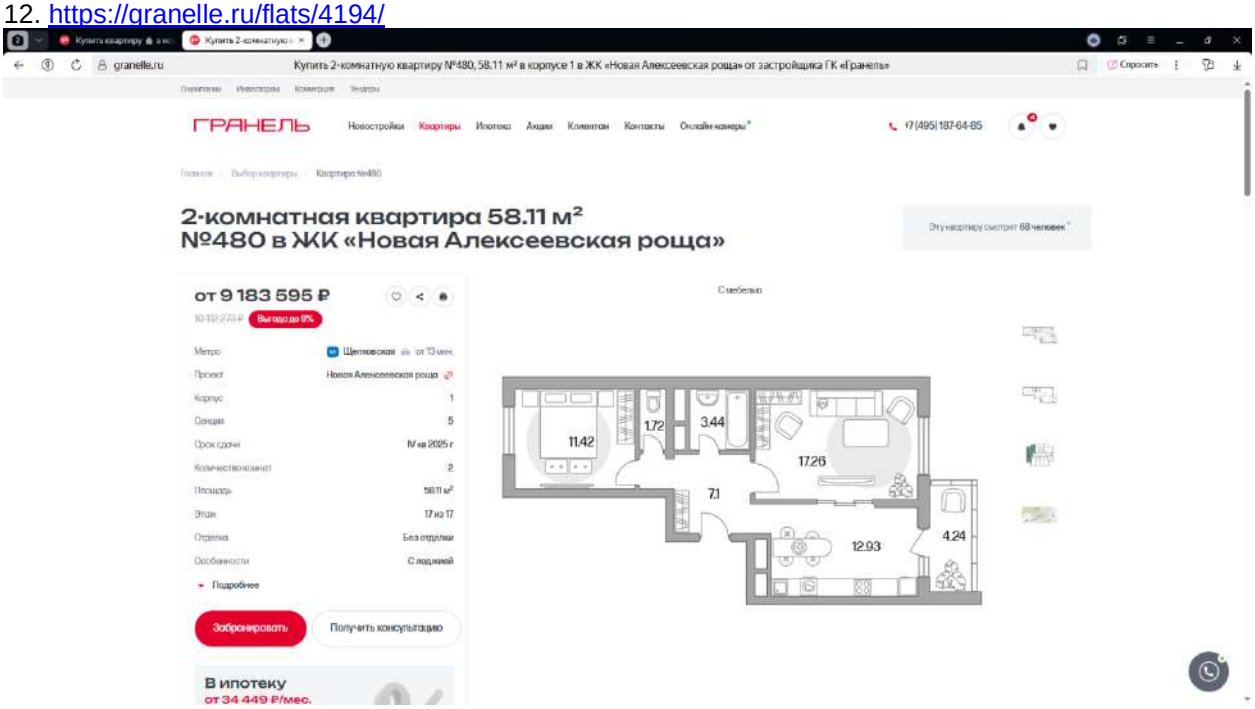


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 123 из 211

11. https://granelle.ru/flats/4206/

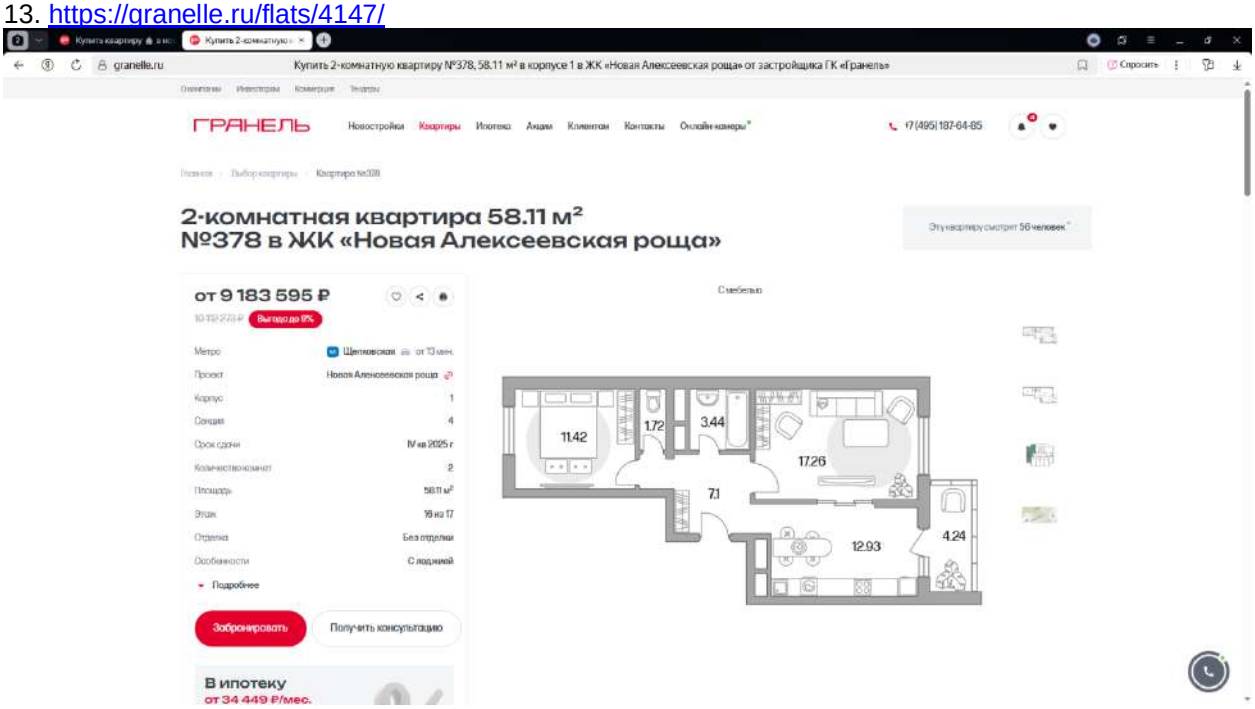


12. https://granelle.ru/flats/4194/

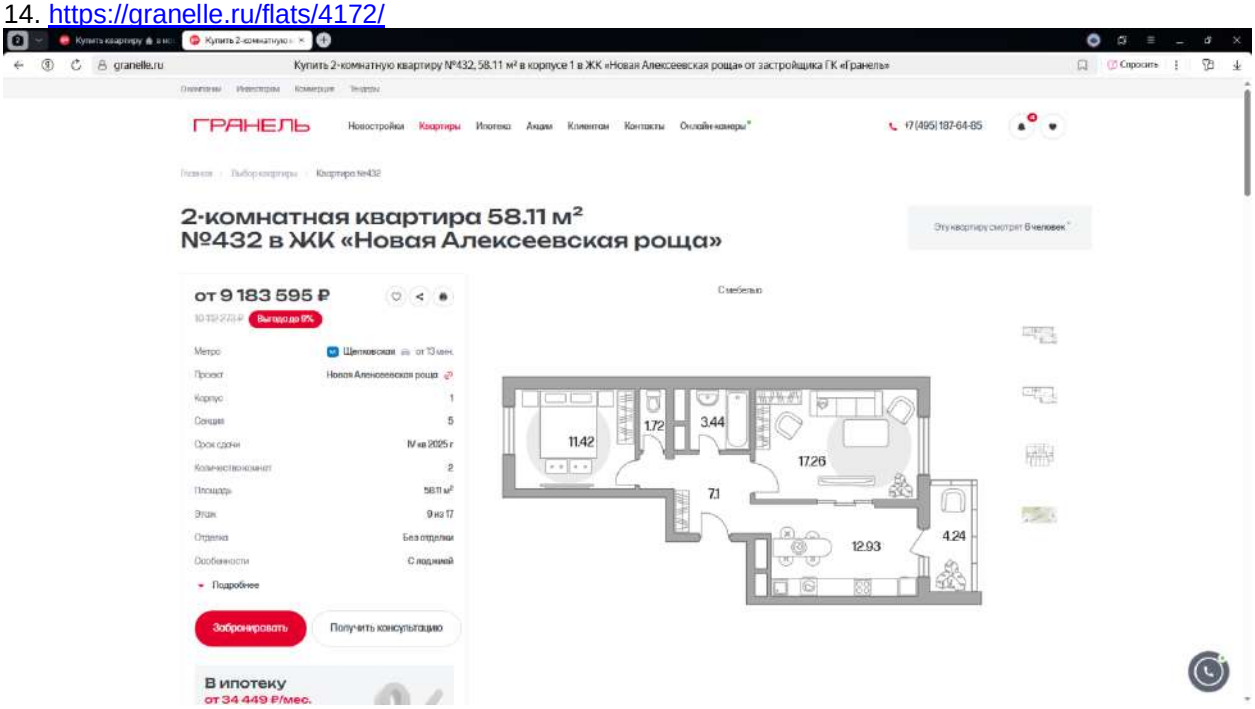


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 124 из 211

13. https://granelle.ru/flats/4147/

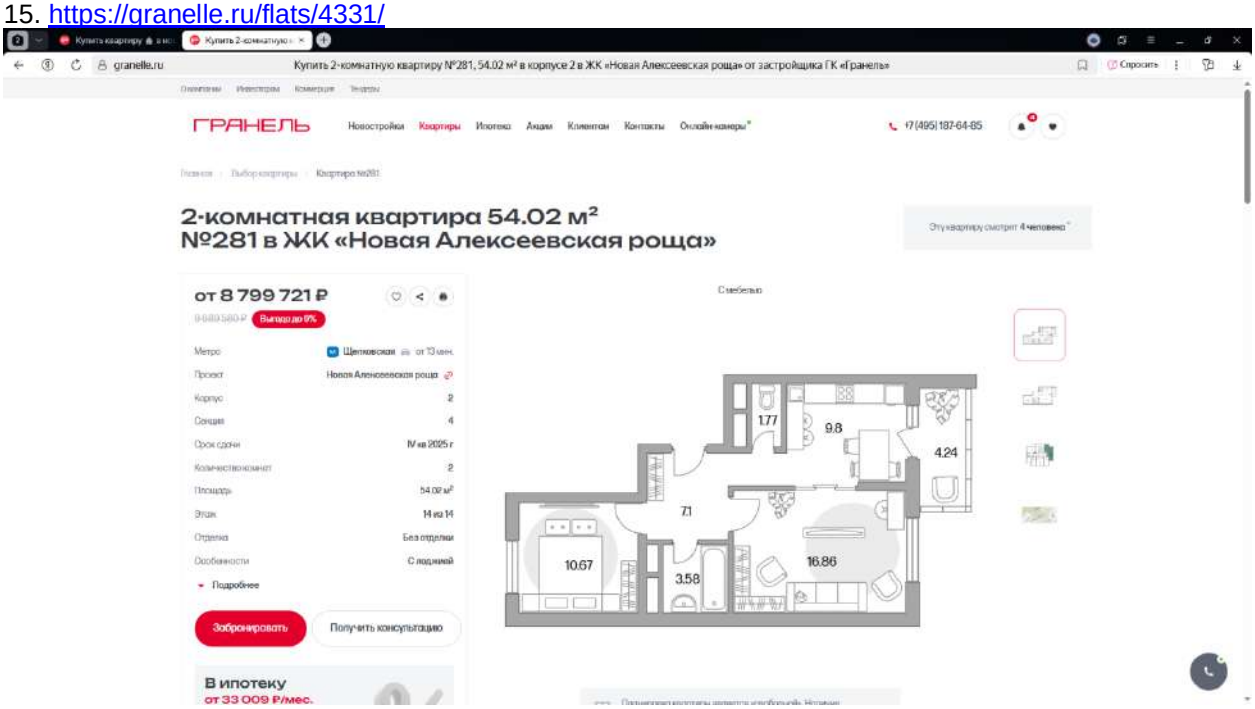


14. https://granelle.ru/flats/4172/

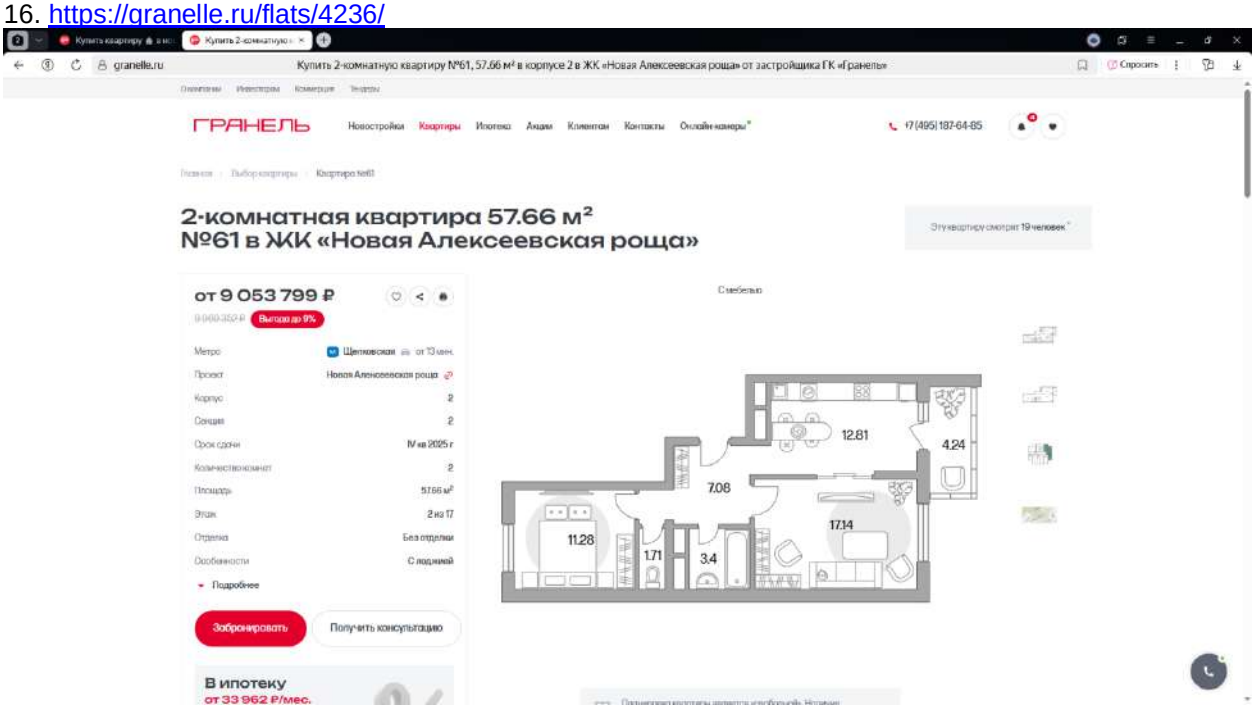


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 125 из 211

15. https://granelle.ru/flats/4331/

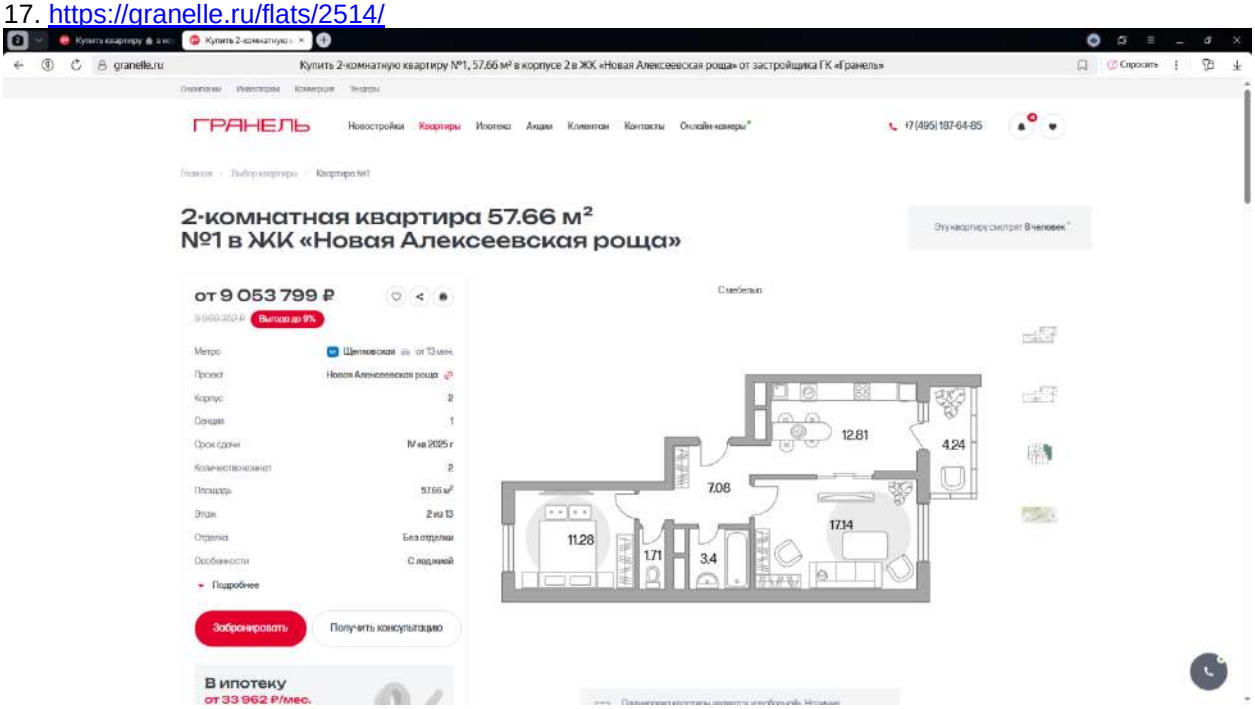


16. https://granelle.ru/flats/4236/

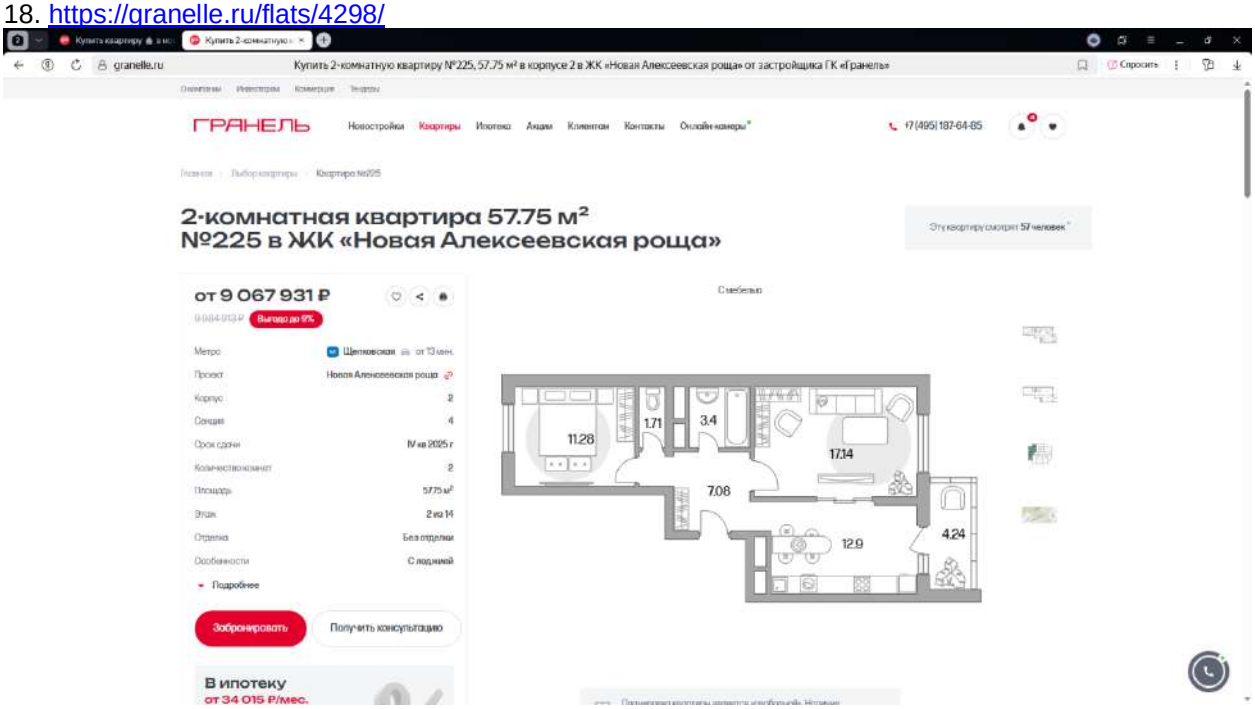


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 126 из 211

17. https://granelle.ru/flats/2514/

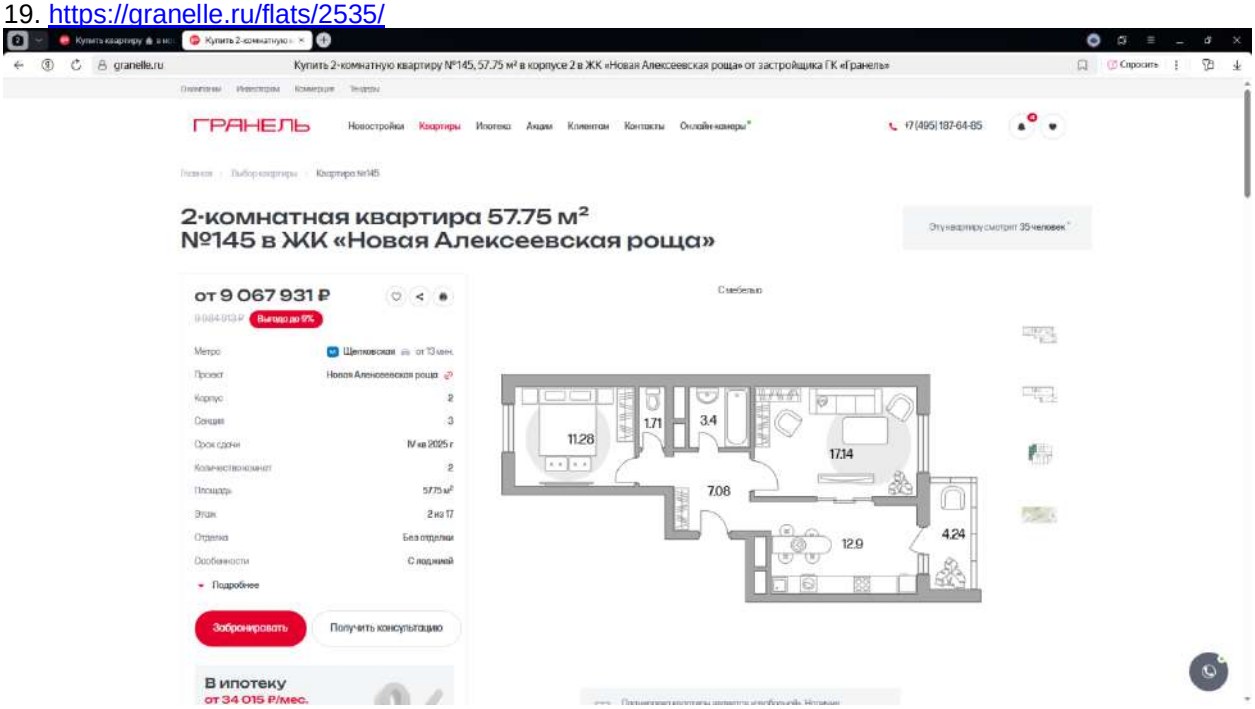


18. https://granelle.ru/flats/4298/

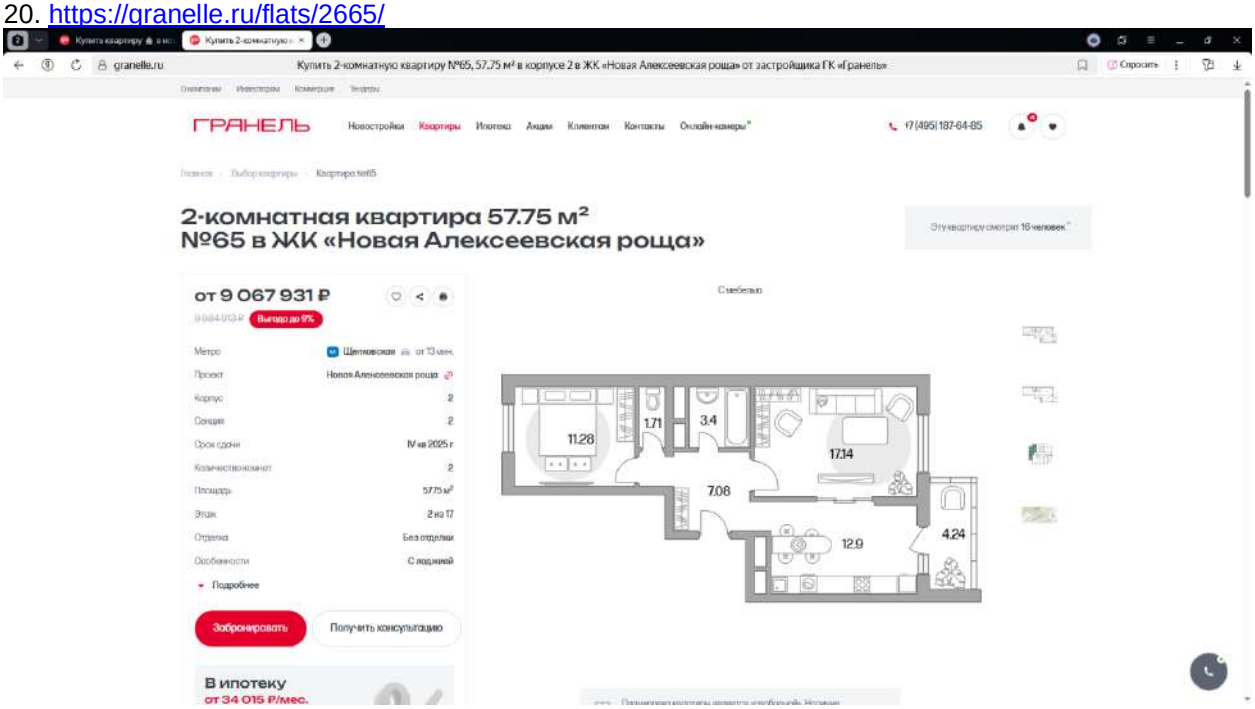


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 127 из 211

19. https://granelle.ru/flats/2535/

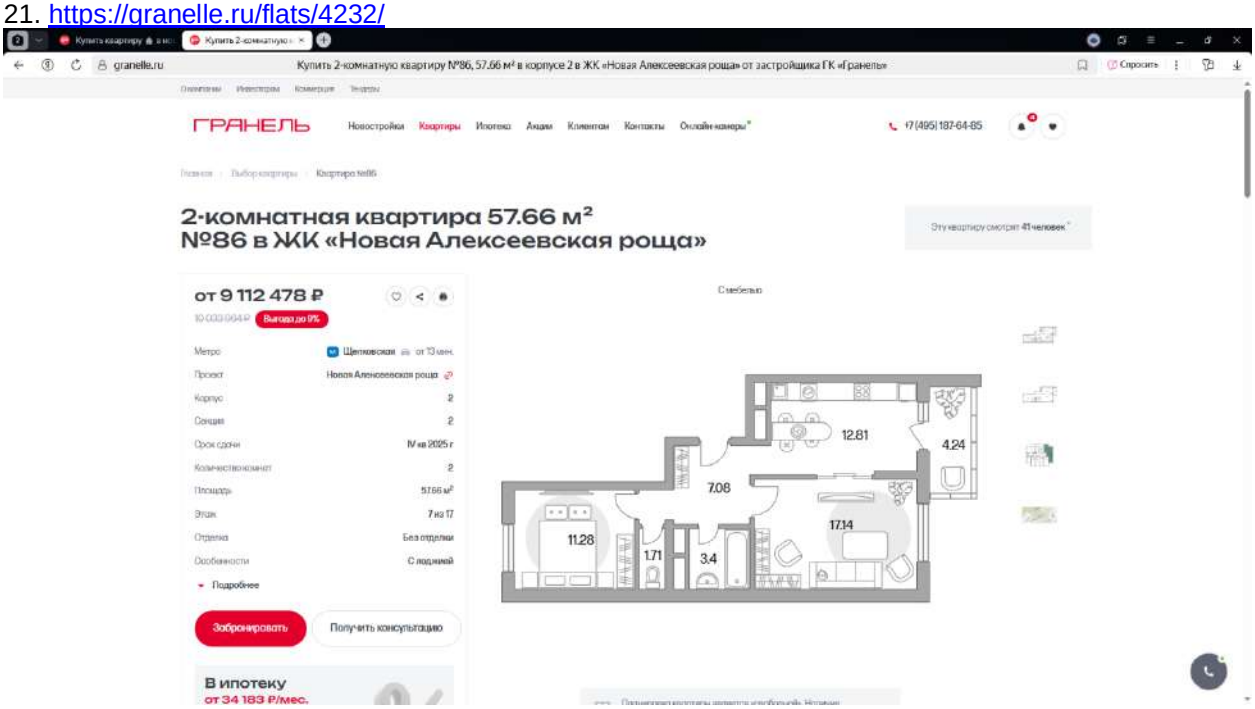


20. https://granelle.ru/flats/2665/

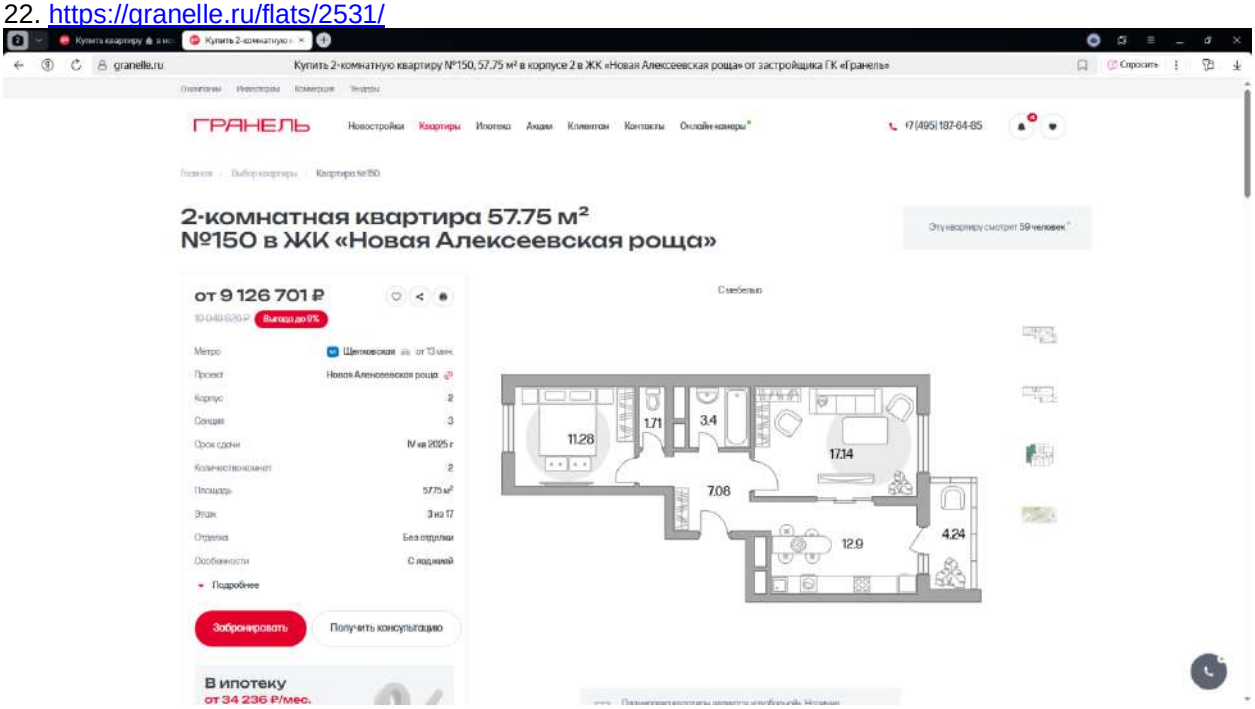


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 128 из 211

21. https://granelle.ru/flats/4232/

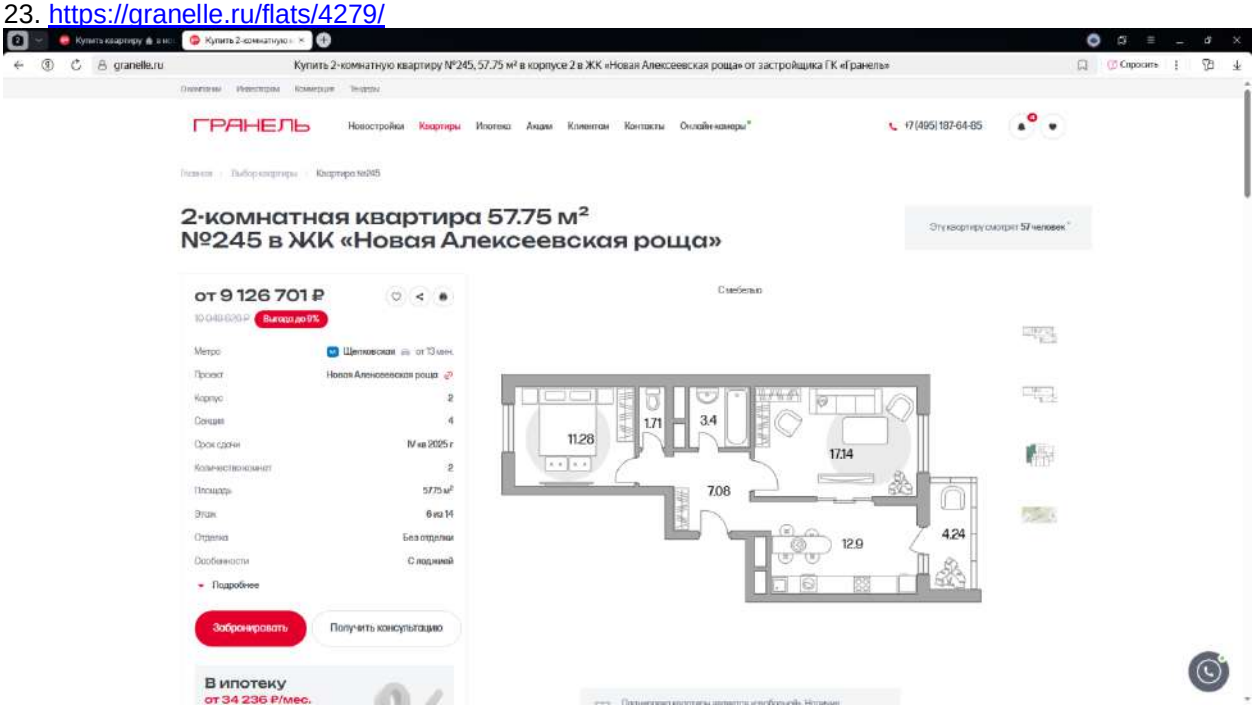


22. https://granelle.ru/flats/2531/

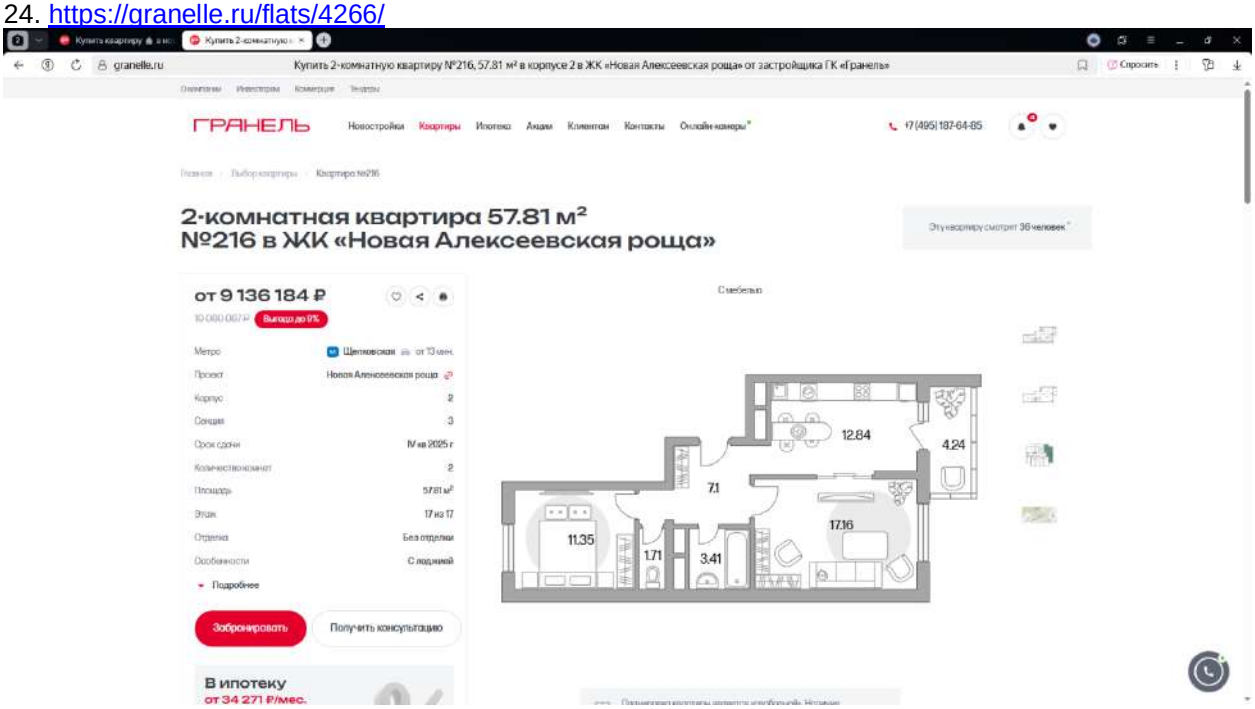


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 129 из 211

23. https://granelle.ru/flats/4279/

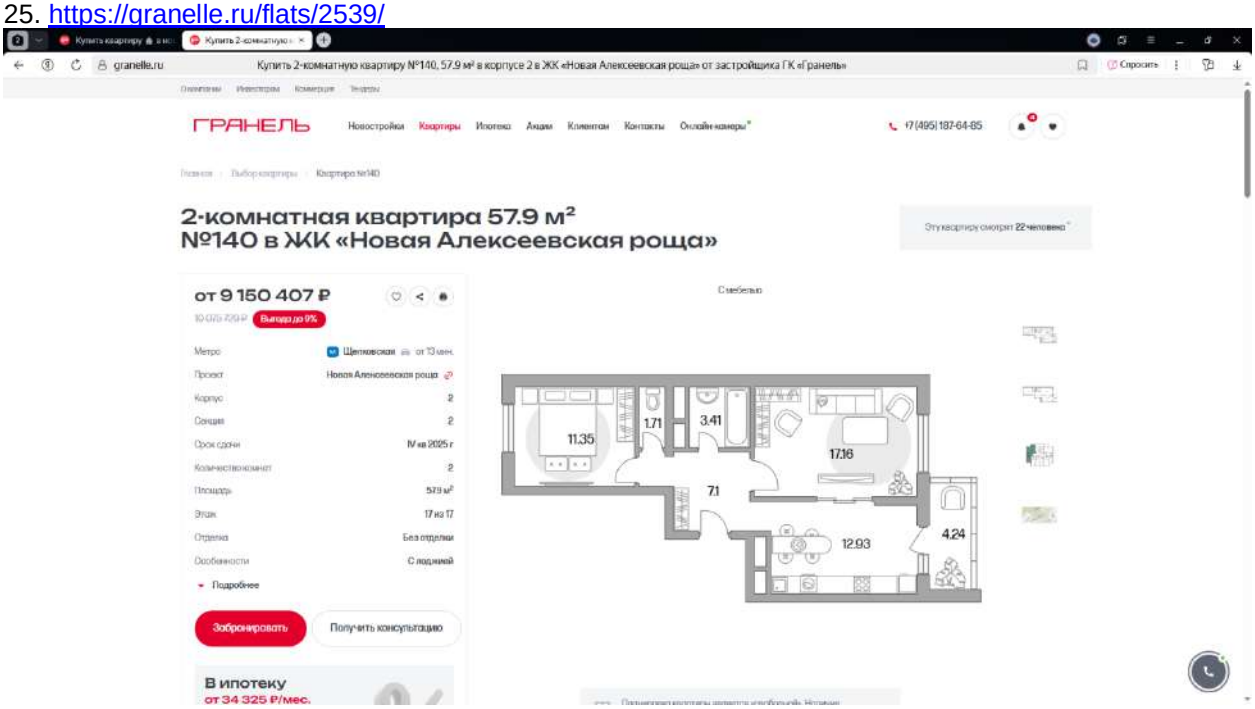


24. https://granelle.ru/flats/4266/

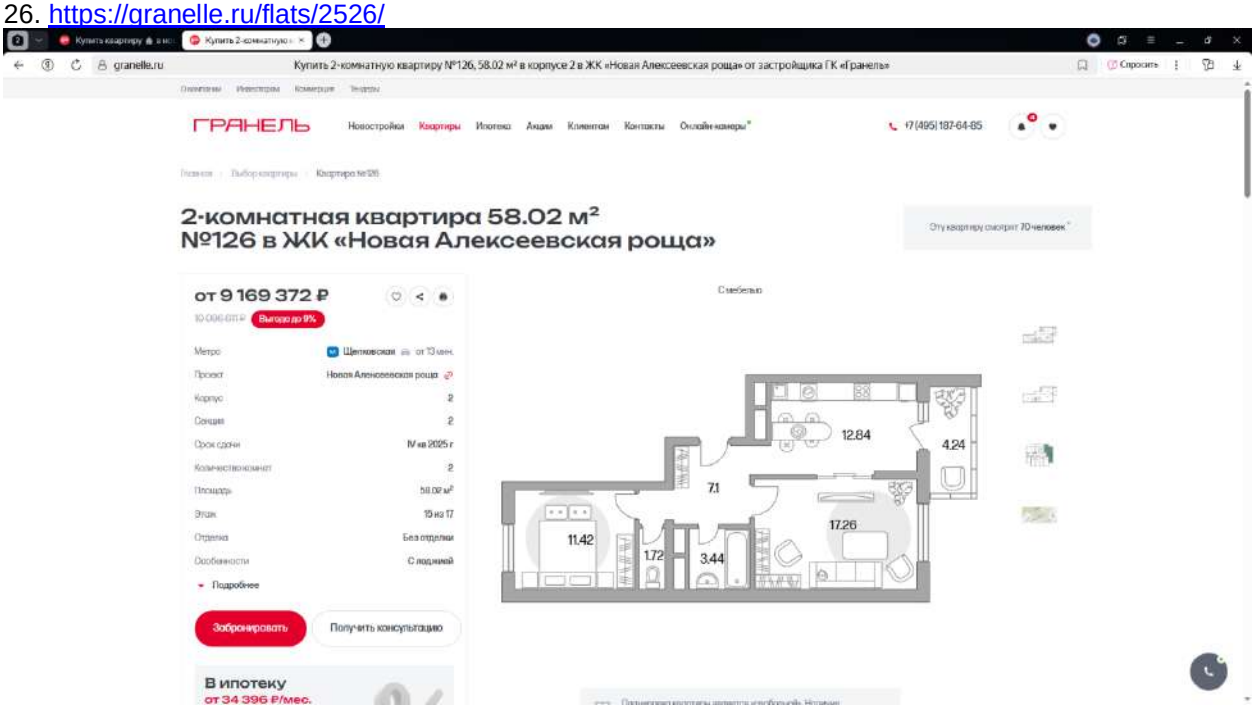


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 130 из 211

25. https://granelle.ru/flats/2539/

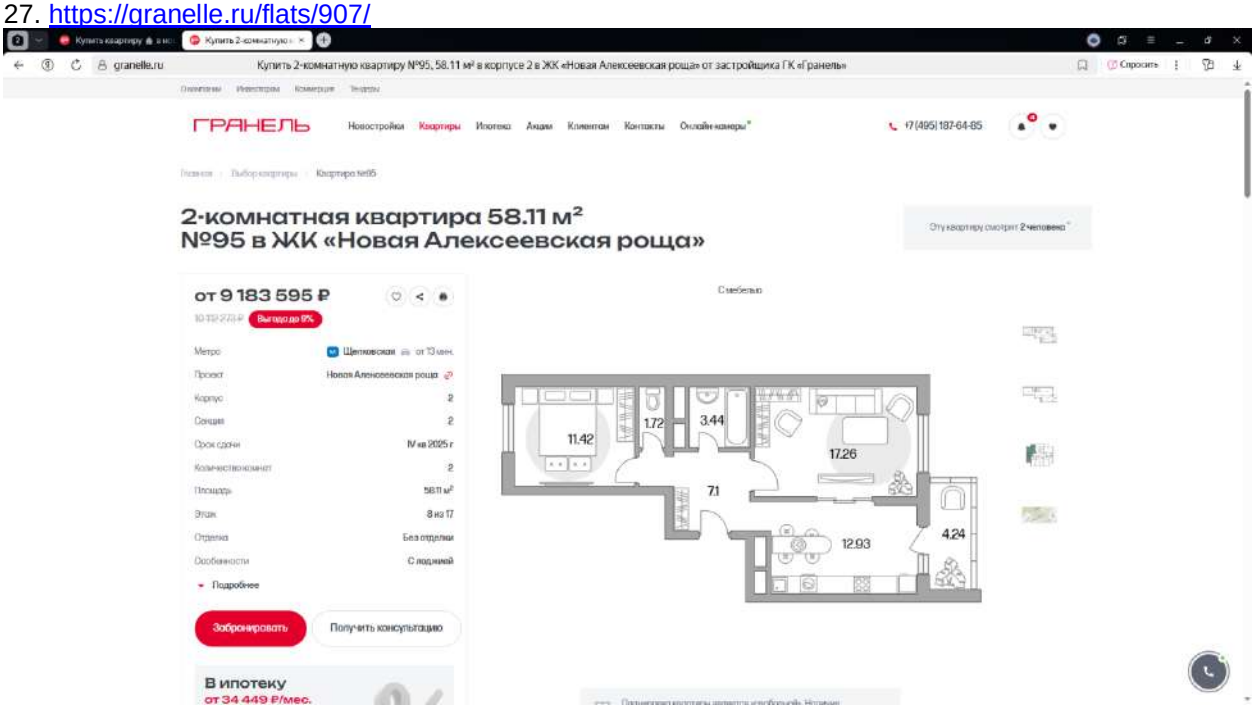


26. https://granelle.ru/flats/2526/

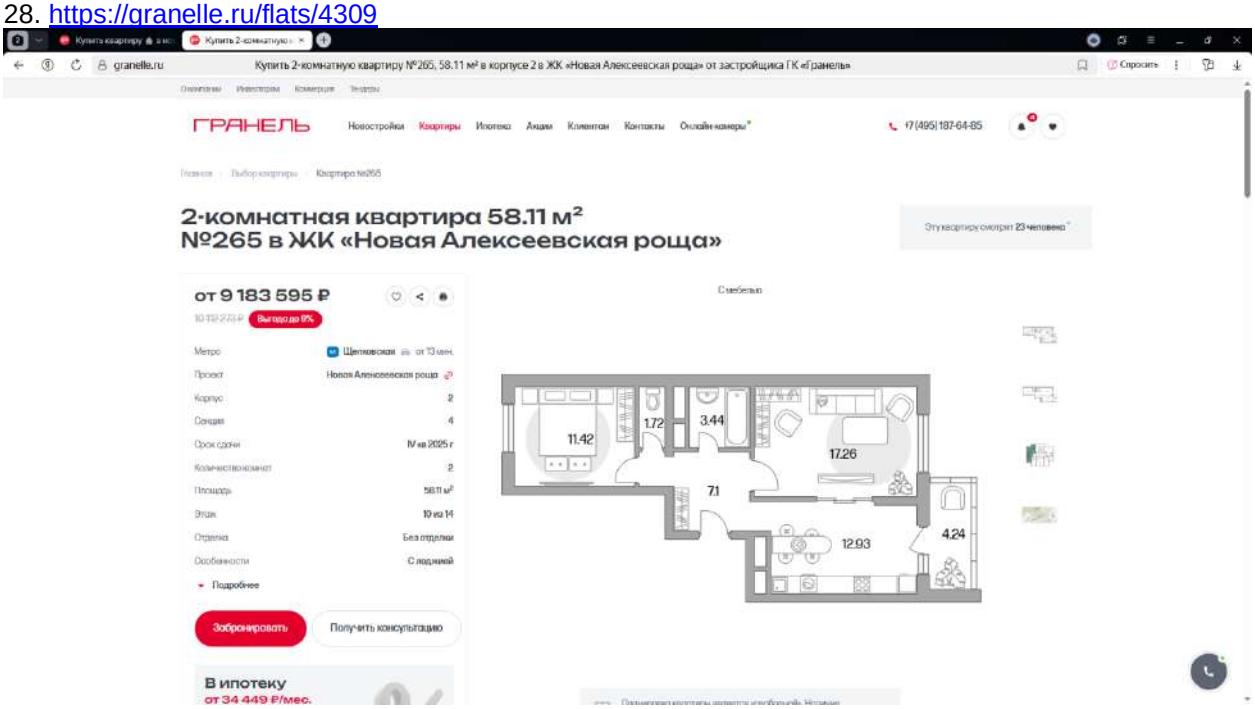


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 131 из 211

27. https://granelle.ru/flats/907/

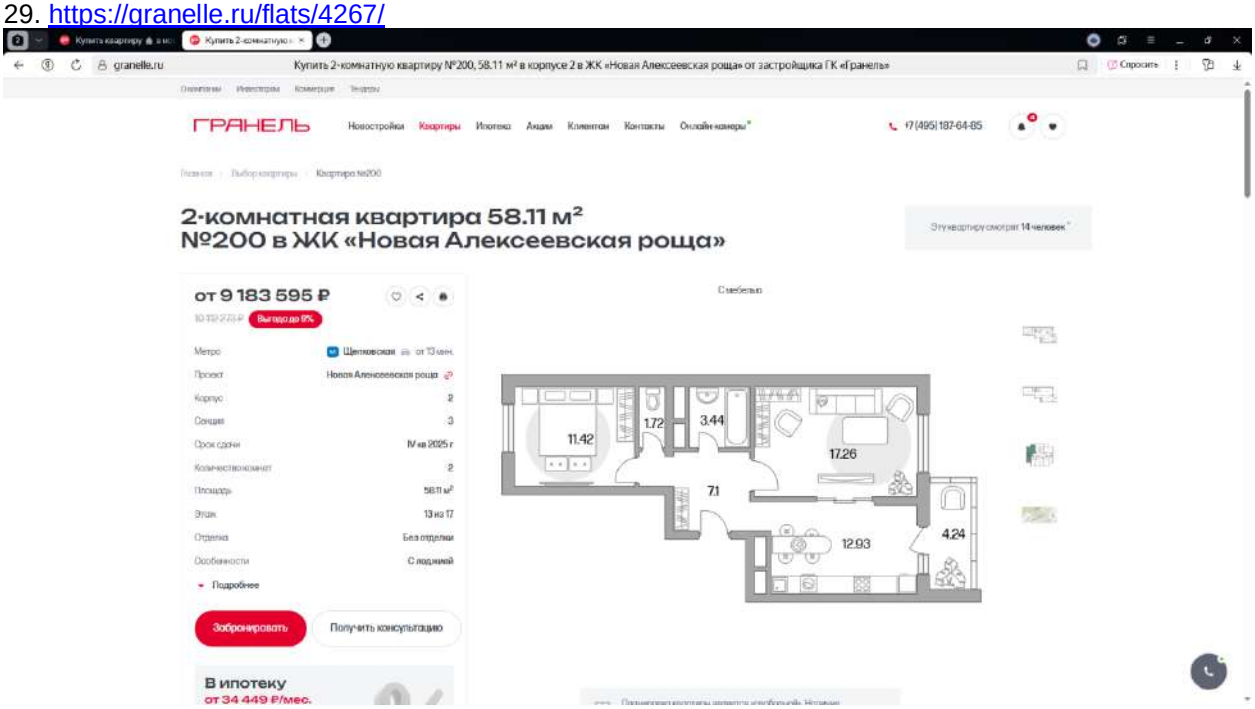


28. https://granelle.ru/flats/4309

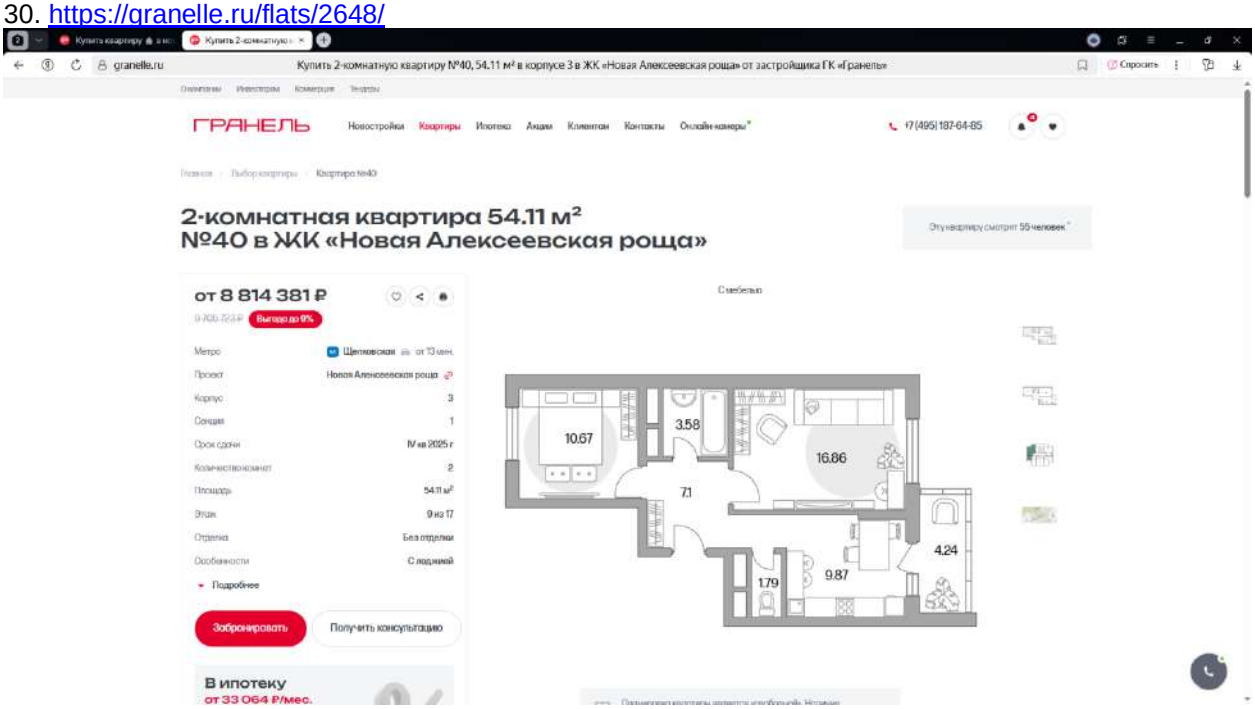


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 132 из 211

29. https://granelle.ru/flats/4267/

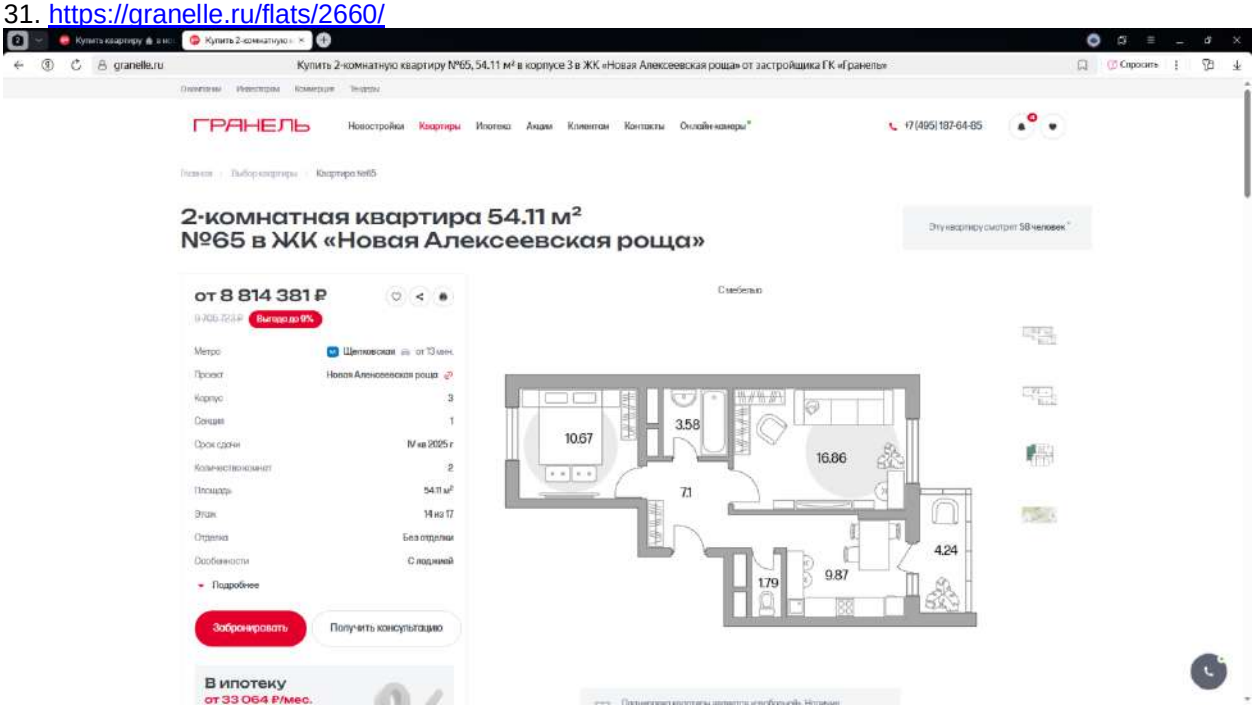


30. https://granelle.ru/flats/2648/

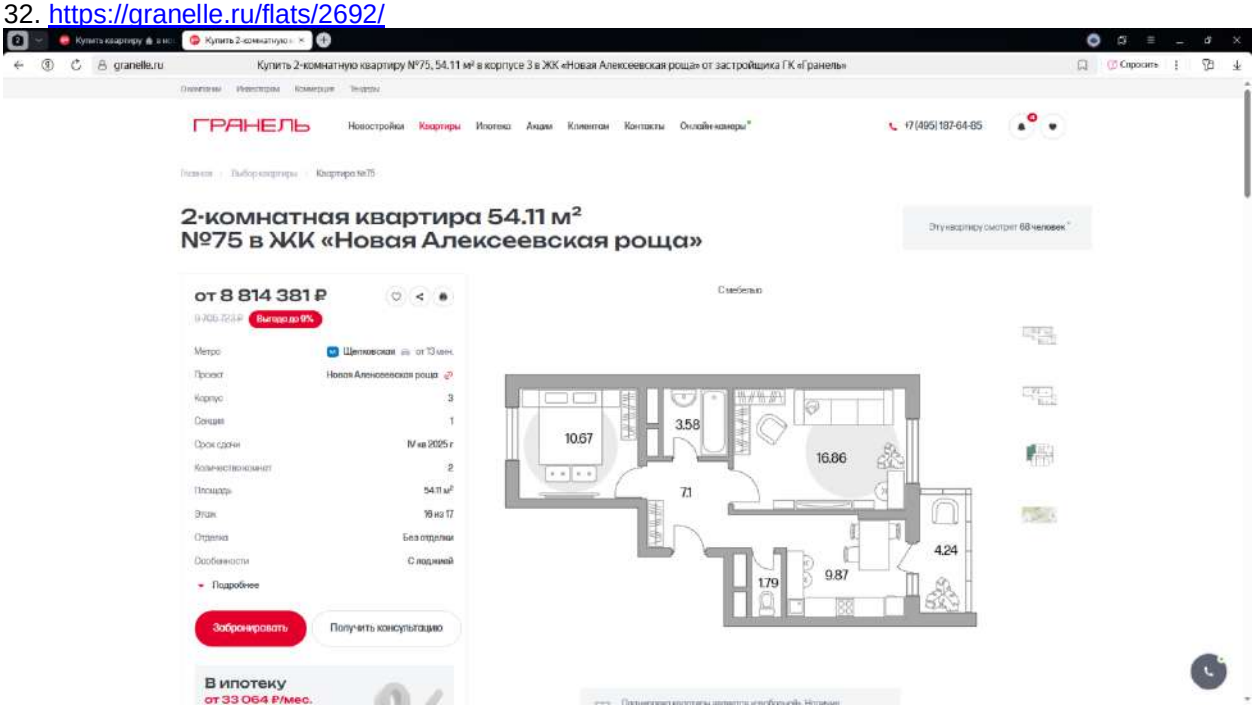


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 133 из 211

31. https://granelle.ru/flats/2660/

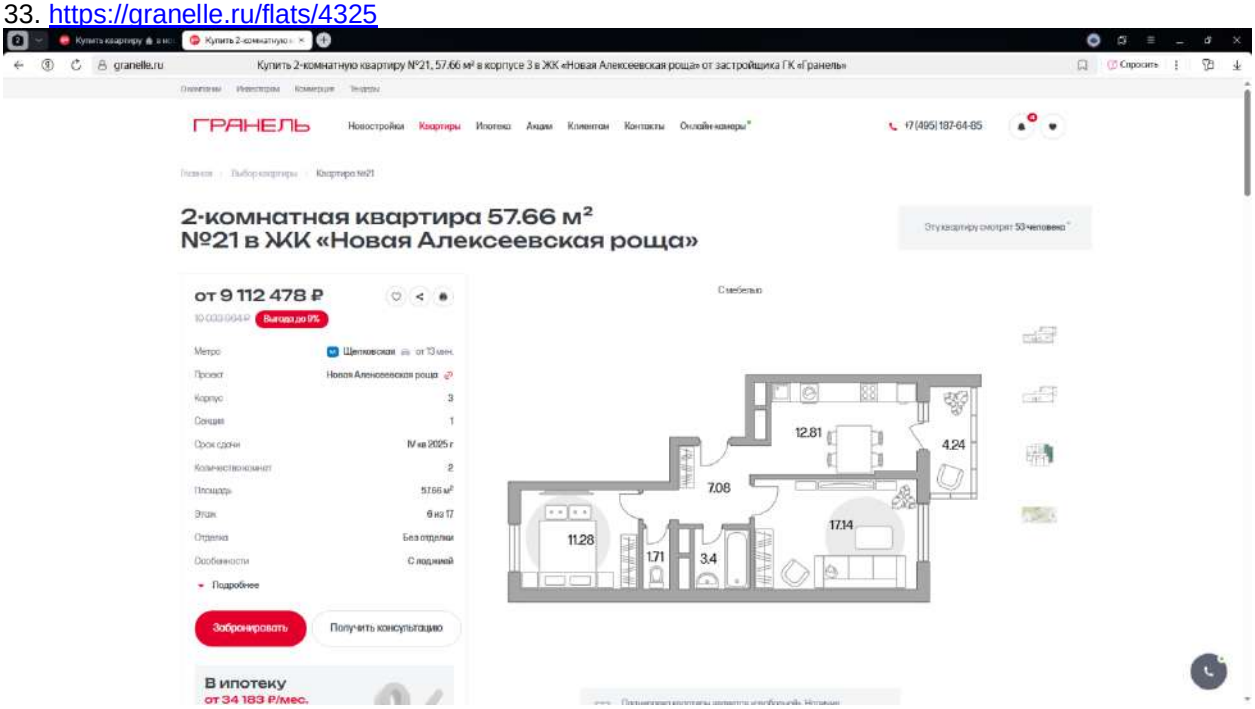


32. https://granelle.ru/flats/2692/

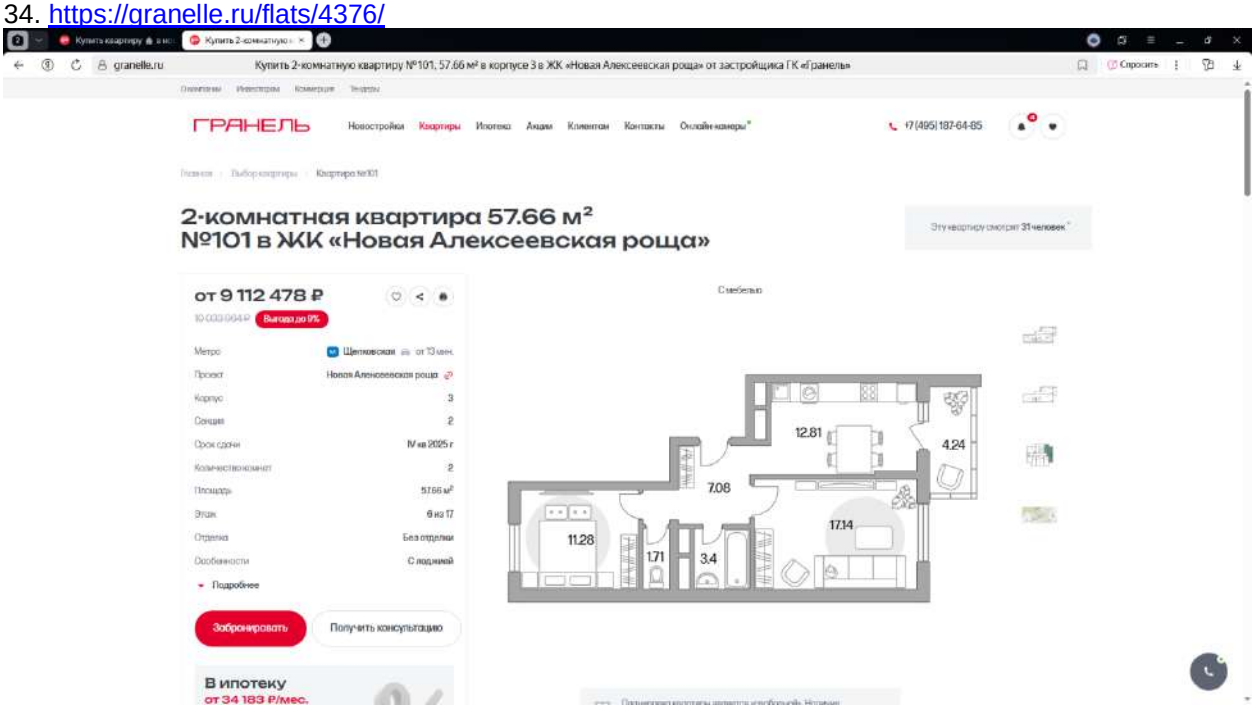


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 134 из 211

33. https://granelle.ru/flats/4325

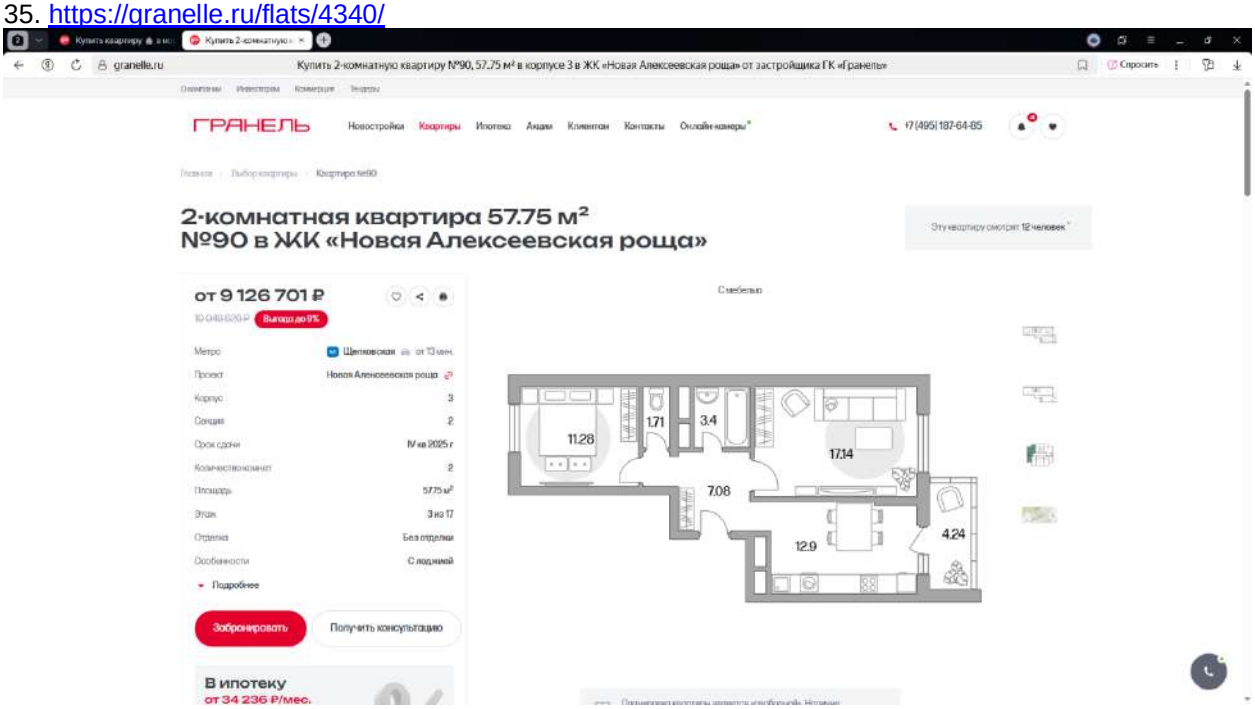


34. https://granelle.ru/flats/4376/

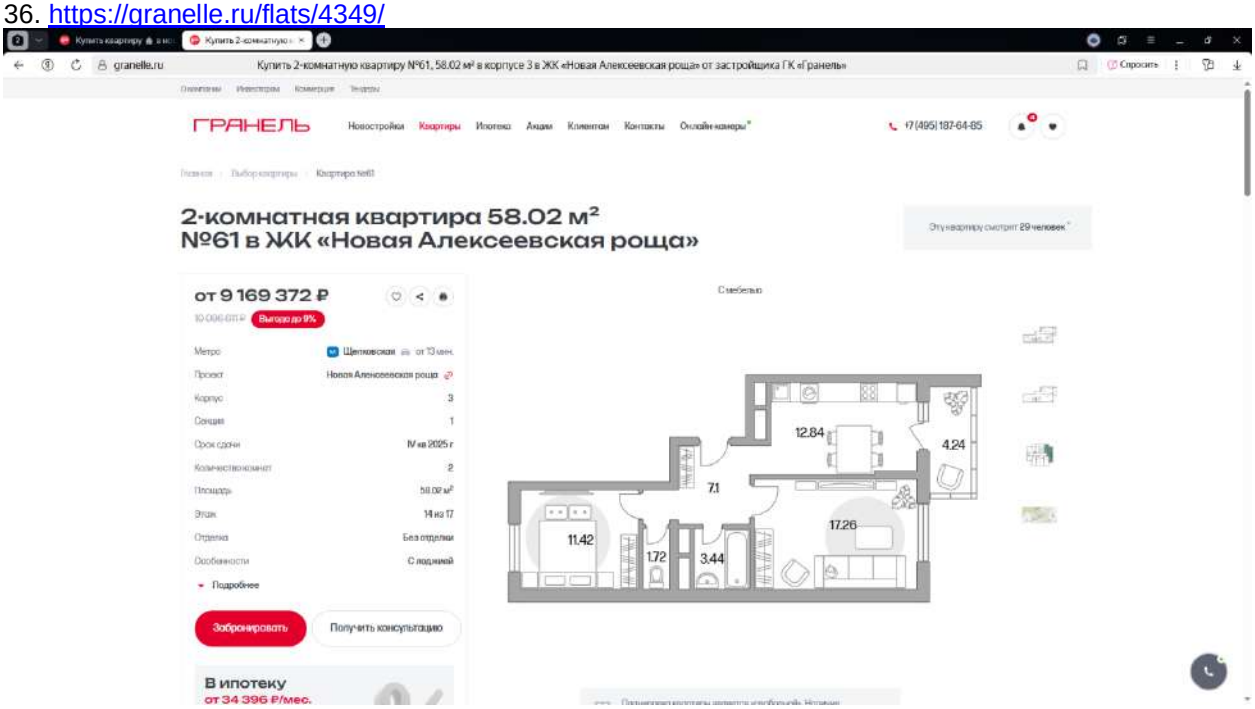


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 135 из 211

35. https://granelle.ru/flats/4340/

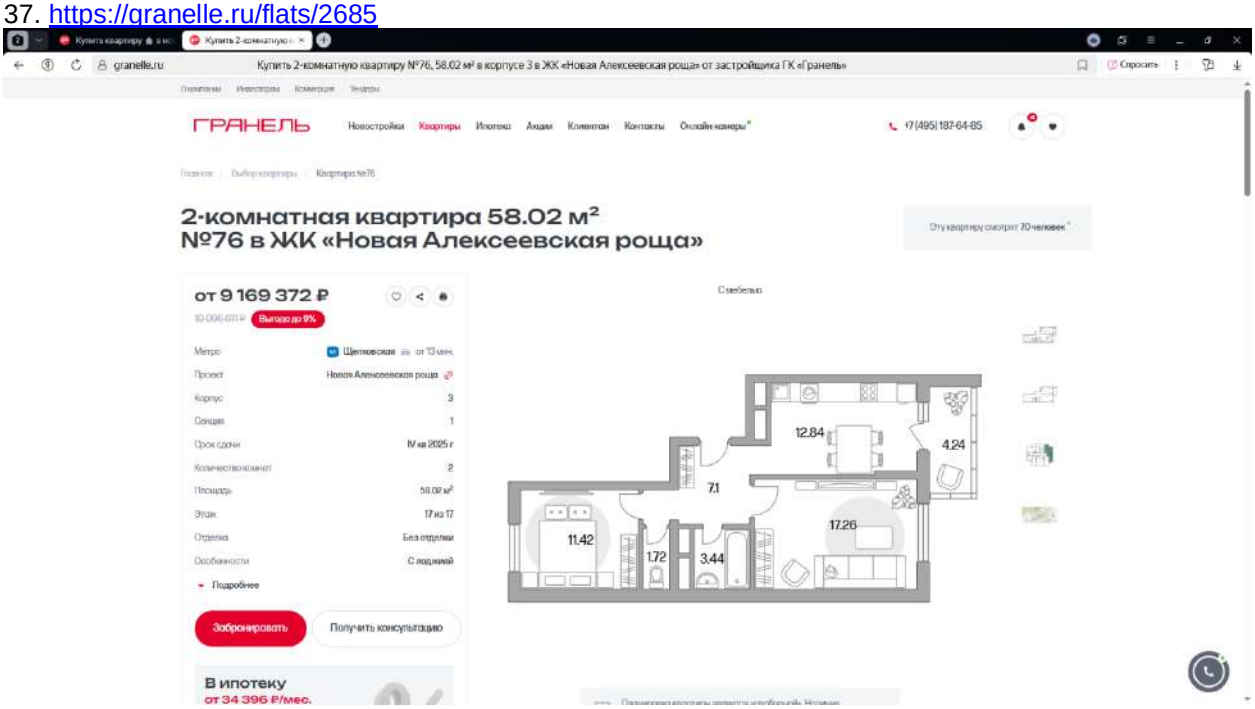


36. https://granelle.ru/flats/4349/

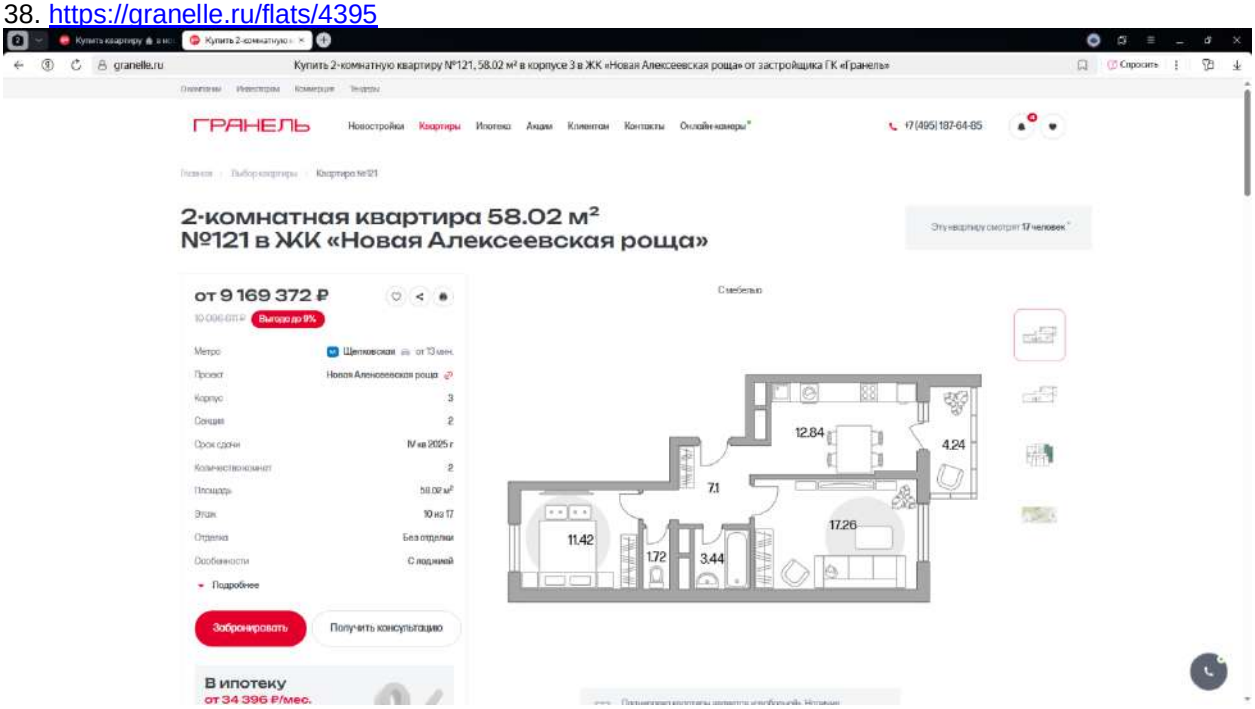


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 136 из 211

37. https://granelle.ru/flats/2685

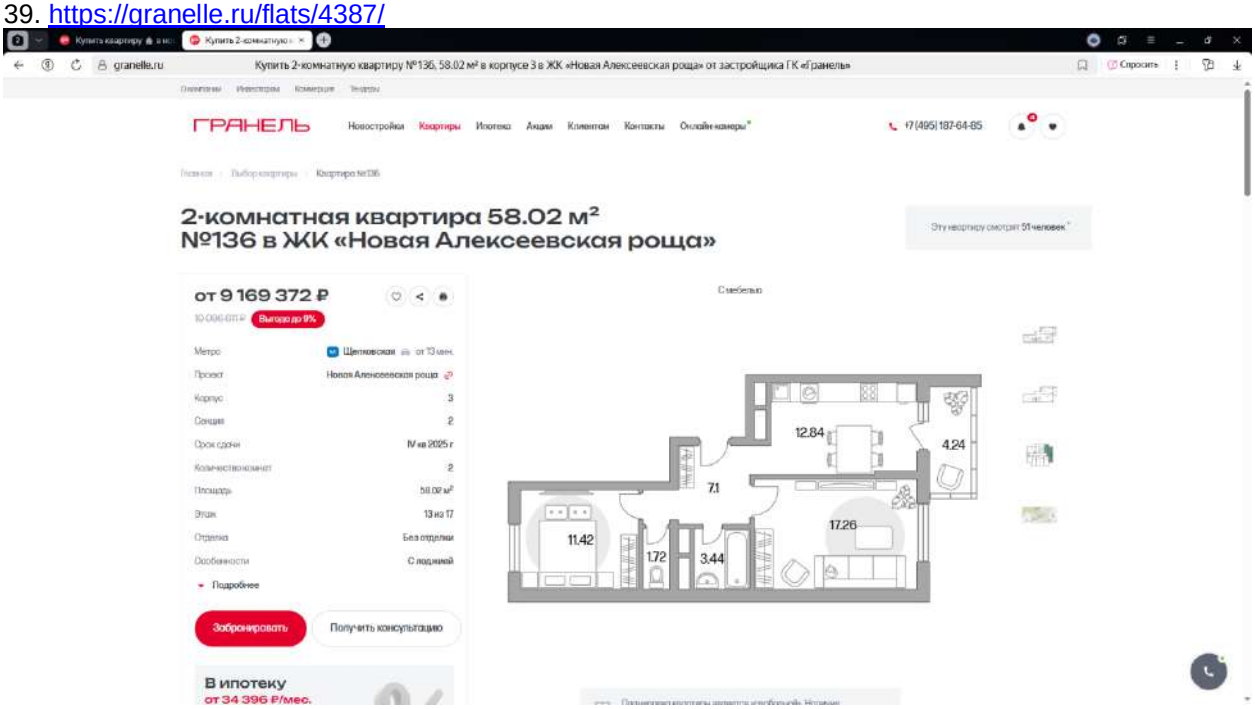


38. https://granelle.ru/flats/4395

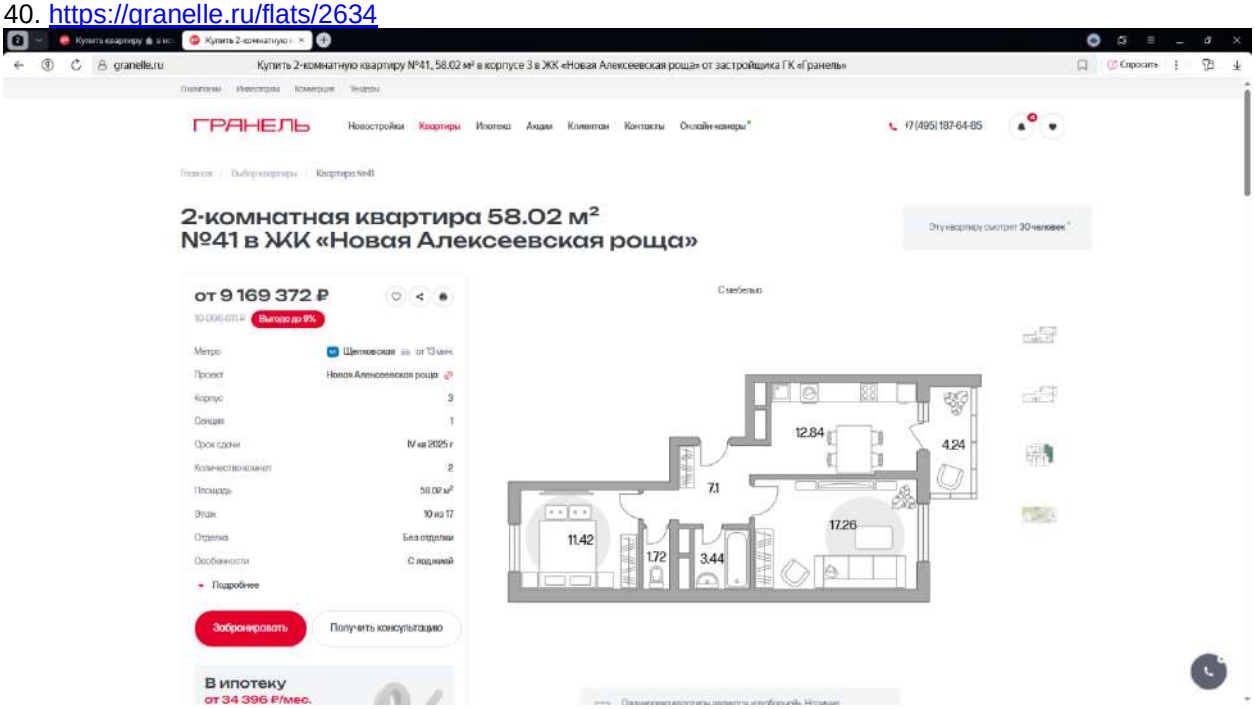


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 137 из 211

39. https://granelle.ru/flats/4387/

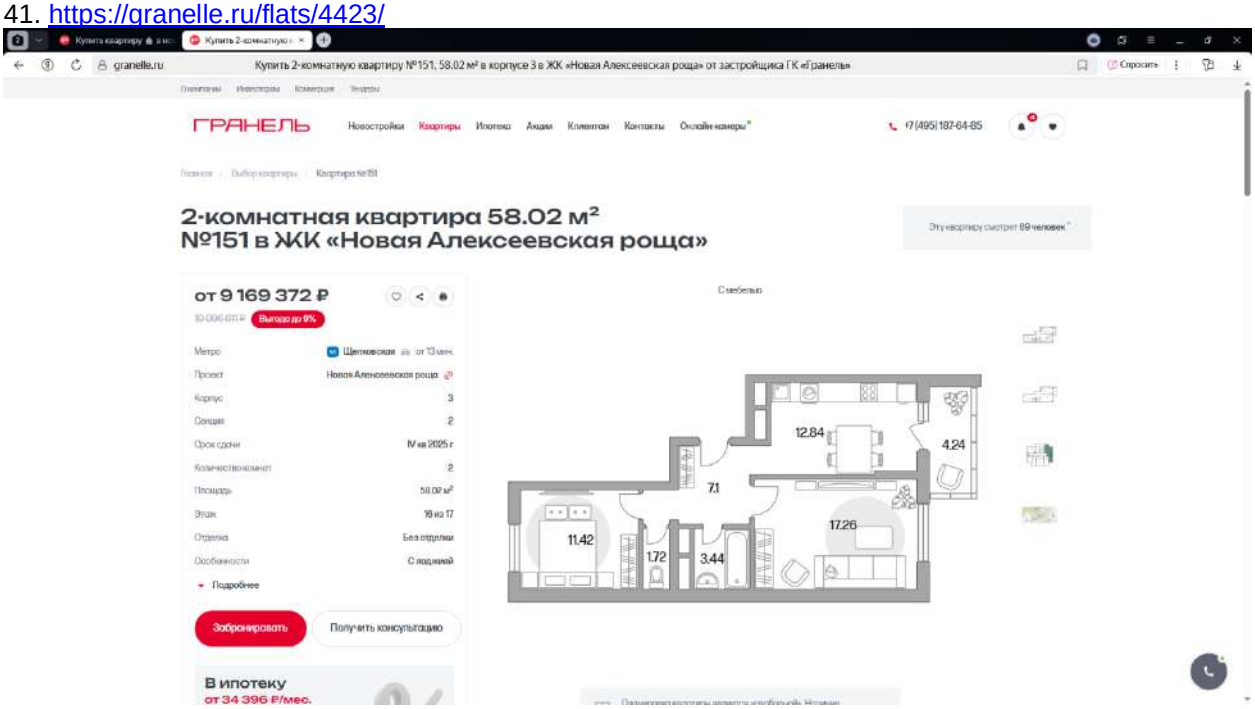


40. https://granelle.ru/flats/2634

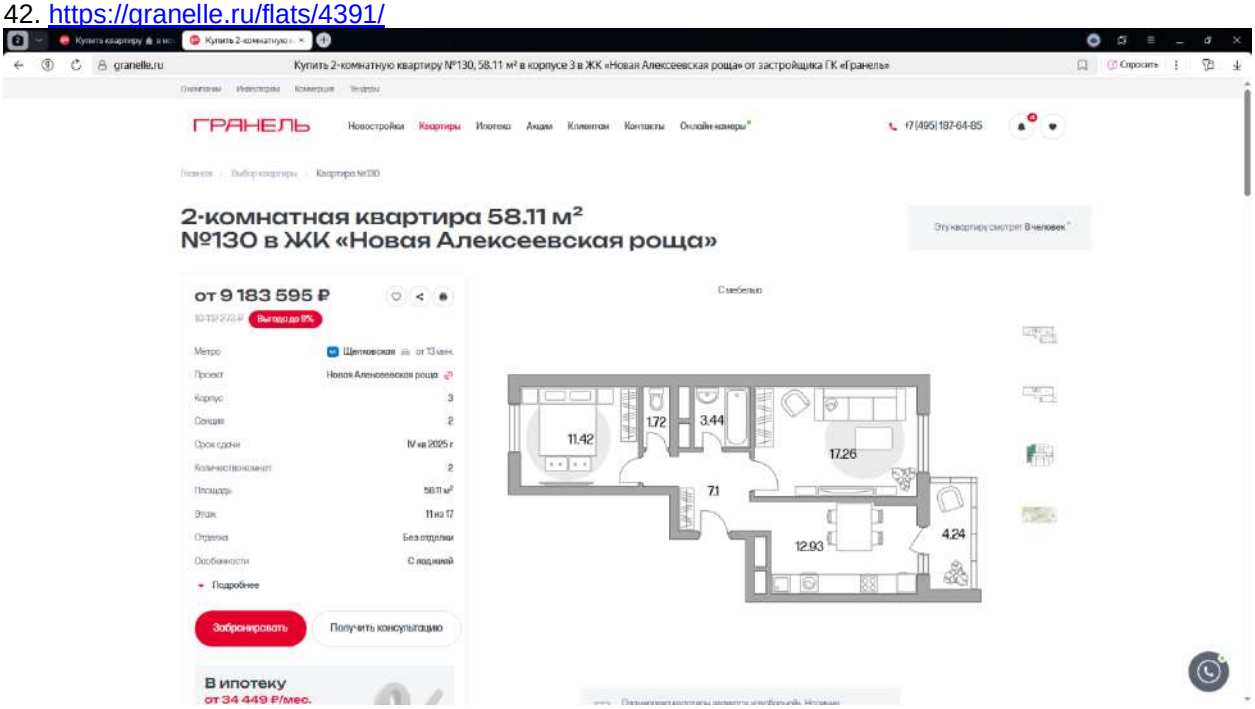


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 138 из 211

41. https://granelle.ru/flats/4423/

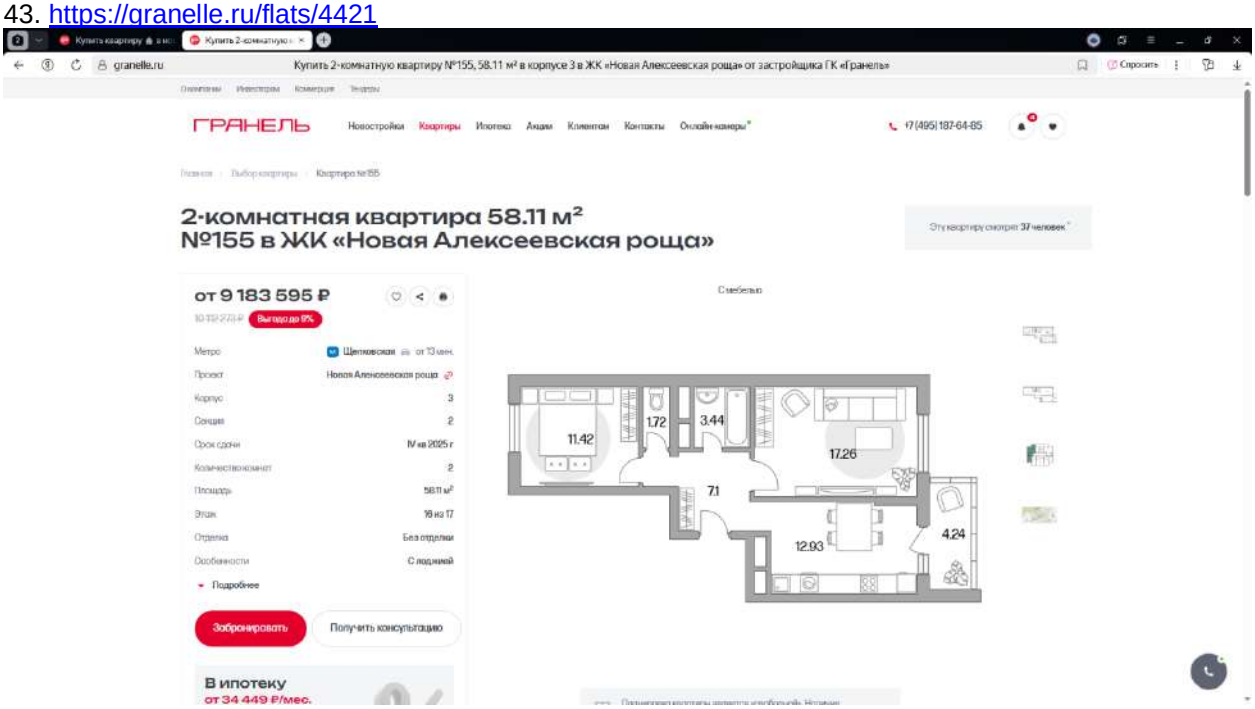


42. https://granelle.ru/flats/4391/

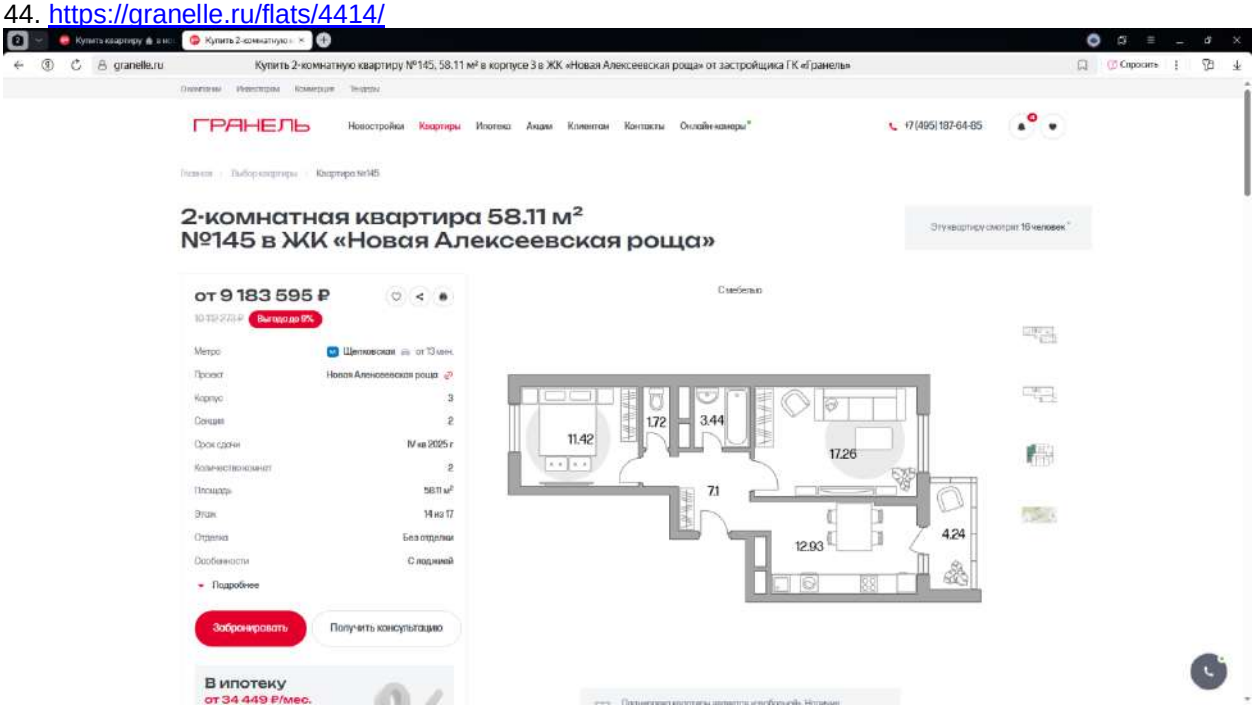


Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 139 из 211

43. https://granelle.ru/flats/4421



44. https://granelle.ru/flats/4414/



Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 140 из 211

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 141 из 211

ДОГОВОР № НАР-К2-КВ-С/Х-02
об участии в долевом строительстве жилого дома

Московская обл., г.о Балашиха «24» 07 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй», ОГРН 1155044001892, ИНН 5044094862, КПП 500101001, от лица которого действует Ящук Ирина Дмитриевна на основании доверенности, удостоверенной 07 сентября 2023 г. Шайкевич Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/710-н/77-2023-4-2712, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– Объект – Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 14-18, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 17109,23 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0040302:6098, площадь земельного участка – 26003 кв.м. (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – с железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и железобетонных панелей, материал перекрытий – монолитные железобетонные, сборные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 5 баллов.. После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

–Объект долевого строительства – Квартиры, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

–Жилая площадь – площадь жилых помещений в Квартире;

–Площадь Квартиры – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

–Общая площадь Квартиры – площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов,

лоджий, веранд и террас;

–Окончательная площадь Квартиры – Площадь Квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

–Передаточный акт – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

–Орган регистрации прав – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства

– Квартиры в количестве 3 (Три) штуки, площадью квартир 120,98 (Сто двадцать целых девяносто восемь сотых) кв.м., расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2 Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3 Указанные в п.п.1.1 и 2.1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индекс) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4 Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартир») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной площади с учетом ограничения, установленного в настоящем пункте, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир. При этом, **расхождение проектной и фактической площадей Объекта не может составлять более чем 5% (Пять процентов).**

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 142 из 211
Страница 142

строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право собственности на Земельный участок на основании Договора купли-продажи недвижимости № 6098,6102,6104-ЗУ от 30.10.2023, номер государственной регистрации № 50:15:0040302:6098-50/110/2023-187 от 13.11.2023.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-24628-2023, выдано 10.08.2023 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **наш.дом.рф.**

3.8 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его

заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартир, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартир, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартир и обеспечением функционирования Объекта и Квартир в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **10 888 200,00 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч двести) руб. 00 коп.** за Объект долевого строительства (Квартиры) НДС не облагается.

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент/ Акцептант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» ОГРН: 1155044001892, ИНН: 5044094862,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 143 из 211
Страница 143

в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику реальный ущерб, если возникновение такого ущерба возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к состоянию Квартир и Жилого Дома.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того, какая из дат наступит раньше

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате фактически произведенных эксплуатирующей организацией и документально подтверждённых затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

КПП: 500101001, р/с 40702810938000099889, кор. счет № 30101810400000000225, в ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225), адрес (место нахождения): 143909, Московская обл, Балашиха г, Дмитриева ул, дом 32, помещение 299, почтовый адрес (для направления корреспонденции): 127238, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 73Б.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 29.06.2026 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «30» августа 2025 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **10 888 200,00 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч двести) руб. 00 коп.** на счет эскроу, но в любом случае не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 144 из 211
Страница 144

уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/ или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанный событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту, но не более 2 (Двух) процентов от цены Квартир.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с Договором, проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию с учетом условий Договора.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.6. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт Цены Договора, строго по целевому назначению.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о состоявшейся подаче заявления в течение 3 (Трех) дней. В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о подаче заявления, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные этим убытки в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31.12.2025 года.**

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном 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».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 145 из 211
Страница 145

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе **при наступлении указанных ниже условий** в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены квартир аналогичного типа (студии, однокомнатные, двухкомнатные и т.д.) над предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламную компанию по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения /изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка; между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 6 (Шесть) договоров участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общая стоимость объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

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

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам,

территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 146 из 211
Страница 146

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форсмажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиры (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежаще исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 147 из 211
Страница 147

18.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартир»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Строй»
ОГРН 1155044001892
ИНН/КПП 5044094862/500101001
Местонахождение: Московская обл., г. Балашиха, ул. Дмитриева, д. 32, помещ. 299
р/сч. 40702810938000099889
кор. сч. 30101810400000000225
в ПАО СБЕРБАНК
БИК 044525225
https://www.granelle.ru

Действующая на основании Доверенности

_____ / Яшук И.Д.

мп

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/785250001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36
р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
Генеральный директор

_____ /Борзова Е.В.

мп

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 148 из 211
Страница 148

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 14.03.2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	3	16	213	1	39,78	3 580 200,00
2	2	4	75	2	57,75	5 197 500,00
3	3	13	197	1	23,45	2 110 500,00
Итого: 3 (Три) квартиры					**120,98**	**10 888 200,00**

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Действующая на основании Доверенности

_____ / Яшук И.Д.

мп

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Генеральный директор

_____ / Борзова Е.В.

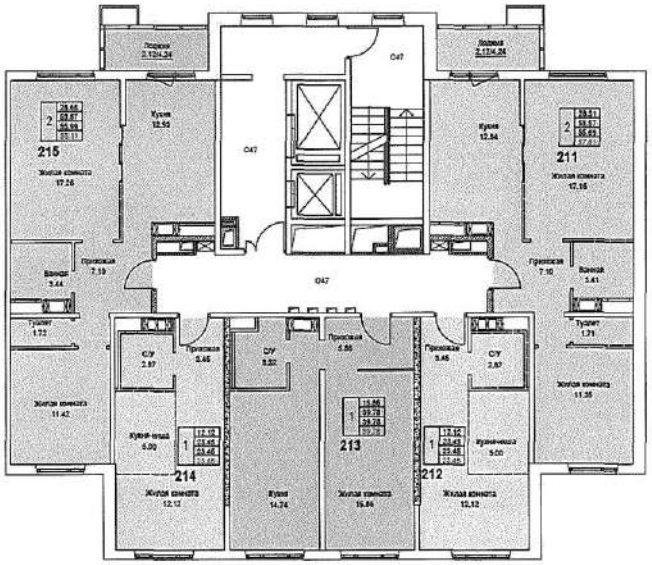
мп

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 14.03.2024 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	16	213	1

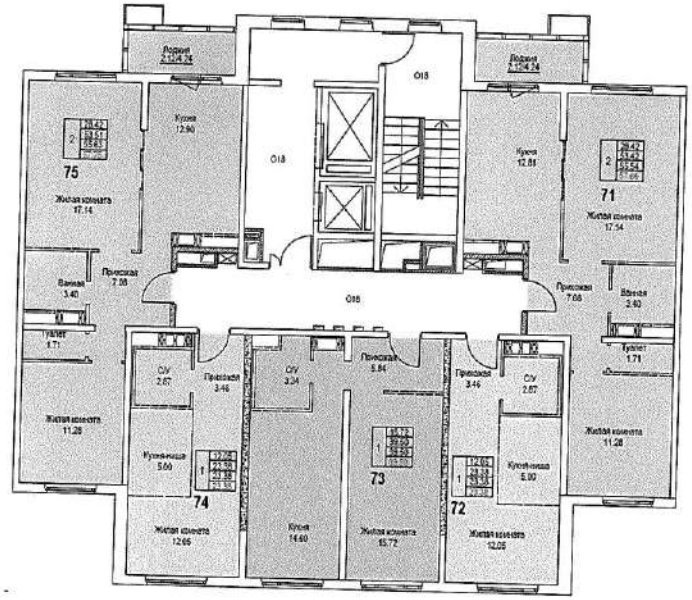


tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 149 из 211
Страница 149

Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

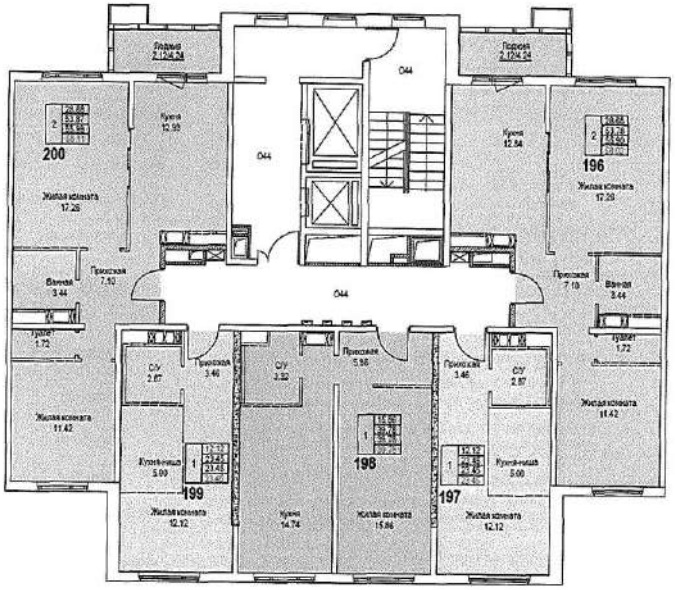
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	4	75	2



Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	13	197	1



Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Действующая на основании Доверенности

_____ **Яшук И.Д.**

мп

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Генеральный директор

_____ **Борзова Е.В.**

мп

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 150 из 211
Страница 150

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 14.05.2024 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванные комнаты	Перегородки и гидроизоляция не выполняются
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Устанавливаются
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щитка механизации.
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды проказываются с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки. Для подключения к стояку предусмотрен отвод с заглушкой.
Интернет	Без внутриквартирной разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телевидение	Без внутриквартирной разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Домофон	Кабель заведен в квартиру. Без установки трубки.
Сантехнические изделия	Сантехнические изделия (унитаз, раковина, ванна либо душевая кабина, полотенцесушитель, смеситель и проч.) не устанавливаются

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Строй»
Действующая на основании Доверенности
Яцук И.Л.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Генеральный директор
Борзова Е.В.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 151 из 211

1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: **+79250026827**
	1.4.2	Адрес электронной почты: **szgrstroy2018@mail.ru**
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: **https://www.granelle.ru**
1.4 (2) О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: **+74952818181**
	1.4.2	Адрес электронной почты:
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: **Пак**
	1.5.2	Имя: **Сергей**
	1.5.3	Отчество (при наличии): **Андреевич**
	1.5.4	Наименование должности: **Генеральный директор**
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: **"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"**
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: **561503463390**
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): **ГРАНЕЛЬ**
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: **5044094862**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-003840 от 04.09.2025

ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №2

Дата первичного размещения: 19.09.2023

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства		
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ СТРОЙ"**
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: **"СЗ "ГРАНЕЛЬ СТРОЙ"**
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: **143909**
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: **Московская обл**
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: **Город**
	1.2.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: **Улица**
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Дмитриева**
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: **32**
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: **299**
	1.2.10	Уточнение адреса: **143909, Московская обл, г. Балашиха, ул. Дмитриева, д.32, пом.299**
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: **пн,вт,ср,чт,пт,сб,вс**
	1.3.2	Рабочее время: **с 09:00 по 21:00**

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 152 из 211
Страница 152

	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: **1155044001892**
	2.1.3	Дата регистрации: **21.07.2015**
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"**
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018198706**
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: **100 %**
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:
	3.2.3	Дата регистрации:
	3.2.4	Регистрационный номер:
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия:
	3.3.2	Имя:
	3.3.3	Отчество (при наличии):
	3.3.4	Гражданство:
	3.3.5	Страна места жительства:
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):

3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	3.4.2	Имя: **Ильшат**
	3.4.3	Отчество (при наличии): **Анварович**
	3.4.4	Гражданство: **Российская Федерация**
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: **100 %**
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): **02702904321**
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): **026705676708**
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: **Является бенефициарным владельцем учредителя**
3.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: **XXXX**
	3.1.1.2	Имя: **XXXX**
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): **XXXX**
	3.1.1.4	Гражданство: **XXXX**
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): **XXXX**
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 153 из 211

	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): **XXXX**
3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ АТЛАНТ"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018197893**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195053006818**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Столица"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7751184690**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1207700314711**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ИНДУСТРИЯ"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018198520**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195081006801**

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Восток"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5047213765**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185029015918**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Одинцово"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5032318941**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1205000050650**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Город"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7751184989**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1207700323478**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 154 из 211

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Трансль Гамма"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018195423**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185029018030**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Оферта"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5001119992**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185053013420**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПАЛИХА-ПАРК"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7734447807**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1217700550022**

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Трансль Плюс"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **9715315848**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1187746452211**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Трансль II"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5024177158**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1175024021952**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Трансль Инвест"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7714869543**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1127746264744**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 155 из 211

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Стройтэк"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7327058795**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1117327001153**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018179870**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1155018003018**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **2**
3.1.2 (15) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Анмар"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **0278149758**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1080278005994**

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Саман"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **0268094637**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1210200051522**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
3.1.2 (17) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Верхнекотельский"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **9724099632**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1227700595044**
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **рп**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **30**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Государев дом"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу:Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 25-й пусковой комплекс, жилой дом поз.40**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **15.09.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-22242-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **б-р**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **5**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Императорские Мытищи»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 14.Жилой дом 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **07.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-22416-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Глухово**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Романовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **11**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Новая Рига"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.6-й пусковой комплекс.Жилой дом 1.4»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **24.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-22512-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Глухово**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Романовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **13**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Новая Рига"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.7-й пусковой комплекс.Жилой дом 1.5»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **26.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-22533-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 158 из 211

4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Реутов**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Транспортная**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **27**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Реут"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой дом поз.1 с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4405, микрорайон 10А)»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.11.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-22806-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Реутов**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Транспортная**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **29**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Реут"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой дом поз.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4305, микрорайон 10А)»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.11.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-22809-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 159 из 211

4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Реутов**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Транспортная**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **31**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Реут"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой дом поз.3 с помещениями общественного назначения по адресу:Московская область, г.Реутов, ул.Поповка»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.11.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-22810-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **б-р**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **3**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Императорские Мытищи»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 15.Жилой дом № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **10.01.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-23163-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **46**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Бригантина"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Территория комплексной застройки, расположенная по адресу:Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.4-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.6 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **22.02.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-23391-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **46**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Бригантина"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Территория комплексной застройки, расположенная по адресу:Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.4-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.7 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом-стоянкой»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **22.02.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-23393-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 161 из 211

4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Яганова**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **12**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Пехра"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул.Трубецкая, владение 2Б.9-й пусковой комплекс.Жилой дом №11»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **01.03.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-15-23424-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **тер**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **ЖК Живописный (деревня Жабкино)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **4**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Живописный»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, стр.2 социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.2-й пусковой комплекс.Жилой дом поз.4.1.Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **15.09.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-24966-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **тер**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **ЖК Живописный (деревня Жабкино)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **3**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Живописный»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.3-й пусковой комплекс.Жилой дом поз.3 с подземной автостоянкой.Корректировка»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **06.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-25714-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **б-р**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **1**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 16.Жилой дом № 2 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **23.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-26010-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 163 из 211

4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Глухово**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Романовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **17**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Новая Рига"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск.Жилой дом 8-го пускового комплекса №1.6"**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **22.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-25970-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Одинцово**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **рп**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Новоивановское**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **б-р**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Эйнштейна**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **5**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Инновация"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское.2 этап.Корпус 5»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **26.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-20-26052-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **12**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Аникеевский»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу:Московская область, г.о.Красногорск, с.Николо-Урюпино», 1 этап.Жилые дома № 23, 24, 25"**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **27.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-26098-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **44**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Бригантина»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Территория комплексной застройки, расположенная по адресу:Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.5-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.4 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест.Многоэтажный жилой дом поз.5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-26137-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Нежилое здание**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Глухово**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Романовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **25**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Новая Рига"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Многоуровневая автостоянка открытого типа на 2400 м/мест, состоящая из комплекса зданий:Корпус 1 на 800 м/м, Корпус 2А,2Б на 1600 м/м, по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.Корпус 1»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **09.01.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-26209-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Москва**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Москва**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Летчика Осканова**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **6**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Тринити»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Многофункциональный жилой комплекс»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **05.02.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **77-09-011914-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Нежилое здание**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Молодежная**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **20а**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Бригантина"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **Территория комплексной застройки, расположенная по адресу:Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.Многоуровневая автостоянка открытого типа.Корпус-1**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **04.04.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-27223-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Яганова**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **8**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Пехра»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.06.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-15-27935-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Яганова**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **10**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Пехра»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.06.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-15-27935-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **тер**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **ЖК Живописный (деревня Жабкино)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **2**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Живописный»**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино. 1-й пусковой комплекс. Жилой дом поз. 2 с подземной автостоянкой, помещениями общественного назначения.»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **26.06.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-28014-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 168 из 211

4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **44**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Бригантина"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.2. 5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 4 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз. 5 со встроенно- пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-26137-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **тер**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **ЖК Живописный (деревня Жабкино)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **4**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Живописный"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино. 2-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.4.1. Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **15.09.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-24966-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 169 из 211

4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **13**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо- Урюпино», I этап. Жилые дома № № 23, 24,**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **27.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-26098-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **1**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо- Урюпино», I этап. Жилые дома № № 23, 24, 25" (ЖД 23) (ЖД 24) (ЖД 25)**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **27.12.2023**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-26098-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **9**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный стр. 2 по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо□Урюпино», I этап. 1 пусковой комплекс. Жилые дома № 21, 22. 2 пусковой комплекс. Жилые дома № 20/1, 20/2» ЖД 21, 22 (1-й пусковой комплекс)**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.12.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-30559-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **11**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный стр. 2 по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо□Урюпино», I этап. 1 пусковой комплекс. Жилые дома № 21, 22. 2 пусковой комплекс. Жилые дома № 20/1, 20/2» ЖД 21, 22 (1-й пусковой комплекс)**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.12.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-30559-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Глухово**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Романовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **23**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Новая Рига"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: стр. 2 Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. Жилой дом 5-го пускового комплекса №1.7"**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **21.11.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-29885-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Красногорск**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Александровская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **4**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Ильинойс"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилаязастройка по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, Ильинский тупик. 1-я очередь. 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1 (корпус №1 и корпус №2) с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **22.10.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-29488-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 172 из 211

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Одинцово**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **мкр**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Высокие Жаворонки (деревня Малые Вязёмы)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **10**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Высокие Жаворонки"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс. 1 этап, 2 подэтап, 1 пусковой комплекс - корпуса 10, 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, гп Большие Вяземы, д. Малые Вяземы»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.09.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-20-29217-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Одинцово**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **мкр**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Высокие Жаворонки (деревня Малые Вязёмы)**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **11**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Высокие Жаворонки"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс. 1 этап, 2 подэтап, 1 пусковой комплекс - корпуса 10, 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, гп Большие Вяземы, д. Малые Вяземы»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.09.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-20-29217-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 173 из 211

4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **5**; Корпус: **1**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюпино», I этап. Жилые дома № № 19/1, 19/2, 26»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.09.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-29222-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **5**; Корпус: **2**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюпино», I этап. Жилые дома № № 19/1, 19/2, 26»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.09.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-29222-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Николо-Урюпино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **3**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК "Аникеевский"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюпино», I этап. Жилые дома № № 19/1, 19/2, 26»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **30.09.2024**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-29222-2024**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **мкр**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Болшево**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **7**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК Театральный парк**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Полевая, земельный участок с кадастровым номером 50:45:0010142:194»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.03.2025**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-31519-2025**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 175 из 211

4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **Москва**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Москва**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Малая Почтовая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **12**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК Mypriority Басманная**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой"**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **27.03.2025**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **77-01-012480-2025**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Комитет государственного строительного надзора города Москвы**

05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: **25.07.2025**
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **-25 678,00 тыс. руб.**
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **1 354 285,00 тыс. руб.**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **840 772,00 тыс. руб.**
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)		
7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона 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"	7.1.1	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11):
	7.1.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика:
	7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика:
	7.1.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика:
	7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.1.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице –застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.1.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
	7.1.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации(за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской(финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика:
	7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:	
7.2	7.2 О соответствии закючивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	Организационно-правовая форма поручителя:
7.2		Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
7.2		Идентификационный номер налогоплательщика
7.2		Дата договора поручительства:
7.2		Номер договора поручительства:
7.2.1		Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель):
7.2.2		Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:
7.2.3		Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя:
7.2.4		Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя:

7.2.5		Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
7.2.6		Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
7.2.7		Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
7.2.8		Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя:
7.2.9		Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 178 из 211

	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
	7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
08 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике		
8.1 Иная информация о застройщике	8.1.1	Иная информация о застройщике: **Согласно Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» независимо друг от друга действуют два Генеральных директора:Генеральный директор Пак Сергей Андреевич и Генеральный директор Азибаев Сафуат Гафурьянович.Уточнение юридического и фактического адреса застройщика:143909, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, УЛ.ДМИТРИЕВА, Д.32, ПОМЕЩ.299**
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: **1**
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: **Многоквартирный дом**
	9.2.2	Наименование объекта: **Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс Жилой дом №2 со встроенными нежилыми помещениями**
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: **Московская область**
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: **г.**
	9.2.6	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте: **"Б"**
	9.2.9	Вид обозначения улицы:
	9.2.10	Наименование улицы:
	9.2.11	Дом:
	9.2.12	Литера:
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение:
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса: **Севернее улицы Лукино**
	9.2.18	Назначение объекта: **Жилое**
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: **14**
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: **18**
	9.2.21	Общая площадь объекта: **17 109,23 м2**
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: **Иной вид материалов наружных стен и каркасов (с железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и железобетонных панелей)**
	9.2.23	Материал перекрытий: **Иной вид материалов перекрытий (монолитные железобетонные; сборные железобетонные)**
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: **А**
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: **11 192,42 м2**
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: **636,36 м2**
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: **11 828,78 м2**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: **"ГЕОЛИНКИЗЫСКАТЕЛЬ"**
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **7717707276**
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: **"ГРУППА ПРОЕКТНОЙ ИНЖЕНЕРИИ"**
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:

9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: **4**
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): **0**
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: **4**
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: **0**

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 180 из 211
Страница 180

	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **7717626274**
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: **"БИЗНЕСГАРАНТ"**
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **7736236953**
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **СЗ "ГРАНЕЛЬ СТРОЙ**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **5044094862**
10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АПОФЕМА"**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:

	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **7726730916**
10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: **Акционерное общество**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ГЛАВНОЕ ВСЕРЕГИОНАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ "ЦЕНТР"**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **7709261816**
10.3 (4) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **"МКД ПРОЕКТ"**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **5047214085**
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: **Положительное заключение экспертизы проектной документации**
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **22.06.2023**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **50-2-1-2-034938-2023**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 181 из 211

	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: **ЦНЭ**
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **5036173013**
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: **Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий**
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **31.05.2017**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **50-2-1-3-0138-17**
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: **"ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИНГ"**
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **5048034656**
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: **Положительное заключение экспертизы проектной документации**
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **13.07.2017**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **50-2-1-2-0200-17**
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: **"ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИНГ"**

	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **5048034656**
10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: **Положительное заключение экспертизы проектной документации**
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **22.06.2023**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **50-2-1-2-034938-2023**
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: **"ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ"**
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: **5036173013**
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)		
	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): **ЖК "Новая Алексеевская роща"**
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: **Общество с ограниченной ответственностью**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: **СТРОЙ ГАРАНТ**
	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: **7734449988**
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: **RU50-15-24628-2023**
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: **10.08.2023**
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: **10.08.2028**
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: **Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: **Право собственности**
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: **Договор купли-продажи недвижимого имущества**
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: **6098/6102/6104-ЗУ**

	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: **30.10.2023**
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: **13.11.2023**
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: **Застройщик**
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: **50:15:0040302:6098**
	12.3.2	Площадь земельного участка: **26 003,00 м²**
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: **Имеются**
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: **Отсутствуют**
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: **Имеются**
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: **Имеются**
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: **35**
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: **0**
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: **1**
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: **Детская площадка расположена на внутридворовой территории, оборудуется малыми архитектурными формами и игровыми элементами:информационный стенд, песочница, локомотив с вагончиками, детский игровой комплекс, качели, освещение**
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: **2**
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: **Спортивная площадка для дошкольного возраста 150 м2, спортивная площадка для старшего возраста 250 м2 расположены на общедворовой территории домов 1,2,3,4; На площадках устраивается резиновое покрытие и устанавливается оборудование для занятий спортом согласно возрастной группе, осветительное оборудование.Спортивные площадки оборудуются сетчатым ограждением высотой 2,5 м, а между площадками 1,2 м**
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: **2**
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: **На внутри дворовой территории, с соблюдением санитарного разрыва от проектируемого здания размещены две площадки для контейнеров ТБО на 2 контейнера и на 3 контейнера**
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: **Свободная от покрытий территория засаживается многолетними декоративными травами.Газон выполняется из плодородного грунта с посевом газонных трав (мятлик луговой, райграс пастбищный, полевица), что способствует поглощению пыли и обогащению воздуха кислородом.Вокруг газонов, примыкающий к жилому дому высаживаются кустарники «живая изгородь»**
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): **Имеются**
	13.1.6.2	Наличие пандуса: **Имеется**

	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: **На отведённой придомовой территории, путях движения инвалидов предусмотрены пониженные бордюры в местах примыкания тротуаров к проезжей части дорог; Площадки отдыха оборудованы скамейками; Продольный уклон пути движения инвалидов на креслах-колясках по территории не превышает 5 %; Пешеходные пути имеют твёрдую поверхность, не допускающую скольжения и запроектированы из асфальтобетона и тротуарной плитки; На автостоянках предусмотрены м/места для инвалидов; Входы в жилой дом оборудованы пандусами с уклоном не более 8%, ведущих на уровень отметки входного тамбура; Ширина коридоров и проходов, дверей принята с учётом возможностей маломобильных групп населения**
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): **Технические условия на разработку проекта устройства наружного освещения по строительству внутриплощадочных сетей наружного освещения ООО «НОРЭНЕРОГО» от 12.05.2022 № 112-ТУ/2022**
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: **Площадка для отдыха взрослого населения площадью 40,0 м2**
13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: **Не установлено градостроительным регламентом**
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: **Не установлено градостроительным регламентом**
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: **Не установлено градостроительным регламентом**
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: **Не установлено градостроительным регламентом**
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **теплоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ"**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5001091909**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **14.10.2021**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **9**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **14.10.2024**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **холодное водоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Строй"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5044094862**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2025**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **50**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2028**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **бытовое или общесплавное водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Строй"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5044094862**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2025**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **53**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2028**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **ливневое водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Строй"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5044094862**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2025**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **51**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **06.02.2028**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **электроснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **7714426397**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **16.03.2022**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **21-1-ТП-0322**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **16.03.2027**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (6) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **ливневое водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Муниципальное унитарное предприятие**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5012091227**

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **02.06.2024**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **02/1-06-04**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **02.06.2027**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **теплоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ"**
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5001091909**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **10.10.2024**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **81**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **10.10.2029**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **Проводная телефонная связь**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЛАЙН"**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"МИЭЛ"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5036164033**
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: **285**
	15.1.2	Количество нежилых помещений: **11**
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: **0**
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: **11**
15.2 О характеристиках жилых помещений	15.2.1	

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	2	1	55.54	2	28.42	2.64
2	квартира-студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64
3	квартира	2	1	39.50	1	15.72	2.64
4	квартира-студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64
5	квартира	2	1	51.86	2	27.43	2.64
6	квартира	3	1	55.54	2	28.42	2.64
7	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64
8	квартира	3	1	39.50	1	15.72	2.64
9	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64
10	квартира	3	1	51.86	2	27.43	2.64
11	квартира	4	1	55.54	2	28.42	2.64
12	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64
13	квартира	4	1	39.50	1	15.72	2.64
14	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64

	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **Проводное телевизионное вещание**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЛАЙН"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **Проводное радиовещание**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"КОМИТЕН КОРП"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **9704017896**
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **Передача данных и доступа в интернет**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЛАЙН"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (5) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **Диспетчеризация лифтов**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 187 из 211

15	квартира	4	1	51.86	2	27.43	2.64	
16	квартира	5	1	55.54	2	28.42	2.64	
17	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64	
18	квартира	5	1	39.50	1	15.72	2.64	
19	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64	
20	квартира	5	1	51.86	2	27.43	2.64	
21	квартира	6	1	55.54	2	28.42	2.64	
22	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64	
23	квартира	6	1	39.50	1	15.72	2.64	
24	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64	
25	квартира	6	1	51.86	2	27.43	2.64	
26	квартира	7	1	55.54	2	28.42	2.64	
27	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64	
28	квартира	7	1	39.50	1	15.72	2.64	
29	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64	
30	квартира	7	1	51.86	2	27.43	2.64	
31	квартира	8	1	55.90	2	28.68	2.64	
32	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64	
33	квартира	8	1	39.78	1	15.86	2.64	
34	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64	
35	квартира	8	1	51.99	2	27.53	2.64	
36	квартира	9	1	55.90	2	28.68	2.64	
37	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64	
38	квартира	9	1	39.78	1	15.86	2.64	
39	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64	
40	квартира	9	1	51.99	2	27.53	2.64	
41	квартира	10	1	55.90	2	28.68	2.64	
42	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64	
43	квартира	10	1	39.78	1	15.86	2.64	
44	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64	
45	квартира	10	1	51.99	2	27.53	2.64	
46	квартира	11	1	55.90	2	28.68	2.64	
47	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64	
48	квартира	11	1	39.78	1	15.86	2.64	

49	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64	
50	квартира	11	1	51.99	2	27.53	2.64	
51	квартира	12	1	55.90	2	28.68	2.64	
52	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64	
53	квартира	12	1	39.78	1	15.86	2.64	
54	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64	
55	квартира	12	1	51.99	2	27.53	2.64	
56	квартира	13	1	55.90	2	28.68	2.64	
57	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64	
58	квартира	13	1	39.78	1	15.86	2.64	
59	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64	
60	квартира	13	1	51.99	2	27.53	2.64	
61	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64	
62	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64	
63	квартира	2	2	39.50	1	15.72	2.64	
64	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64	
65	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64	
66	квартира	3	2	55.54	2	28.42	2.64	
67	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64	
68	квартира	3	2	39.50	1	15.72	2.64	
69	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64	
70	квартира	3	2	55.63	2	28.42	2.64	
71	квартира	4	2	55.54	2	28.42	2.64	
72	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64	
73	квартира	4	2	39.50	1	15.72	2.64	
74	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64	
75	квартира	4	2	55.63	2	28.42	2.64	
76	квартира	5	2	55.54	2	28.42	2.64	
77	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64	
78	квартира	5	2	39.50	1	15.72	2.64	
79	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64	
80	квартира	5	2	55.63	2	28.42	2.64	
81	квартира	6	2	55.54	2	28.42	2.64	
82	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64	

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 188 из 211

83	квартира	6	2	39.50	1	15.72	2.64
84	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
85	квартира	6	2	55.63	2	28.42	2.64
86	квартира	7	2	55.54	2	28.42	2.64
87	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
88	квартира	7	2	39.50	1	15.72	2.64
89	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
90	квартира	7	2	55.63	2	28.42	2.64
91	квартира	8	2	55.90	2	28.68	2.64
92	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
93	квартира	8	2	39.78	1	15.86	2.64
94	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
95	квартира	8	2	55.99	2	28.68	2.64
96	квартира	9	2	55.90	2	28.68	2.64
97	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
98	квартира	9	2	39.78	1	15.86	2.64
99	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
100	квартира	9	2	55.99	2	28.68	2.64
101	квартира	10	2	55.90	2	28.68	2.64
102	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
103	квартира	10	2	39.78	1	15.86	2.64
104	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
105	квартира	10	2	55.99	2	28.68	2.64
106	квартира	11	2	55.90	2	28.68	2.64
107	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64
108	квартира	11	2	39.78	1	15.86	2.64
109	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64
110	квартира	11	2	55.99	2	28.68	2.64
111	квартира	12	2	55.90	2	28.68	2.64
112	квартира-студия	12	2	23.45	1	12.12	2.64
113	квартира	12	2	39.78	1	15.86	2.64
114	квартира-студия	12	2	23.45	1	12.12	2.64
115	квартира	12	2	55.99	2	28.68	2.64
116	квартира	13	2	55.90	2	28.68	2.64
117	квартира-студия	13	2	23.45	1	12.12	2.64
118	квартира	13	2	39.78	1	15.86	2.64
119	квартира-студия	13	2	23.45	1	12.12	2.64
120	квартира	13	2	55.99	2	28.68	2.64
121	квартира	14	2	55.90	2	28.68	2.64
122	квартира-студия	14	2	23.45	1	12.12	2.64
123	квартира	14	2	39.78	1	15.86	2.64
124	квартира-студия	14	2	23.45	1	12.12	2.64
125	квартира	14	2	55.78	2	28.51	2.64
126	квартира	15	2	55.90	2	28.68	2.64
127	квартира-студия	15	2	23.45	1	12.12	2.64
128	квартира	15	2	39.78	1	15.86	2.64
129	квартира-студия	15	2	23.45	1	12.12	2.64
130	квартира	15	2	55.78	2	28.51	2.64
131	квартира	16	2	55.90	2	28.68	2.64
132	квартира-студия	16	2	23.45	1	12.12	2.64
133	квартира	16	2	39.78	1	15.86	2.64
134	квартира-студия	16	2	23.45	1	12.12	2.64
135	квартира	16	2	55.78	2	28.51	2.64
136	квартира	17	2	55.90	2	28.68	2.64
137	квартира-студия	17	2	23.45	1	12.12	2.64
138	квартира	17	2	39.78	1	15.86	2.64
139	квартира-студия	17	2	23.45	1	12.12	2.64
140	квартира	17	2	55.78	2	28.51	2.64
141	квартира	2	3	55.54	2	28.42	2.64
142	квартира-студия	2	3	23.38	1	12.05	2.64
143	квартира	2	3	39.50	1	15.72	2.64
144	квартира-студия	2	3	23.38	1	12.05	2.64
145	квартира	2	3	55.63	2	28.42	2.64
146	квартира	3	3	55.54	2	28.42	2.64
147	квартира-студия	3	3	23.38	1	12.05	2.64
148	квартира	3	3	39.50	1	15.72	2.64
149	квартира-студия	3	3	23.38	1	12.05	2.64
150	квартира	3	3	55.63	2	28.42	2.64

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 189 из 211

151	квартира	4	3	55.54	2	28.42	2.64	
152	квартира-студия	4	3	23.38	1	12.05	2.64	
153	квартира	4	3	39.50	1	15.72	2.64	
154	квартира-студия	4	3	23.38	1	12.05	2.64	
155	квартира	4	3	55.63	2	28.42	2.64	
156	квартира	5	3	55.54	2	28.42	2.64	
157	квартира-студия	5	3	23.38	1	12.05	2.64	
158	квартира	5	3	39.50	1	15.72	2.64	
159	квартира-студия	5	3	23.38	1	12.05	2.64	
160	квартира	5	3	55.63	2	28.42	2.64	
161	квартира	6	3	55.54	2	28.42	2.64	
162	квартира-студия	6	3	23.38	1	12.05	2.64	
163	квартира	6	3	39.50	1	15.72	2.64	
164	квартира-студия	6	3	23.38	1	12.05	2.64	
165	квартира	6	3	55.63	2	28.42	2.64	
166	квартира	7	3	55.54	2	28.42	2.64	
167	квартира-студия	7	3	23.38	1	12.05	2.64	
168	квартира	7	3	39.50	1	15.72	2.64	
169	квартира-студия	7	3	23.38	1	12.05	2.64	
170	квартира	7	3	55.63	2	28.42	2.64	
171	квартира	8	3	55.90	2	28.68	2.64	
172	квартира-студия	8	3	23.45	1	12.12	2.64	
173	квартира	8	3	39.78	1	15.86	2.64	
174	квартира-студия	8	3	23.45	1	12.12	2.64	
175	квартира	8	3	55.99	2	28.68	2.64	
176	квартира	9	3	55.90	2	28.68	2.64	
177	квартира-студия	9	3	23.45	1	12.12	2.64	
178	квартира	9	3	39.78	1	15.86	2.64	
179	квартира-студия	9	3	23.45	1	12.12	2.64	
180	квартира	9	3	55.99	2	28.68	2.64	
181	квартира	10	3	55.90	2	28.68	2.64	
182	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64	
183	квартира	10	3	39.78	1	15.86	2.64	
184	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64	

185	квартира	10	3	55.99	2	28.68	2.64	
186	квартира	11	3	55.90	2	28.68	2.64	
187	квартира-студия	11	3	23.45	1	12.12	2.64	
188	квартира	11	3	39.78	1	15.86	2.64	
189	квартира-студия	11	3	23.45	1	12.12	2.64	
190	квартира	11	3	55.99	2	28.68	2.64	
191	квартира	12	3	55.90	2	28.68	2.64	
192	квартира-студия	12	3	23.45	1	12.12	2.64	
193	квартира	12	3	39.78	1	15.86	2.64	
194	квартира-студия	12	3	23.45	1	12.12	2.64	
195	квартира	12	3	55.99	2	28.68	2.64	
196	квартира	13	3	55.90	2	28.68	2.64	
197	квартира-студия	13	3	23.45	1	12.12	2.64	
198	квартира	13	3	39.78	1	15.86	2.64	
199	квартира-студия	13	3	23.45	1	12.12	2.64	
200	квартира	13	3	55.99	2	28.68	2.64	
201	квартира	14	3	55.90	2	28.68	2.64	
202	квартира-студия	14	3	23.45	1	12.12	2.64	
203	квартира	14	3	39.78	1	15.86	2.64	
204	квартира-студия	14	3	23.45	1	12.12	2.64	
205	квартира	14	3	55.99	2	28.68	2.64	
206	квартира	15	3	55.69	2	28.51	2.64	
207	квартира-студия	15	3	23.45	1	12.12	2.64	
208	квартира	15	3	39.78	1	15.86	2.64	
209	квартира-студия	15	3	23.45	1	12.12	2.64	
210	квартира	15	3	55.99	2	28.68	2.64	
211	квартира	16	3	55.69	2	28.51	2.64	
212	квартира-студия	16	3	23.45	1	12.12	2.64	
213	квартира	16	3	39.78	1	15.86	2.64	
214	квартира-студия	16	3	23.45	1	12.12	2.64	
215	квартира	16	3	55.99	2	28.68	2.64	
216	квартира	17	3	55.69	2	28.51	2.64	
217	квартира-студия	17	3	23.45	1	12.12	2.64	
218	квартира	17	3	39.78	1	15.86	2.64	

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 190 из 211

219	квартира-студия	17	3	23.45	1	12.12	2.64	
220	квартира	17	3	55.99	2	28.68	2.64	
221	квартира	2	4	51.77	2	27.43	2.64	
222	квартира-студия	2	4	23.38	1	12.05	2.64	
223	квартира	2	4	39.50	1	15.72	2.64	
224	квартира-студия	2	4	23.38	1	12.05	2.64	
225	квартира	2	4	55.63	2	28.42	2.64	
226	квартира	3	4	51.77	2	27.43	2.64	
227	квартира-студия	3	4	23.38	1	12.05	2.64	
228	квартира	3	4	39.50	1	15.72	2.64	
229	квартира-студия	3	4	23.38	1	12.05	2.64	
230	квартира	3	4	55.63	2	28.42	2.64	
231	квартира	4	4	51.77	2	27.43	2.64	
232	квартира-студия	4	4	23.38	1	12.05	2.64	
233	квартира	4	4	39.50	1	15.72	2.64	
234	квартира-студия	4	4	23.38	1	12.05	2.64	
235	квартира	4	4	55.63	2	28.42	2.64	
236	квартира	5	4	51.77	2	27.43	2.64	
237	квартира-студия	5	4	23.38	1	12.05	2.64	
238	квартира	5	4	39.50	1	15.72	2.64	
239	квартира-студия	5	4	23.38	1	12.05	2.64	
240	квартира	5	4	55.63	2	28.42	2.64	
241	квартира	6	4	51.77	2	27.43	2.64	
242	квартира-студия	6	4	23.38	1	12.05	2.64	
243	квартира	6	4	39.50	1	15.72	2.64	
244	квартира-студия	6	4	23.38	1	12.05	2.64	
245	квартира	6	4	55.63	2	28.42	2.64	
246	квартира	7	4	51.77	2	27.43	2.64	
247	квартира-студия	7	4	23.38	1	12.05	2.64	
248	квартира	7	4	39.50	1	15.72	2.64	
249	квартира-студия	7	4	23.38	1	12.05	2.64	
250	квартира	7	4	55.63	2	28.42	2.64	
251	квартира	8	4	51.90	2	27.53	2.64	
252	квартира-студия	8	4	23.45	1	12.12	2.64	

253	квартира	8	4	39.78	1	15.86	2.64	
254	квартира-студия	8	4	23.45	1	12.12	2.64	
255	квартира	8	4	55.99	2	28.68	2.64	
256	квартира	9	4	51.90	2	27.53	2.64	
257	квартира-студия	9	4	23.45	1	12.12	2.64	
258	квартира	9	4	39.78	1	15.86	2.64	
259	квартира-студия	9	4	23.45	1	12.12	2.64	
260	квартира	9	4	55.99	2	28.68	2.64	
261	квартира	10	4	51.90	2	27.53	2.64	
262	квартира-студия	10	4	23.45	1	12.12	2.64	
263	квартира	10	4	39.78	1	15.86	2.64	
264	квартира-студия	10	4	23.45	1	12.12	2.64	
265	квартира	10	4	55.99	2	28.68	2.64	
266	квартира	11	4	51.90	2	27.53	2.64	
267	квартира-студия	11	4	23.45	1	12.12	2.64	
268	квартира	11	4	39.78	1	15.86	2.64	
269	квартира-студия	11	4	23.45	1	12.12	2.64	
270	квартира	11	4	55.99	2	28.68	2.64	
271	квартира	12	4	51.90	2	27.53	2.64	
272	квартира-студия	12	4	23.45	1	12.12	2.64	
273	квартира	12	4	39.78	1	15.86	2.64	
274	квартира-студия	12	4	23.45	1	12.12	2.64	
275	квартира	12	4	55.99	2	28.68	2.64	
276	квартира	13	4	51.90	2	27.53	2.64	
277	квартира-студия	13	4	23.45	1	12.12	2.64	
278	квартира	13	4	39.78	1	15.86	2.64	
279	квартира-студия	13	4	23.45	1	12.12	2.64	
280	квартира	13	4	55.99	2	28.68	2.64	
281	квартира	14	4	51.90	2	27.53	2.64	
282	квартира-студия	14	4	23.45	1	12.12	2.64	
283	квартира	14	4	39.78	1	15.86	2.64	
284	квартира-студия	14	4	23.45	1	12.12	2.64	
285	квартира	14	4	55.99	2	28.68	2.64	
15.3 О характеристиках нежилых помещений		15.3.1						

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 191 из 211

					С/У	2.96	
					Офисное помещение	26.48	
9	Нежилое помещение	1	3	51.10	Тамбур	7.03	3.63
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	38.42	
10	Нежилое помещение	1	4	113.79	Тамбур	7.03	3.38
					ПУИ	2.55	
					ПУИ	1.78	
					С/У	3.01	
					С/У	2.96	
					Офисное помещение	96.46	
11	Нежилое помещение	1	4	51.10	Тамбур	7.03	3.43
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	38.42	

16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1 О помещениях общего пользования	16.1.1

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Т1 Помещение ВНС	Секция 1 Этаж -1	Техническое	49.03
2	Т2 Помещение ИТП	Секция 1 Этаж -1	Техническое	98.93
3	Т3 Помещение для оборудования систем ППА	Секция 1 Этаж -1	Техническое	8.08
4	Т4 Электрощитовая жилого дома	Секция 2 Этаж -1	Техническое	17.52
5	Т5 Помещение для оборудования систем ППА	Секция 2 Этаж -1	Техническое	8.08
6	Т6 Помещение СС	Секция 3 Этаж -1	Техническое	14.83
7	Т7 Электрощитовая офисных помещений	Секция 3 Этаж -1	Техническое	17.52
8	Т8 Электрощитовая жилого дома	Секция 3 Этаж -1	Техническое	17.30
9	Т9 Помещение для оборудования систем ППА	Секция 3 Этаж -1	Техническое	8.08
10	Т10 Помещение для оборудования систем ППА	Секция 4 Этаж -1	Техническое	8.08
11	Т11Помещение ЦУС	Секция 1 Этаж 1	Техническое	21.50
12	О2 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 1	Общественное	61.00
13	О3 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 2	Общественное	50.00

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолков (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	
1	Нежилое помещение	1	1	54.81	Тамбур	7.03	3.73
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	42.13	
2	Нежилое помещение	1	1	36.80	Тамбур	5.58	3.43
					ПУИ	1.78	
					С/У	2.96	
					Офисное помещение	26.48	
3	Нежилое помещение	1	1	46.84	Тамбур	7.03	3.83
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.01	
					Офисное помещение	34.25	
4	Нежилое помещение	1	2	78.61	Тамбур	7.03	3.68
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	65.93	
5	Нежилое помещение	1	2	36.80	Тамбур	5.58	3.48
					ПУИ	1.78	
					С/У	2.96	
					Офисное помещение	26.48	
6	Нежилое помещение	1	2	51.10	Тамбур	7.03	3.73
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	38.42	
7	Нежилое помещение	1	3	78.61	Тамбур	7.03	3.53
					ПУИ	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	65.93	
8	Нежилое помещение	1	3	36.80	Тамбур	5.58	3.38
					ПУИ	1.78	

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 192 из 211

14	О4 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 3	Общественное	50.00
15	О5 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 4	Общественное	50.00
16	О6 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 5	Общественное	50.00
17	О7 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 6	Общественное	50.00
18	О8 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 7	Общественное	50.00
19	О9 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 8	Общественное	50.00
20	О10 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 9	Общественное	50.00
21	О11 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 10	Общественное	50.00
22	О12 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 11	Общественное	50.00
23	О13 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 12	Общественное	50.00
24	О14 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 13	Общественное	50.00
25	О15 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 1	Общественное	61.00
26	О16 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 2	Общественное	50.00
27	О17 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 3	Общественное	50.00
28	О18 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 4	Общественное	50.00
29	О19 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 5	Общественное	50.00
30	О20 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 6	Общественное	50.00
31	О21 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 7	Общественное	50.00
32	О22 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 8	Общественное	50.00
33	О23 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 9	Общественное	50.00
34	О24 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 10	Общественное	50.00
35	О25 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 11	Общественное	50.00
36	О26 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 12	Общественное	50.00
37	О27 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 13	Общественное	50.00
38	О28 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 14	Общественное	50.00
39	О29 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 15	Общественное	50.00
40	О30 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 16	Общественное	50.00
41	О31 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 17	Общественное	50.00
42	О32 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 1	Общественное	61.00
43	О33 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 2	Общественное	50.00
44	О34 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 3	Общественное	50.00
45	О35 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 4	Общественное	50.00
46	О36 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 5	Общественное	50.00
47	О37 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 6	Общественное	50.00
48	О38 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 7	Общественное	50.00
49	О39 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 8	Общественное	50.00
50	О40 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 9	Общественное	50.00
51	О41 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 10	Общественное	50.00
52	О42 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 11	Общественное	50.00
53	О43 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 12	Общественное	50.00
54	О44 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 13	Общественное	50.00
55	О45 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 14	Общественное	50.00
56	О46 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 15	Общественное	50.00
57	О47 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 16	Общественное	50.00
58	О48 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 17	Общественное	50.00
59	О49 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 1	Общественное	61.00
60	О50 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 2	Общественное	50.00
61	О51 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 3	Общественное	50.00
62	О52 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 4	Общественное	50.00
63	О53 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 5	Общественное	50.00
64	О54 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 6	Общественное	50.00
65	О55 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 7	Общественное	50.00
66	О56 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 8	Общественное	50.00
67	О57 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 9	Общественное	50.00
68	О58 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 10	Общественное	50.00
69	О59 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 11	Общественное	50.00
70	О60 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 12	Общественное	50.00
71	О61 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 13	Общественное	50.00
72	О62 Места общего пользования	Секция 4 Этаж 14	Общественное	50.00
73	О1 Места общего пользования	Секция 1, 2, 3, 4 Этаж -1	Общественное	765.36

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	16.2.1	

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	Подземная часть	Электрощитовая жилого дома	Электроснабжение
2	подземная часть	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка, распределение тепловой энергии по потребителям
3	подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения, квартиры	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.
4	подземная часть	Водонапорная насосная станция (ВНС)	Обеспечение объекта водоснабжением
5	подземная часть	Повысительные пожарные насосы	Обеспечение объекта системой пожаротушения
6	Надземная часть, подземная часть	Система холодного водоснабжения, объединённый хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод	Обеспечение потребителей холодной водой и противопожарным водопроводом
7	Надземная часть, подземная часть	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой
8	Надземная часть, подземная часть	Система хоз-бытовой канализации	Отведение хозяйственно-бытовых стоков
9	Надземная часть, подземная часть	Система ливневой канализации	Отвод дождевых и талых вод с кровли здания
10	подземная часть	Система канализации условно чистых вод	Отвод дренажа
11	Надземная часть, подземная часть	Система отопления	Обеспечение теплом

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

12	Надземная часть, подземная часть	Общеобменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
13	Жилые помещения надземной части	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
14	Лифтовые коридоры; поэтажные коридоры зона безопасности, лифтовые шахты	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре
15	Лифтовые коридоры; поэтажные коридоры зона безопасности, лифтовые шахты	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	Компенсации удаляемых продуктов горения
16	Надземная часть, подземная часть	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами.
17	Надземная часть, подземная часть	Структурированная кабельная система, телефонная сеть общего пользования и кабельного вещания.	Обеспечение системами кабельного телевидения, сетями телефонизации, сетями передачи данных.
18	подземная часть	Система автоматизации теплового пункта и водопроводной насосной станции.	Обеспечивает работу без постоянного присутствия обслуживающего персонала с передачей текущей информации и аварийного сигнала о работе оборудования на рабочее место диспетчера.
19	Общее имущество в многоквартирном доме, квартиры, помещения, помещения общественного назначения	Система радиофикации	Обеспечение радиотрансляций, а также передачи сообщений ГО и МЧС.
20	Надземная часть, подземная часть	Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, система автоматизации противодымной защиты	Система автоматической пожарной сигнализации предназначена для обнаружения пожара в помещениях, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.
21	Надземная часть	Система подъездного видеонаблюдения	Система предназначена для контроля входных групп подъездов, лифтовых холлов, эвакуационных выходов и передачи видеоинформации;
22	Надземная часть, подземная часть	Автоматизированная система диспетчеризации и управления инженерными системами	Система предназначена для контроля работы и возникновения аварийных ситуаций в лифтовом оборудовании, передачи принятой и обработанной информации соответствующим службам.
23	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии	Контроль и диспетчеризация расхода, электроэнергии.
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			

17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **20 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **2 квартал 2024 г.**
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **40 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **2 квартал 2024 г.**
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **60 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **3 квартал 2025 г.**
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **80 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **4 квартал 2025 г.**
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **4 квартал 2025 г.**
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: **31.12.2025**
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: **31.12.2025**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости		
18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: **939 749 293,00 руб.**
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)		
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: **Счета эскроу**
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **Публичные акционерные общества**
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: **СБЕРБАНК РОССИИ**
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **7707083893**
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **Нет**
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет:
		Организационно-правовая форма: **Публичное акционерное общество**
		Наименование банка: **СБЕРБАНК РОССИИ**
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: **40702810938000099889**
		Корреспондентский счет: **30101810400000000225**
		БИК: **044525225**
		ИНН: **7707083893**
		КПП: **773601001**
		ОГРН: **1027700132195**
		ОКПО: **00032537**
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: **Счет эскроу**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 195 из 211

19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: **Публичное акционерное общество**
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: **СБЕРБАНК РОССИИ**
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: **7707083893**
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: **5 438 582 371,00 руб.**
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: **3 918 072 872,57 руб.**
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: **1 520 509 498,43 руб.**
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): **28.05.2026**
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:

	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **225**
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0**
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0**
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **0**
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0**
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0**
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **0**
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0**
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0**
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: **8 371,89 м2**
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 м2**
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 м2**
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: **0 м2**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 м2**
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 м2**
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: **0 м2**
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 м2**
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 м2**
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **1 158 062 520 руб.**
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 руб.**
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 руб.**
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **0 руб.**
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 руб.**
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 руб.**
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **0 руб.**
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **0 руб.**

	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0 руб.**
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: **Договор займа**
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: **Общество с ограниченной ответственностью**
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: **Специализированный Застройщик "ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"**
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: **5018198706**
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: **500 000 000,00 руб.**
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: **31.12.2026**
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: **50:15:0040302:6098**
20.1 (2) Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: **Договор займа**
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: **Общество с ограниченной ответственностью**
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"**
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: **5018198706**

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

	20.1.5	Сумма привлеченных средств: **500 000 000,00 руб.**
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: **31.12.2026**
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств:
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: **120 010 000,00 руб.**
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору		
22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40, 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 198 из 211

Раздел 10.7	07.12.2023	О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	Заключен договор генподряда
Раздел 12.1	07.12.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	Изменен вид права застройщика на ЗУ
п/п 19.6	07.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	07.12.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 20.1	07.12.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДНКЛ
п/п 19.6	09.01.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	09.01.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	06.02.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте: **Сейсмостойкость-5 баллов.Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится.В разделе 19.6 «О целевом кредите (целевом займе)» сумма кредита с банком Сбербанк распространяется на жилые дома №1,2,3, ЖК «Новая Алексеевская Роща, изменение суммы кредита на основании ДС №3 от 02.06.2025**
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1	

№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
Раздел 24	29.09.2023	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	Добавлено информационное письмо
Раздел 10.4	05.10.2023	О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Подгрузка файлов экспертизы из ЕГРЗ
Раздел 6	31.10.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
раздел 19.7	03.11.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	07.11.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

раздел 19.7	07.05.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	05.06.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.06.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	04.07.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	04.07.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	25.07.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
п/п 19.6	08.08.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

раздел 19.7	06.02.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	04.03.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	04.03.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	27.03.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
п/п 19.6	08.04.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	08.04.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	28.04.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
п/п 19.6	07.05.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 200 из 211

п/п 19.6	05.12.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.12.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	09.12.2024	О целевом кредите (целевом займе)	внесены изменения
раздел 20.1	09.12.2024	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	внесены изменения
13.1	18.12.2024	Об элементах благоустройства территории	уточнение информации
п/п 19.6	09.01.2025	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	09.01.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	05.02.2025	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.02.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 17.1	26.02.2025	О примерном графике реализации проекта строительства	корректировка сроков строительства
раздел 19.7	08.08.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	06.09.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	06.09.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	07.10.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	07.10.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
14.1	10.10.2024	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	продление срока действия технических условий
раздел 6	29.10.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
п/п 19.6	05.11.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
14.1	11.11.2024	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	обновлены сведения о технических условиях

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 201 из 211

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 1.2691101021615399e+39

Владелец: Максакова Жанна Валерьевна, Максакова Жанна Валерьевна, Москва

Действителен: с 10.12.2024 по 10.03.2026

п/п 19.6	06.03.2025	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	06.03.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
п/п 19.6	07.04.2025	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	07.04.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 6	30.04.2025	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
п/п 19.6	07.05.2025	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	07.05.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 203 из 211

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 204 из 211

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1 «10» июля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

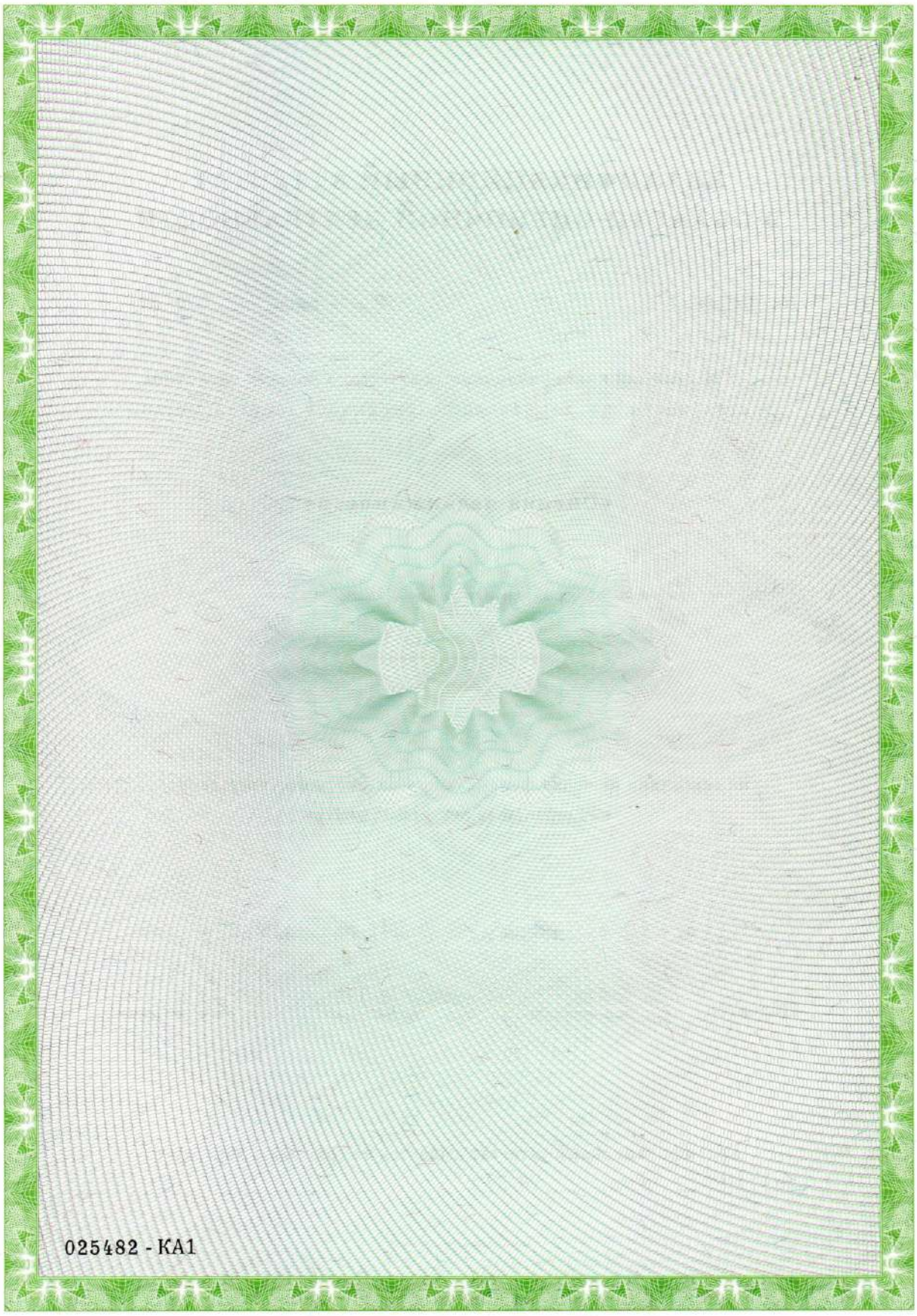
от «10» июля 2024 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 205 из 211



Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 206 из 211

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 207 из 211

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

/Рудский С.Г./

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 208 из 211

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 209 из 211

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности №02-15/510/23-с от 26.12.2023 г.

Передан через Диадок 23.09.2025 17:13 GMT+03:00
7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f
Страница 210 из 211

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 210 (Двести десять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Идентификатор документа 7fcde6ce-745d-4b9d-8409-eb56e082045f

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	31B0F60028B3329E415DC99F697051BF с 28.07.2025 17:48 по 28.07.2026 17:48 GMT+03:00	23.09.2025 17:13 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	23.09.2025 17:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа