

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-422-2
от 31 марта 2025 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № НАР-K1-KB-C/X-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 8 (Восьми) квартир
площадью 338,76 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 №1, 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 № 422 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	31 марта 2025 г.
Дата составления отчета:	31 марта 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 31.03.2025 16:13 GMT+03:00
dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3f1a187f
Страница 1 из 275



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	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Основные понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	89
5.4. Согласование результатов оценки	95
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	96
6.1. Выбор подходов и методов оценки	96
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	97
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	116
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	116
6.5. Согласование результатов оценки	117
VII. ВЫВОДЫ	118
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	199



**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.**

«31» марта 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 422 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-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К1-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-К1-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 №1, 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	4	3	295	2	57,66
2	4	4	301	2	57,66
3	4	2	294	2	57,75
4	3	3	201	1	41,49
5	4	8	330	2	58,11
6	4	2	290	1	23,38
7	4	2	291	1	19,33
8	4	3	299	1	23,38
Итого: 8 квартир					338,76

Оценка проведена по состоянию на 31 марта 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 отдельно, 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) от 14.04.2022г. № 390-н



(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 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-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, 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:

45 161 130

(Сорок пять миллионов сто шестьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	4	3	295	2	57,66	7 334 352
2	4	4	301	2	57,66	7 334 352
3	4	2	294	2	57,75	7 345 800
4	3	3	201	1	41,49	5 597 001
5	4	8	330	2	58,11	7 391 592
6	4	2	290	1	23,38	3 593 506
7	4	2	291	1	19,33	2 971 021
8	4	3	299	1	23,38	3 593 506

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



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 2 к Дополнительному соглашению № 422 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-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К1-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-К1-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 №1, 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	4	3	295	2	57,66	8 320 338
2	4	4	301	2	57,66	8 320 338
3	4	2	294	2	57,75	8 333 325
4	3	3	201	1	41,49	6 758 721
5	4	8	330	2	58,11	8 385 273
6	4	2	290	1	23,38	4 365 046
7	4	2	291	1	19,33	3 608 911
8	4	3	299	1	23,38	4 365 046
Итого: 8 квартир					338,76	

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, рассчитанной через Диадок 31.03.2025 16:13 GMT+03:00 dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3f1a187f



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);
- 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 – 31.03.2025 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 – 31.03.2025 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 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 неправомерных 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.

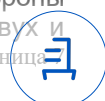
10. Форма представления итоговой стоимости.

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 с даты составления отчета



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.

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 АССОЦИИ 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	chuzhnikov@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 АССОЦИИ 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	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия
ответственности	договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма
юридического лица	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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».

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».
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 одобренных 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;
- 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	295	не использовался	7 334 352	не использовался	7 334 352
2	301	не использовался	7 334 352	не использовался	7 334 352
3	294	не использовался	7 345 800	не использовался	7 345 800
4	201	не использовался	5 597 001	не использовался	5 597 001
5	330	не использовался	7 391 592	не использовался	7 391 592
6	290	не использовался	3 593 506	не использовался	3 593 506
7	291	не использовался	2 971 021	не использовался	2 971 021
8	299	не использовался	3 593 506	не использовался	3 593 506
ИТОГО					45 161 130

* - 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 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 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 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).

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.



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-K1-KB-C/X-02 от 24.07.2024 г.	копия
2	ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	№ 50-003843 от 06.03.2025 ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №1	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 №1 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-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К1-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-К1-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 №1, 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 - 8 квартир площадью 338,76 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 №1, 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	4	3	295	2	57,66	8 320 338
2	4	4	301	2	57,66	8 320 338
3	4	2	294	2	57,75	8 333 325
4	3	3	201	1	41,49	6 758 721
5	4	8	330	2	58,11	8 385 273
6	4	2	290	1	23,38	4 365 046
7	4	2	291	1	19,33	3 608 911
8	4	3	299	1	23,38	4 365 046
Итого: 8 квартир					338,76	

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 № 50-003843 от 06.03.2025 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54383>:

- 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».

Указанные обстоятельства ограничивают 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 статьей 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.

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:

- 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 Договору 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;



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 и 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.д.)	V

- 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 высокотажными 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	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V

- 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 №1	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».



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 зонировано для разных форматов времяпрепровождения: 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 до 75 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 (сроке 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 08.04.2024 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 07.05.2024 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 08.04.2024 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 07.05.2024 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 08.04.2024 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 07.05.2024 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>



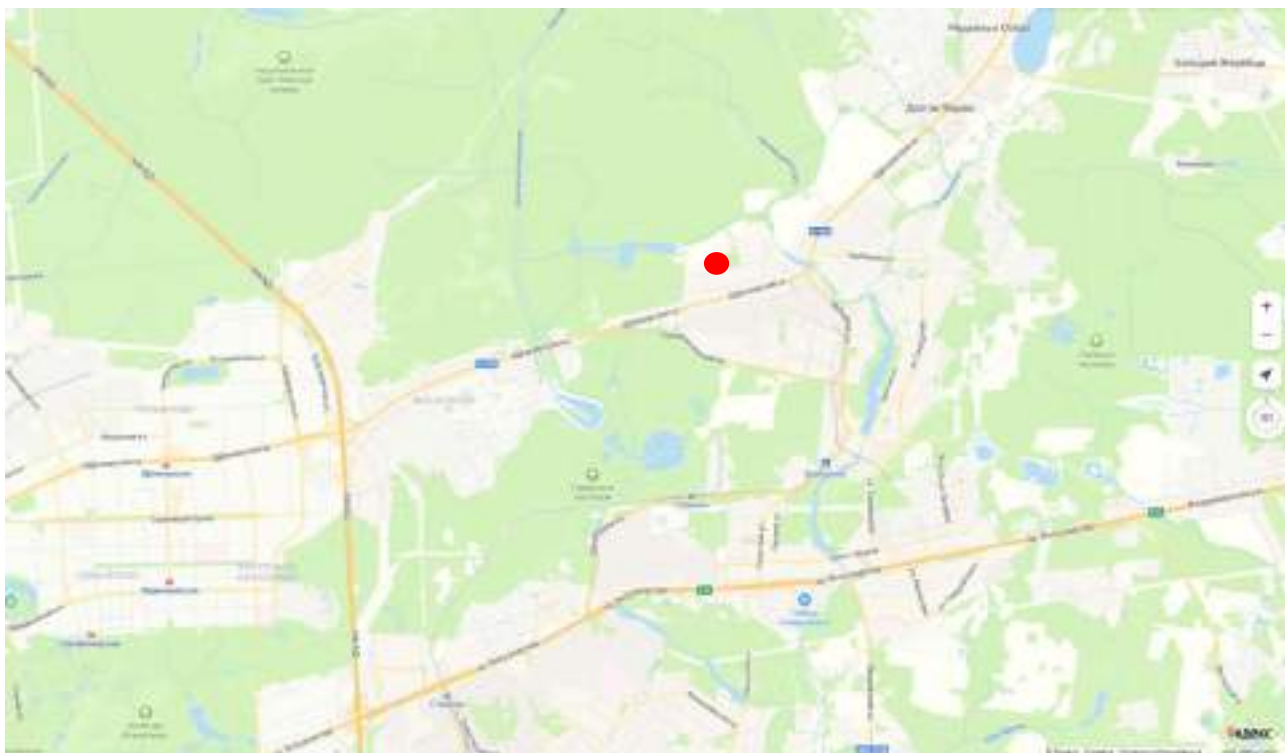


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 1 представлены на рис. 3.

Жилой дом №1
 Количество секций - 5
 Количество этажей - 18, в т. ч.:
 Наземных этажей - 17
 Подземных этажей - 1

Проектные данные:
 Площадь здания - 26 520,60 м²
 Строительный объем - 90 391,61 м³, в т. ч.:
 - надземной части - 83 747,50 м³
 - подземной части - 66 44,31 м³

Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 1 - 17 627,48 м²
 Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 0,3/0,5 - 17 139,64 м²

Общая площадь помещений общественного назначения - 1 211,02 м², в т. ч.:
 - Офисы - 383,42 м²
 - Магазин товаров повседневного спроса - 827,60 м²

Количество помещений общественного назначения - 8 шт., в т. ч.:
 - Офисы - 7 шт.
 - Магазин товаров повседневного спроса - 1 шт.

Количество квартир - 480 шт., в т. ч.:
 - однокомнатных - 32 шт.
 - двухкомнатных - 144 шт.
 - студий - 272 шт.
 - трехкомнатных - 32 шт.

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 1

Схема размещения жилого дома № 1 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 № 1 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 № 1 представлена на рис. 5.



Рис. 5. План схема жилого дома № 1

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	530,311	95 688

* - по состоянию на февраль 2025 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартыры. 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/Bul_MO_2023.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).



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. Высота – 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 отдельные.
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, отдельных 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 гг. 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 совмещённый 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, отдельные, 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, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90	



Наименование класса	Базовые объекты группы
года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет 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 огораживается, 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 огорожен 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 отличаются монументальностью и прочностью. 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 комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными 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.



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.

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
295	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	57,66	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
301	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	57,66	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
294	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	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
201	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	41,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
330	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	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
290	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
291	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
299	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	требуется ремонт (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
201	41,49	1-но комнатная квартира
290	23,38	студия
291	19,33	студия
299	23,38	студия

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

На фото 1-4 представлен этап строительства корпуса 1 ЖК «Новая Алексеевская роща» по состоянию на март 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



Фото 5. 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.



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 определения 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.

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	108,6 (к январю-сентябрю 2023 г.)
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	107,3 (к ноябрю 2023 г.)
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	86 399 (ноябрь 2023 г.)
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	353,8 (в январе-октябре 2023 г.)
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	241,6 (в январе-октябре 2023 г.)
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>

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

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QJBq/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-tsena-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 (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 января 2025 г. (данные за февраль 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются **обрабатывающие производства**: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2025 года».

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал **объём строительных работ**: +7,4% г/г.

4. **Объём оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в январе увеличился на +2,1% г/г.

По предварительным данным Росстата, в январе производство **мяса** выросло на +0,8% г/г, **молока** — на +2,3% г/г, **яиц** — на +4,4% г/г.

6. В январе **грузооборот транспорта** увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.



7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. **Объем платных услуг населению** в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. **Оборот общественного питания** увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. **Безработица** в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре **в номинальном выражении заработная плата** выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, **в реальном выражении** рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года **номинальная заработная плата** увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, **реальная** – выросла на +9,1% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 25	2024	IV кв. 24	дек. 24	январь 24	сентябрь 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,9	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	5,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-2,1	-3,2	-8,8	-11,8	-1,3	-11,4	-2,8	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,8	1,7	9,0	4,7	3,2	12,1	13,7	7,3
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,6	7,2	2,8	9,1	12,8	8,9	16,1	21,3	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,9	5,4	5,0	5,5	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	18,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,9
Общественное питание	9,4	9,0	19,0	16,7	10,0	9,2	10,0	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,8
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,3	2,2	-3,7	0,6	-0,5	8,9	-6,4	1,9	9,0	-2,5	-1,8	-2,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,0	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	0,9	-	-	-	-	5,1	0,3	14,5	9,8	8,0	14,5	13,3	1,8	6,7
Промышленное производство	3,2	4,6	6,7	8,3	3,5	5,2	2,8	4,3	6,4	4,3	6,1	6,4	6,2	-6,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,0	-1,0	-0,3	-1,0	0,8	-3,1	1,3
Обрабатывающее производство	7,0	6,5	12,7	14,0	7,1	10,5	5,3	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 (10,1) ²	9,5	9,0	9,5	8,8	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,3	2,7	6,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	8,7	12,1	4,8	7,9	3,5	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-10,5	-20,2	14,7
Обрабатывающее производство	6,7	11,2	7,0	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	8,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,8	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,6	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 962	100 620	128 065	86 399	86 382	83 891	89 456	88 082	74 854	83 684	70 639	73 534	69 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	18,7	19,5	14,8	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,8	-	-	-	12,5	8,8	7,1	8,6	8,9	8,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	8,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,6	-0,1	0,4	0,8	-0,6	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	78,3	78,1	78,4	78,4	78,8	78,3	78,3	78,1	78,5	76,8	78,4	78,4	78,8	78,6	78,6
млн чел. (SA)	78,8	78,1	78,1	78,0	78,2	78,1	78,1	78,2	78,1	76,8	78,1	78,1	78,8	79,1	78,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8	73,9	73,9	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,9	-20,2	-28,9	-21,8	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,9	-21,9	-19,8	-16,9	-18,6
млн чел.	1,0	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	3,3	3,3	2,4	2,7	2,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,8	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0
	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по лагу, ежемесячные и квартальные значения – оценки Минэкономразвития России (квартальные значения будут разрабатываться Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.)

† Январь–сентябрь 2024 г.

‡ В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,8	8,7	8,2	3,8	6,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	8,4	6,2	-8,9	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-3,9	-0,9	1,3	-6,7	-2,4	-1,5	-1,8	9,6	-1,8	-0,3	-8,0	6,8	-3,1	1,8
добыча угля	5,9	1,3	2,5	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	3,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,6
добыча металлических руд	4,4	2,5	3,8	6,7	-0,7	3,9	2,2	1,2	3,0	-1,7	8,0	-2,0	-8,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,9	-3,1	-6,0	3,3	-3,4	-9,2	6,6	-10,4	-9,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,8	1,2	6,1	14,2	5,5	-4,0	-0,9	-4,8	-4,0	3,4	8,1	6,1	3,8	-5,3	5,2
Обрабатывающее производство	7,8	8,8	19,7	14,5	7,1	18,8	8,9	8,3	8,6	8,7	9,1	12,3	11,4	1,9	0,3
млн руб. промышленность	2,9	4,1	2,5	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	5,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,8	1,8
в т.ч.															
основные продукты	1,7	3,5	1,8	1,9	0,4	3,2	1,3	5,8	5,9	6,6	5,4	8,3	6,4	5,4	1,1
напитки	0,8	3,4	8,3	9,5	9,5	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,6	-4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-8,2	-6,9
млн руб. промышленность	-3,4	3,8	4,1	8,2	2,8	4,8	1,4	3,4	7,6	11,4	11,3	14,8	12,2	7,2	4,8
в т.ч.															
металлические изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,9	-8,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	6,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	3,9	11,8	11,9	10,9	13,7	6,7	0,9	4,0	16,2	10,9	19,8	18,8	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-39,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-8,8	-1,3	18,3	15,8	19,3	18,1	19,8	6,8	7,3
Деревобрабатывающий комплекс	1,8	4,9	3,8	9,7	1,8	6,7	1,9	5,8	9,8	1,3	8,5	6,9	-8,2	-8,6	-2,9
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	19,1	0,8	4,2	8,7	-1,8	8,9	12,5	-4,3	-19,8	-19,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	9,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	8,3	17,3	12,8	-8,4	0,5	13,5
Производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,8	6,8	-3,3	-2,8	-4,8	-3,4	-4,1	2,8	-1,1	8,4	8,9	3,4	-6,8
Химический комплекс	7,7	-4,8	5,8	6,5	3,8	4,8	3,9	3,9	5,5	-4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-5,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,8	3,0	2,5	3,9	2,1	1,5	9,7	5,2	7,9	7,9	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,8	22,8	34,7	17,8	18,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,8	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	8,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	декабрь 24	ноябрь 24	октябрь 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	июнь 24	2023	IV кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	2022
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	8,0	2,7	3,8	9,2	8,9	2,8	3,8	2,2	-6,7	3,9	
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	16,9	3,8	8,1	4,3	16,8	10,2	6,7	5,9	18,6	14,2	6,4	2,7	
в т.ч.																
металлургия	-1,7	-1,2	-2,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,8	1,8	7,8	1,5	-0,8	
доп. металлургическое изделие	33,1	35,3	37,1	40,6	28,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4	
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,6	25,8	24,2	44,6	35,9	7,3	-5,9	
в т.ч.																
компьютеры, электронная оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	19,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	60,8	46,4	26,4	9,4	
электрооборудование	2,2	6,8	8,3	11,8	3,4	8,1	2,1	4,8	12,2	20,6	15,9	34,4	33,8	8,2	1,1	
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,8	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,8	17,9	7,7	-2,9	-0,7	
автомобильный транспорт, прочие и полупроводники	-5,5	16,5	10,2	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	25,2	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2	
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	28,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,9	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1	
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	9,1	4,4	7,0	6,0	18,9	6,2	-4,7	0,8	
в т.ч.																
медицина	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,3	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7	
прочие отрасли	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	8,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	39,4	61,5	-4,1	1,7	
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	16,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	8,7	8,0	3,4	15,8	3,9	-2,7	-2,8	
обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-6,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	6,0	6,0	1,0	0,2	-6,8	-6,8	0,8	
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	8,8	-2,4	-1,9	-1,8	8,7	1,0	8,3	5,6	4,5	-6,5	-8,3	-3,2	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С января 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распространение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_Справка_о_текущей_ситуации_сайт_ИТОГ.pdf)

О динамике промышленного производства февраль 2025 года

1. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. Подобная динамика обуславливается календарным фактором (в феврале 2025 года было на день меньше, чем в високосном феврале 2024 года). С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

2. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе аналогично на фоне календарного фактора. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс **машиностроительный комплекс**, обеспечив более 60% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Темпы роста в машиностроении продолжают оставаться двузначными: +13,6% г/г после +15,6% г/г в январе.

Наиболее высокие темпы роста производства в феврале сохранились в отраслях **транспортного машиностроения** (+33,6% г/г после +36,9% г/г). Несмотря на календарный фактор, увеличился прирост выпуска в производстве **компьютерной и электронной техники** (+16,9% г/г после +7,2% г/г) и в производстве электрооборудования (+7,3% г/г после +2,2% г/г).

По итогам февраля рост производства в годовом выражении также продолжился в **металлургическом комплексе** (+2,1% г/г после +6,8% г/г месяцем ранее) и в **химической промышленности** (+2,3% г/г после +7,7% г/г в январе). В частности, **производство лекарственных средств** в феврале увеличилось на +4,3% г/г, а **производство химических веществ и продуктов** – на +2,7% г/г.

3. Динамика выпуска в добывающем секторе в феврале составила -4,9% г/г после -2,1% г/г месяцем ранее также по причине меньшего количества дней в феврале 2025 года по сравнению с прошлым годом. При этом сохраняется рост в **добыче угля** (+6,1% г/г после +5,9% г/г) и в **добыче металлических руд** (+1,3% г/г после +4,6% г/г).

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



в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	март 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	8,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,8	0,6	-1,0	-0,3	-1,3	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,9	8,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	1,0
добыча металлических руд	3,8	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	-4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-9,3	6,2
Обрабатывающие производства	5,8	1,2	7,0	8,5	19,7	5,9	8,3	9,8	8,7	9,1	12,3	11,4	1,5	0,3
национальная промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	8,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
лифтовые продукты	-0,2	-1,0	1,7	3,5	1,9	1,3	5,8	5,9	8,8	5,4	9,2	6,4	6,4	1,1
машины	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,3	18,1	1,1	1,3	-2,9	3,5	3,0	8,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,6	-3,9	-3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-1,8	-8,5	-3,4	3,8	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,6
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,8	5,6	3,7	7,9	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-28,0	-26,1	-30,8	-3,3	-17,2	-8,6	-1,5	18,9	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревособрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,8	1,9	5,9	9,8	1,3	5,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,8
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	3,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,8	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,8	3,8	4,1	4,3	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
бумага и бумажные изделия	-0,1	-3,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,0	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,8	-8,6	-2,4	-4,1	2,6	-1,1	0,4	8,6	3,4	-0,8
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,9	3,9	3,9	8,5	4,9	8,7	8,9	7,6	-8,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,3	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,8	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,8	5,1	8,0	8,4	14,8	16,8	-3,5	0,2
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	март 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	8,8	7,7	8,8	4,3	10,8	10,2	8,7	9,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,8	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	8,1	-0,5	3,0	1,6	1,8	7,8	1,5	-0,9
готовые металлические изделия	27,1	22,3	35,1	35,3	37,1	21,3	43,6	43,3	26,4	18,1	35,6	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,8	19,6	20,6	16,2	17,7	26,6	26,0	24,2	44,6	38,8	7,3	-6,9
в т.ч.														
электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	38,4	34,9	50,8	45,4	26,4	8,4
электроборудование	4,9	7,3	2,2	9,6	8,3	2,1	4,8	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие	5,5	-3,1	16,3	-2,7	-0,9	-8,2	-4,8	4,8	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автомобильные, мотоциклы и	-7,7	-8,4	-8,5	10,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и	33,0	33,6	36,3	29,5	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	16,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
оборудование														
прочие производства	7,1	8,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	8,1	4,4	7,8	8,9	18,9	6,2	-4,7	6,9
в т.ч.														
мебель	-8,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,8	8,4	17,6	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,7	2,6	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,6	5,5	-2,7	-2,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,8	-8,4	2,3	-8,2	2,1	2,3	8,8	0,8	1,0	8,2	-6,5	-0,8	6,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,8	-1,8	3,2	-8,1	-1,1	-1,8	8,7	1,8	0,3	5,6	4,5	-6,5	-0,3	-3,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

С марта 2022 года предоставляются и распространяются информации по показателю приостановлено (достоверные Правительство РФ от 26.04.2022 № 1074-р)

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/22a63433dfa01be9cb392cd8565fc8fa/2025_03_26_o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 15.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2025 года

Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	104,5	68,4	116,0 ²⁾	70,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей					
добыча полезных ископаемых	1 264,8	106,3	73,0	116,7 ²⁾	80,7 ²⁾
обрабатывающие производства	435 843,5	125,4	76,8	119,8 ²⁾	67,8 ²⁾

Передан через Диадок 31.03.2025 16:13 GMT+03:00

dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3f1a187f

Страница 38 из 275



Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	47 777,4	99,6	97,1	112,1 ²⁾	105,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 225,6	124,5	80,9	116,5 ²⁾	87,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	37 801,9	110,5	31,9	88,9 ³⁾	29,7 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 238,0	118,7	х	95,0	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ⁴⁾	1 820 020,7	103,6	х	110,6 ⁵⁾	х
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	948 141,5	111,1	68,2	109,4	66,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	355 985,4	107,3	80,4	108,7	81,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	18 404,4	103,9	91,0	113,9	97,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	83 655,5	101,6	90,1	105,0	92,9
Индекс потребительских цен, %	х	110,1	101,2	107,2	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6033	70,3	99,5	50,1	88,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾					
номинальная, рублей	137854,2	123,1	136,3	117,1	127,9
реальная	х	112,3	134,9	109,2	127,6

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⁾ Данные за январь-декабрь 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г.

⁵⁾ 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).

⁶⁾ Данные приведены за декабрь 2024 г., декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г., декабрь 2024 г. к ноябрю 2024 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202025%20г.%20.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



Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
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
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

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



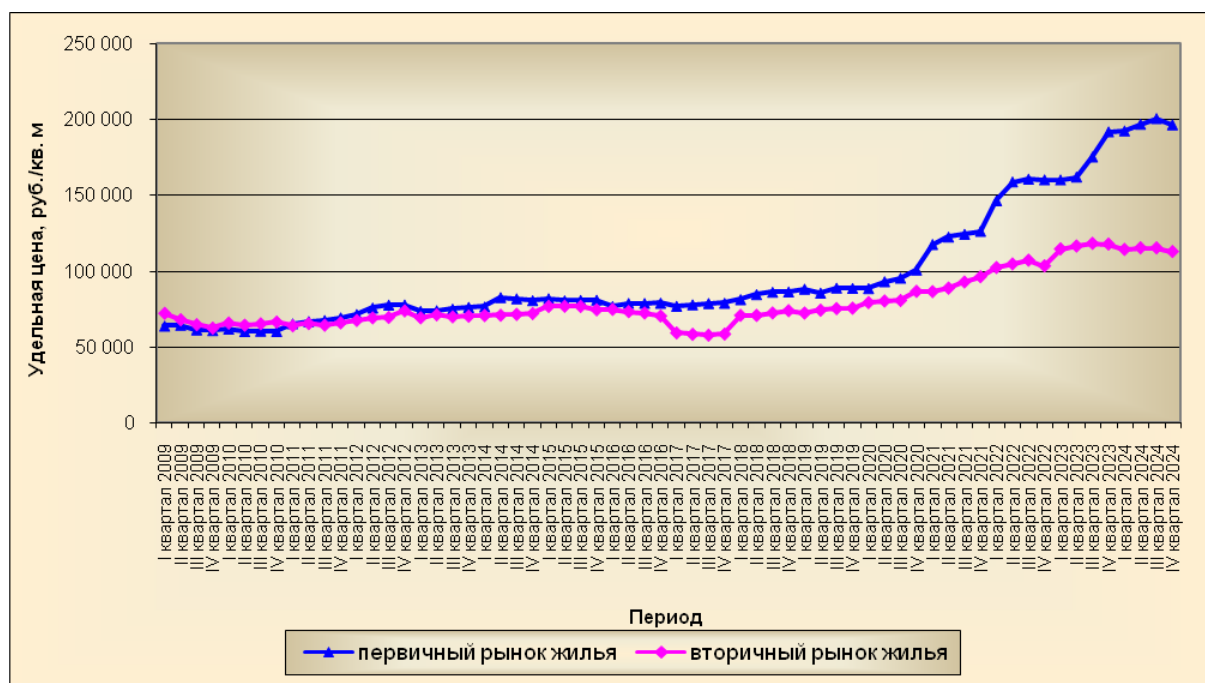


Рис. 9. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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.	снижение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	снижение	-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.	снижение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	снижение	-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	0,82	1,00

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.	снижение	-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.	снижение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	снижение	-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



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
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	0,37	0,92

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

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, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, 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 потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТотрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%;

¹ <https://statrilt.ru/downloads/2025-3.pdf>



- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С 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 объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

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 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 новой архитектуры зданий, 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 формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем



эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statirelt.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 независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам IV квартала 2024 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 в IV квартале 2024 года перешагнул отметку в 2 млн кв. м, увеличившись за квартал на 10%. Однако необходимо принимать во внимание, что в предыдущем квартале девелоперы регулировали (снижали) объёмы экспозиции, и выход нового предложения был крайне ограничен. В IV квартале 2024 года девелоперы выводили новые корпуса и проекты чуть более активно, объём нового предложения по результатам квартала составил 160,6 тыс. кв. м, что на 32% больше по отношению к предыдущему кварталу, но почти в 2 раза меньше к аналогичному периоду прошлого года. Новое предложение поступило на рынок во всех классах жилья. В структуре нового предложения, как и в предыдущем квартале, преобладает комфорт-класс (88% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 10%, доля бизнес-класса составила 2%.

Предложение новостроек представлено в 195 проектах и насчитывает 44,9 тыс. лотов (+11,7% к предыдущему периоду). Треть предложения (33,1%) по-прежнему сосредоточена в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области.

По итогам квартала предложение в стандарт-классе увеличилось на 6,8%, в комфорт-классе – на 11%, в бизнес-классе – на 1,1%. В годовой динамике объём предложения сократился в стандарт-классе на 4,3% и бизнес-классе на 4,1%, в комфорт-классе, наоборот, предложение за год выросло на 9,4%.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года вплотную приблизилась к отметке в 200 тыс. руб. и составила 199,4 тыс. руб./кв. м. За квартал цены экспозиции увеличились на 2,5%, прирост за год составляет 9%. При этом по классам за квартал максимальный прирост отмечен в бизнес-классе (+7,1%), цена достигла значения 270,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе за квартал выросла на 2,6% (175,0 тыс. руб./кв. м), в комфорт-классе прирост составляет 2,3% (201,9 тыс. руб./кв. м). В годовой динамике максимальный прирост цен также отмечен в бизнес-классе (+15,2%). В стандарт-классе и комфорт-классе цены за год увеличились на 8,7% и 7,9% соответственно.

Спрос. В IV квартале на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 412,0 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель меньше на 2%, в годовой динамике спрос ниже на 51,3%.

Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (81% в предложении и 85% в спросе). За квартал в структуре спроса и предложения изменения незначительные. В годовой динамике сократилась доля стандарт-класса: с 18% до 16% в предложении и с 18% до 12% в спросе. Доля бизнес-класса в предложении сохранилась на уровне 3% и увеличилась в структуре спроса (с 2% до 3%).

Структура по бюджетам. В структуре спроса и предложения по бюджетам за квартал существенных изменений не отмечено. Основной спрос и предложение достаточно равномерно распределены в диапазонах до 11 млн руб. (78% в предложении и 74% в спросе). Доля объектов дороже 11 млн руб. за год выросла с 19% до 22% в предложении и с 18% до 26% в спросе.

Структура по комнатности и площади. По-прежнему основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82% в спросе и 79% в предложении). Как в спросе, так и в предложении преобладают однокомнатные лоты (43% в спросе и 42% в предложении), на втором месте – двухкомнатные варианты (28% в предложении и 27% в спросе). На третьем месте – студии (по 21% в спросе и в предложении). Доля трёхкомнатных квартир составляет 8% в предложении и 9% в спросе. Многокомнатные лоты в предложении занимают 1%, а в спросе – 0,2%. По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса на 3 п.п. увеличилась доля студий и на 1 п.п. – однокомнатных. При этом стоит отметить, что девелоперы правильно оценили тенденции рынка, и в структуре предложения доля студий по сравнению с прошлым годом выросла на 4 п.п., сбалансировав спрос.

Ипотека. В IV квартале 2024 года доля ипотечных сделок составила 71,6%, сократившись на 7,2 п.п. за квартал и на 16,1 п.п. в годовом выражении.





Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объем предложения, тыс. кв. м	2040,0	↑ 10,0%	↑ 6,6%
Объем реализованного спроса, тыс. кв. м	412,0	↓ -2,0%	↓ -51,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	199,4	↑ 2,5%	↑ 9,0%

Новое предложение IV квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- «1-й Денской» (корп. 3)
 - «1-й Химкинский» (корп. 1,4)
 - EVO (корп. 5)
 - Level Лесной (корп. 26)
 - «Анижевский» (корп. 11,12/2,13)
 - «Бархат»
 - «Ильинские луга» (корпус 3.3, 3.4, 3.6)
 - «Каштановая роща» (корп. 1,1,1,4)
 - «Космический квартал»
 - «Легенда Марусино»
- «Одиночное Сити»
 - «Отрадный» (корп. 5)
 - «Подлипки Город» (корп. 41,42,43,45)
 - «Публицист» (корп. 12)
 - «Пушкиноград»
 - «Смарт Квартал Лесная отада» (корп. 3,4)
 - «Большаяяк»
 - «Ярославский квартал» (корп. 2,1)
 - «Яуз Парк» (корп. 7-9)

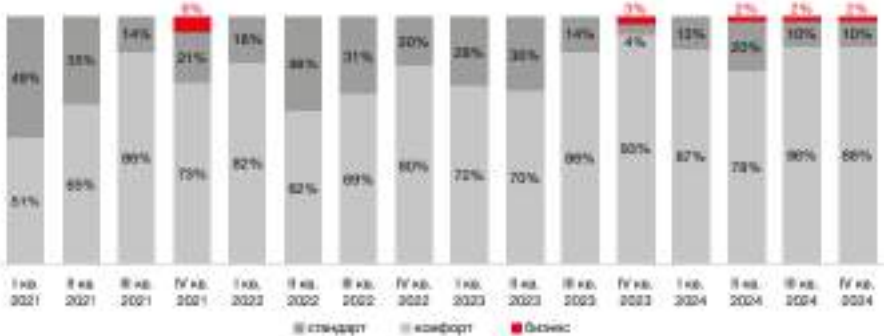
Стандарт-класс (квартиры)

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 24,25)
 - «Белый камень» (корпус 1)
 - «Новое Сватково» (очередь 2 корп. 1)
- «Новый Зеленоград» (корп. IV-5)
 - «Пироговская Ривьера» (корп. 4)

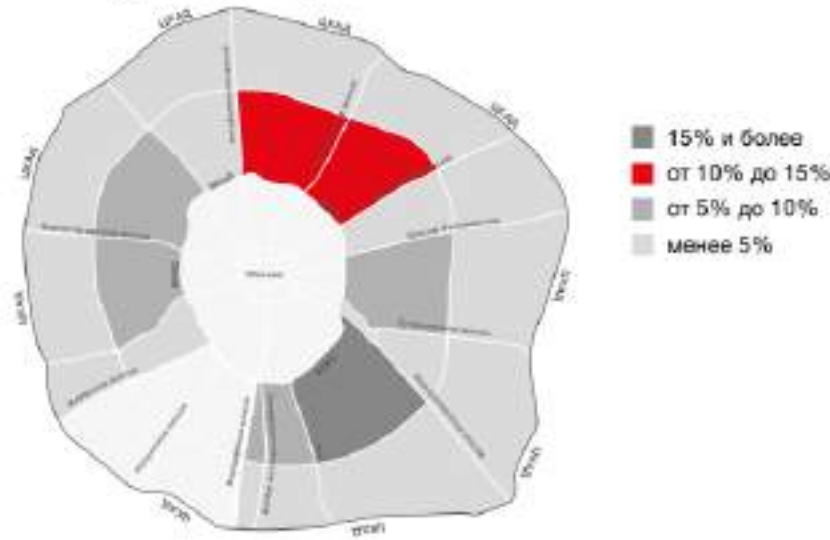
Бизнес-класс (квартиры)

- «Станиславский»

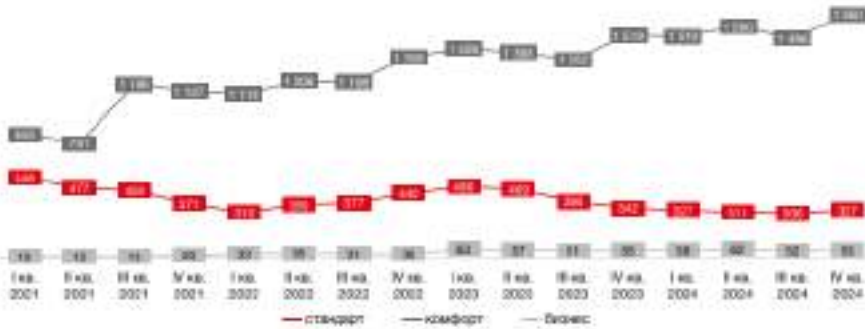
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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

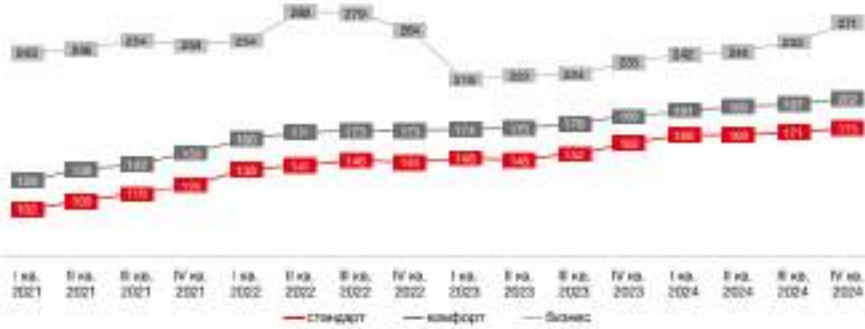


Динамика объема предложения по классам, тыс. кв. м



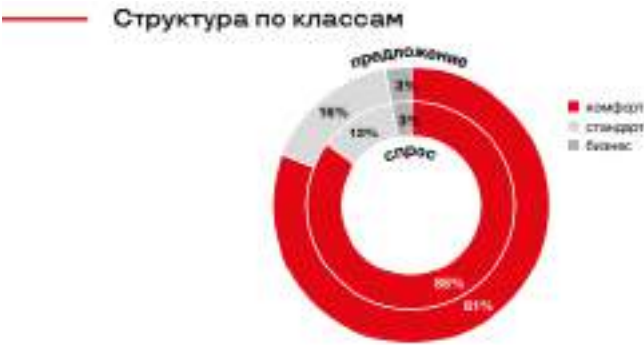
Класс	Объем предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1660	↑ 11,0%	↑ 9,4%
стандарт	527	↑ 6,8%	↓ -4,5%
бизнес	53	↑ 1,1%	↓ -4,1%

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м

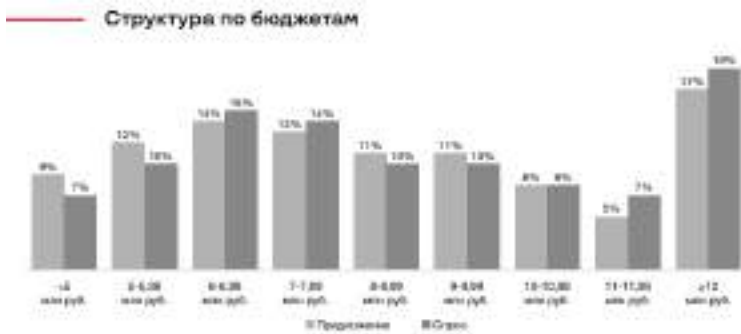


Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	2019	↑ 2,5%	↑ 8,7%
стандарт	175,0	↑ 2,6%	↑ 7,9%
бизнес	270,5	↑ 7,1%	↑ 15,2%





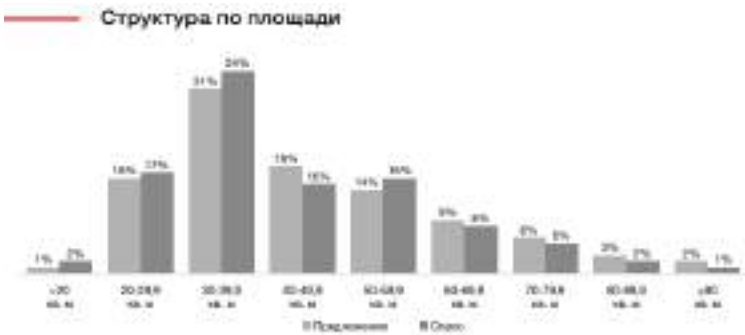
Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	85%	↑ 0,7	↑ 2,2	85%	↑ 3,0	↑ 5
стандарт	12%	↓ -0,5	↓ -1,9	12%	↓ -4,0	↓ -6
бизнес	3%	↓ -0,2	↓ -0,3	3%	↑ 1,0	↑ 1



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<5 млн руб.	9%	8%	9%	7%	6%	13%
5-5.99 млн руб.	12%	11%	12%	10%	10%	11%
6-6.99 млн руб.	14%	15%	17%	15%	14%	17%
7-7.99 млн руб.	13%	14%	15%	14%	15%	14%
8-8.99 млн руб.	11%	12%	11%	10%	11%	11%
9-9.99 млн руб.	11%	10%	10%	10%	10%	8%
10-10.99 млн руб.	8%	8%	7%	8%	9%	7%
11-11.99 млн руб.	5%	6%	5%	7%	7%	6%
≥12 млн руб.	17%	16%	14%	19%	18%	12%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2024 года 9,1 млн руб. (+0,9% за квартал и +5,3% за год).





Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	2%
20-29,9 кв. м	16%	16%	14%	17%	14%	17%
30-39,9 кв. м	31%	29%	30%	34%	32%	34%
40-49,9 кв. м	18%	19%	17%	15%	16%	14%
50-59,9 кв. м	14%	15%	17%	16%	16%	18%
60-69,9 кв. м	9%	11%	10%	8%	9%	7%
70-79,9 кв. м	6%	5%	8%	5%	6%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	2%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года составила 45,5 кв. м (-1,5% за квартал и -3,4% за год).



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля предложения	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	21%	↑ 1	↑ 4	21%	↑ 3	0
1-комн.	42%	0	↓ -1	45%	↑ 1	↓ -0,5
2-комн.	28%	↓ -1	↓ -1	27%	↓ -3	↑ 0,2
3-комн.	8%	0	↓ -2	9%	↓ -1	↑ 0,1
4-комн.	1%	0	0	0%	0	↑ 0,2






Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)


ООО «Информ-оценка» выполнено по заказу Банка России

[Главная](#)
[Цены и ставки арендной платы](#)
[Сроки экспозиций](#)
[Как пользоваться?](#)
[О компании](#)
[Контакты](#)



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

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;
- пассивные рынки недвижимости.



В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые 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
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей



Наименование показателя	Значение показателя
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 oferty (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 расчетах 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 49	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 91	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Объекты анализа с 1 по 21	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1
Объекты анализа с 22 по 49	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3
Однокомнатные квартиры	



Объект анализа	Адрес объекта
Объекты анализа с 1 по 4	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 5 по 13	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 21	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 1
Объекты анализа с 22 по 58	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 59 по 91	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

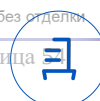
Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 49	2	3	530,311	95 688
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	2	3	530,311	95 688
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	2	3	530,311	95 688

Источник: 1. Анализ оценщика.

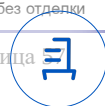
Таблица 24.

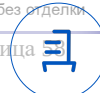
Физические характеристики объектов анализа

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 (потребуется 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	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (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	требуется ремонт (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	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (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)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (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	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (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	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (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	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Передан через Диадок 31.03.2025 16:13 GMT+03:00
dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3fa187f1
Страница 57 из 275



[illegible]

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
88	жилье комфорт-класса		блоков и ж/б панелей					(отделка отсутствует)	
Объект анализа 89	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 90	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 91	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требуется 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 49	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	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 49	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 91	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 49	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	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	3 877 959	165 371
Объект анализа 2	3 866 383	165 371
Объект анализа 3	3 866 383	165 371
Объект анализа 4	3 866 383	165 371
Объект анализа 5	3 877 959	165 371
Объект анализа 6	3 877 959	165 371
Объект анализа 7	3 667 201	156 384
Объект анализа 8	3 667 201	156 384



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 9	3 877 959	165 371
Объект анализа 10	3 866 383	165 371
Объект анализа 11	3 866 383	165 371
Объект анализа 12	3 866 383	165 371
Объект анализа 13	3 877 959	165 371
Объект анализа 14	3 866 383	165 371
Объект анализа 15	3 877 959	165 371
Объект анализа 16	3 866 383	165 371
Объект анализа 17	3 877 959	165 371
Объект анализа 18	3 667 201	156 384
Объект анализа 19	3 667 201	156 384
Объект анализа 20	3 866 383	165 371
Объект анализа 21	3 877 959	165 371
Объект анализа 22	3 667 201	156 384
Объект анализа 23	3 667 201	156 384
Объект анализа 24	3 877 959	165 371
Объект анализа 25	3 866 383	165 371
Объект анализа 26	3 866 383	165 371
Объект анализа 27	3 866 383	165 371
Объект анализа 28	3 877 959	165 371
Объект анализа 29	3 877 959	165 371
Объект анализа 30	3 667 201	156 384
Объект анализа 31	3 667 201	156 384
Объект анализа 32	3 667 201	156 384
Объект анализа 33	3 877 959	165 371
Объект анализа 34	3 866 383	165 371
Объект анализа 35	3 866 383	165 371
Объект анализа 36	3 866 383	165 371
Объект анализа 37	3 877 959	165 371
Объект анализа 38	3 866 383	165 371
Объект анализа 39	3 877 959	165 371
Объект анализа 40	3 866 383	165 371
Объект анализа 41	3 877 959	165 371
Объект анализа 42	3 667 201	156 384
Объект анализа 43	3 667 201	156 384
Объект анализа 44	3 667 201	156 384
Объект анализа 45	3 667 201	156 384
Объект анализа 46	3 866 383	165 371
Объект анализа 47	3 877 959	165 371
Объект анализа 48	3 656 254	156 384
Объект анализа 49	3 667 201	156 384
мин		156 384
макс		165 371
среднее		162 620
медиана		165 371
стандартное отклонение		4 185
вариация (отношение СКО к среднему значению)		2,57%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 609 146	142 004
Объект анализа 2	5 648 907	142 004
Объект анализа 3	5 648 907	142 004
Объект анализа 4	5 648 907	142 004
Объект анализа 5	5 648 907	142 004
Объект анализа 6	5 648 907	142 004
Объект анализа 7	5 648 907	142 004
Объект анализа 8	5 648 907	142 004
Объект анализа 9	5 648 907	142 004
Объект анализа 10	5 648 907	142 004
Объект анализа 11	5 609 146	142 004
Объект анализа 12	5 609 146	142 004
Объект анализа 13	5 648 907	142 004



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	мин	142 004
	макс	142 004
	среднее	142 004
	медиана	142 004
	стандартное отклонение	0
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	0,00%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 781 794	133 915
Объект анализа 2	7 781 794	133 915
Объект анализа 3	7 781 794	133 915
Объект анализа 4	7 733 584	133 915
Объект анализа 5	7 733 584	133 915
Объект анализа 6	7 476 836	138 409
Объект анализа 7	7 476 836	138 409
Объект анализа 8	7 523 338	133 915
Объект анализа 9	7 769 741	133 915
Объект анализа 10	7 769 741	133 915
Объект анализа 11	7 476 836	138 409
Объект анализа 12	7 733 584	133 915
Объект анализа 13	7 476 836	138 409
Объект анализа 14	7 476 836	138 409
Объект анализа 15	7 781 794	133 915
Объект анализа 16	7 523 338	133 915
Объект анализа 17	7 781 794	133 915
Объект анализа 18	7 781 794	133 915
Объект анализа 19	7 769 741	133 915
Объект анализа 20	7 733 584	133 915
Объект анализа 21	7 464 416	133 915
Объект анализа 22	7 769 741	133 915
Объект анализа 23	7 458 843	138 409
Объект анализа 24	7 769 741	133 915
Объект анализа 25	7 681 681	133 016
Объект анализа 26	7 741 619	133 915
Объект анализа 27	7 781 794	133 915
Объект анализа 28	7 721 532	133 915
Объект анализа 29	7 733 584	133 915
Объект анализа 30	7 681 681	133 016
Объект анализа 31	9 498 366	163 455
Объект анализа 32	7 733 584	133 915
Объект анализа 33	7 476 836	138 409
Объект анализа 34	7 781 794	133 915
Объект анализа 35	7 669 710	133 016
Объект анализа 36	7 721 532	133 915
Объект анализа 37	7 753 672	133 915
Объект анализа 38	7 476 836	138 409
Объект анализа 39	7 733 584	133 915
Объект анализа 40	7 733 584	133 915
Объект анализа 41	7 781 794	133 915
Объект анализа 42	7 781 794	133 915
Объект анализа 43	7 681 681	133 016
Объект анализа 44	7 741 619	133 915
Объект анализа 45	7 781 794	133 915
Объект анализа 46	7 721 532	133 915
Объект анализа 47	7 669 710	133 016
Объект анализа 48	7 781 794	133 915
Объект анализа 49	7 769 741	133 915
Объект анализа 50	7 733 584	133 915
Объект анализа 51	7 753 672	133 915
Объект анализа 52	7 781 794	133 915
Объект анализа 53	7 489 293	138 409
Объект анализа 54	7 476 836	138 409



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 55	7 721 532	133 915
Объект анализа 56	7 733 584	133 915
Объект анализа 57	7 669 710	133 016
Объект анализа 58	7 721 532	133 915
Объект анализа 59	7 769 741	133 915
Объект анализа 60	7 489 293	138 409
Объект анализа 61	7 489 293	138 409
Объект анализа 62	7 769 741	133 915
Объект анализа 63	7 769 741	133 915
Объект анализа 64	7 769 741	133 915
Объект анализа 65	7 781 794	133 915
Объект анализа 66	7 781 794	133 915
Объект анализа 67	7 769 741	133 915
Объект анализа 68	7 769 741	133 915
Объект анализа 69	7 781 794	133 915
Объект анализа 70	7 489 293	138 409
Объект анализа 71	7 781 794	133 915
Объект анализа 72	7 471 300	138 409
Объект анализа 73	7 721 532	133 915
Объект анализа 74	7 769 741	133 915
Объект анализа 75	7 471 300	138 409
Объект анализа 76	7 721 532	133 915
Объект анализа 77	7 769 741	133 915
Объект анализа 78	7 721 532	133 915
Объект анализа 79	7 489 293	138 409
Объект анализа 80	7 733 584	133 915
Объект анализа 81	7 733 584	133 915
Объект анализа 82	7 721 532	133 915
Объект анализа 83	7 781 794	133 915
Объект анализа 84	7 769 741	133 915
Объект анализа 85	7 733 584	133 915
Объект анализа 86	7 471 300	138 409
Объект анализа 87	7 489 293	138 409
Объект анализа 88	7 781 794	133 915
Объект анализа 89	7 721 532	133 915
Объект анализа 90	7 769 741	133 915
Объект анализа 91	7 769 741	133 915
	мин	133 016
	макс	163 455
	среднее	135 069
	медиана	133 915
	стандартное отклонение	3 527
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,61%

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 156 384 руб./кв. м до 165 371 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- 142 004 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 133 016 руб./кв. м до 163 455 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 вариации², 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;

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>



- 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.

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 уравнивании 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 – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% в квартал.

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

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

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	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 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):

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - 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:

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

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.

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.:

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

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>.

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

II. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

II.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В этом разделе приведены справочные 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 интервалов³⁰

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовые сегменты жилья. 4. Жилая повышенная комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (отсутствует дом, только что завершен), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.94	0.92	0.95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (отсутствует дом, строится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.88	0.86	0.90

³⁰ Права аренды и права собственности от ИДУ не оценивались.



Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, указанные 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 0,95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,82 0,95

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	0,85	0,80 0,93

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 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

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 0,98
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	0,82 0,95

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	0,88	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. Квартыры. 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.

Таблица 32.

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

13.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ				Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.			
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		Класс объекта		Активный рынок	
		Среднее значение	Доверительный интервал			Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов				Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,2%	5,8%	6,6%	1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%	2. Массовое жилье советской постройки	6,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,1%	4,9%	3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	5,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	4,1%	4,9%	4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	5,5%
Таблица 491. Значение «Скидки на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.				Таблица 492. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.			
Класс объекта		Активный рынок		Класс объекта		Активный рынок	
		Среднее значение	Расширенный интервал			Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов				Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,6%	3,6%	9,3%	1. Старый фонд	5,8%	3,1%	8,5%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,5%	8,6%	2. Массовое жилье советской постройки	5,1%	2,6%	7,7%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,9%	3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,5%
4. Жилье повышенной комфортности	-	-	-	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.				Таблица 494. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.			
Класс объекта		Активный рынок		Класс объекта		Активный рынок	
		Среднее значение	Расширенный интервал			Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов				Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,0%	3,3%	8,7%	1. Старый фонд	6,1%	3,4%	8,8%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	3,1%	8,2%	2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0%	8,1%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3%	6,6%	3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2%	7,0%	4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2%	7,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартыры. 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.



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

Значения скидок на торг, усредненные 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	4,8%	4,0% 5,3%
4. Жилые таунхаусы комфортности	5,5%	4,6% 6,4%

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%

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,4%	4,4% 9,0%
2. Массовое жилье советской эпохи	6,4%	3,6% 9,2%
3. Массовое современное жилье	4,9%	2,9% 7,7%
4. Жилые новостройки элитной направленности	5,5%	2,9% 8,1%

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,5%	3,9% 11,0%
2. Массовые жилые советской постройки	6,1%	3,3% 8,8%
3. Массовые современные	4,3%	2,1% 6,6%
4. Жилые повышенной комфортности	5,3%	2,4% 8,2%

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены проданных объектов		
1. Старый фонд	8,1%	2,8% - 13,3%
2. Малосе́рье жильё советской постройки	6,5%	3,0% - 8,9%
3. Малосе́рье современное жильё	4,3%	1,6% - 6,8%
4. Жильё повышенной комфортности	5,7%	1,5% - 8,8%

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

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Не забывайте в-время ввода данных вводить значения, соответствующие количеству рассматриваемых параметров. Введите значения в соответствующие ячейки.

№	Объекты недвижимости	Площадь г/м ²	Высота фасада	Средняя площадь на 100	По результатам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Водопровод в здании с/х назначения до 70 кв.м	0,03	0,06	0,05	0,05	0,04	
2	Водопровод в здании с/х назначения до 100 кв.м	0,03	0,06	0,05	0,05	0,04	
3	Водопровод в здании с/х назначения 100 - 140 кв.м	0,01	0,06	0,04	0,05	0,03	
4	Водопровод в здании с/х назначения более 140 кв.м	0,08	0,09	0,05	0,04	0,02	
5	Водопровод в здании с/х назначения до 170 кв.м	0,02	0,08	0,04	0,05	0,03	
6	Водопровод в здании с/х назначения 170 кв.м и более	0,03	0,08	0,05	0,05	0,04	
7	Полноценный мост, висячий мост	0,02	0,07	0,05	0,05	0,04	

поселки Московской области не вошедшие в 4-ю группу, а также города Ленинградской области и другие города Ленинградской области с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в 4-ю группу, а также значительные участки из прилегающих территорий).

面

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. 35.

Таблица 35.

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				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	Доверительный интервал	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				1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр		1,00	1,00	Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,82	0,79	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,82	0,74
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,73	0,66	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,73	0,63
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,64	0,60	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,67	0,57
Прочие населенные пункты		0,54	0,51	Прочие населенные пункты		0,56	0,44
4. Жилье повышенной комфортности				4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр		1,00	1,00	Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,81	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,76
Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов				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	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				1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр		1,00	1,00	Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,73	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,73
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,71	0,6	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,72	0,62
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,60	0,50	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,63	0,53
Прочие населенные пункты		0,53	0,41	Прочие населенные пункты		0,54	0,42
4. Жилье повышенной комфортности				4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр		1,00	1,00	Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,74	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,74
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				
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,73				
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,70	0,60				
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,61	0,51				
Прочие населенные пункты		0,54	0,42				
4. Жилье повышенной комфортности							
Областной центр		1,00	1,00				
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,76				

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. 36.



Таблица 36.

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,67
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,70

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,94	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,77
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,65
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,95	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,85	0,78
Окрainы городов, промзоны	0,77	0,69

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,62
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,75
Окрainы городов, промзоны	0,75	0,66

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72
Окрainы городов, промзоны	0,71	0,63
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,65

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72
Окрainы городов, промзоны	0,68	0,60
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,78
Окрainы городов, промзоны	0,74	0,65

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
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,74
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,62
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,75
Окрainы городов, промзоны	0,74	0,65

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.



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. 37.

Таблица 37.

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.				Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и граница расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				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 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)	0,72	0,69	0,74	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)	0,67	0,62	0,86
Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница расширенных интервалов.				Таблица 317. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и граница расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				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 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)	0,71	0,62	0,80	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)	0,67	0,63	0,82



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. 38.

Таблица 38.

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	0,85	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	0,88 - 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	0,88	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



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	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	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. 39.

Таблица 39.

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

Этаж	Комментарий
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах
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



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	0,97	0,95 - 0,99

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	0,96	0,93 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,93 - 0,99

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

Этаж	Комментарий
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	«...этаж, на котором существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж — этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещений. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м»

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 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84 - 0,93

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 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

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 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

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	0,67	0,63	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	0,68	0,64	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	0,68	0,64	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. 40.

Таблица 40.

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

Важная информация. Зная, что существует прямая связь между площадью квартиры и, соответственно, с ожидаемым уровнем общей площади (фактор масштаба). Не рекомендуется для этих целей использовать одновременно, поскольку их совместное использование может привести к двойному счету и вызвать 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	0,82	0,94
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,85	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	0,67	0,61	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	0,85	0,96
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,92



Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница 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 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	0,88	0,82 - 0,92

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 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. 41.

Таблица 41.

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), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,05	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			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	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	0,88	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		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,09	1,17	
	30-50	0,92	1,00	1,08	
	50-90	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			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	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	0,96	1,00

Города с численностью населения 100-1000 тыс. чел.						Города с численностью населения до 500 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.						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				Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150	объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14		до 30	1,00	1,06	1,13	1,18
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07		30-50	0,92	1,00	1,05	1,09
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03		50-90	0,88	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00		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. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости)					Матрица коэффициентов				
Справочник оценщика недвижимости 2024. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2023 г.					Таблица 113				
Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал					цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал		Площадь, кв.м		аналог	аналог	
Объект оценки	1. Старый фонд, 2. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	1,03	1,02	1,04	Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93
	Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,06	1,07	1,09		7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,96
	Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14		10 – 15 кв. м	1,06	1,05	1,00
	Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10	1,12		15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05
	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		> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03

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. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости)					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					Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов				
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. 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	1. Старый фонд, 2. 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
	Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93		Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,89	0,96
Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов					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		Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. 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	1. Старый фонд, 2. 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
	Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96		Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

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/подзем к удельной цене такой же квартиры с балконом/подзем	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/подзем к удельной цене такой же квартиры с балконом/подзем	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. 44, 45.

Таблица 44.

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 386. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) 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 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	0,96	0,94 - 0,97

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 45.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости)

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

Исходник: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

В расчету приняты рыночные цены проданных пар объектов по параметрам: квартира (расположение, транспортная доступность, тип этажности, состояние и содержание дома, этаж, лифт, общий площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итого за расчет: 5 объектов на основе актуальных рыночных данных за истекший период.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный ван-туалет (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный ван-туалет (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,99	0,98
3	Две санузла и более (туалеты, ванны и душевые - общие, отдельные)*	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствует в квартире (отсутствует санузел (ванная, туалет) расположен в квартире общего пользования) / отсутствует в квартире (отсутствует санузел (ванная, туалет) расположен в квартире общего пользования) (Без указания различия по типу, материалу отделки)	0,98	0,91	0,95

* - указывается самостоятельность (раздельность) объектов.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3704-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2025-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. 46.



Таблица 46.

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 (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 500	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
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. 47.

Таблица 47.

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), усредненные 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
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
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	0,86	0,91	0,96	1,00



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
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	1,09
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	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
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 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
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 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
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. 48.

Таблица 48.

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), усредненные данные по России

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,96	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 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
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

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
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

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. 49.



Таблица 49.

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.			Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые 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	Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,97	0,95 1,00
Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.			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	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые 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	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.			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	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые 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	Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,98	0,96 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 наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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.			Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			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	0,88 0,91	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. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,88 0,90	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.			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	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			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	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. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые 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	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 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. 51.

Таблица 51.

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 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 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	0,88 - 0,97

Таблица 281. 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	0,88 - 1,00

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	0,90	0,88 - 0,86

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 содержатся 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 – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% в квартал.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:



- на первичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется снижение 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 0,7% до 3,67% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% 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.



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).



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



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 заплатит 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)»



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



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 неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый 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



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



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;



- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон 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 рыночного 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.



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 проверочных 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.



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. 52.

Таблица 52.

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	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных 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	Затратный подход не используется.
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
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного	Метод использовать целесообразно	используются метод

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	при проведении оценки. Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный подход В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающихся 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 Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
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.

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.;

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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 замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.



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 ценой⁴.

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. 53.

Таблица 53.

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 2	7/17 (промежуточный)	23,38	3 866 383	165 371
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	15/17 (промежуточный)	23,45	3 667 201	156 384
Объект-аналог 3	Объект анализа 13	9/17 (промежуточный)	23,45	3 877 959	165 371
Объект-аналог 4	Объект анализа 18	12/17 (промежуточный)	23,45	3 667 201	156 384
Объект-аналог 5	Объект анализа 21	14/17 (промежуточный)	23,45	3 877 959	165 371
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	6/14 (промежуточный)	39,5	5 609 146	142 004
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	11/14 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	9/14 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	8/17 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	7/17 (промежуточный)	39,5	5 609 146	142 004
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	7/17 (промежуточный)	57,75	7 733 584	133 915
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	11/17 (промежуточный)	56,18	7 523 338	133 915
Объект-аналог 3	Объект анализа 15	12/17 (промежуточный)	58,11	7 781 794	133 915
Объект-аналог 4	Объект анализа 19	9/17 (промежуточный)	58,02	7 769 741	133 915
Объект-аналог 5	Объект анализа 21	5/17 (промежуточный)	55,74	7 464 416	133 915

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 ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
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;

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



- 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. 54, 55.

Таблица 54.

Сравнение квартир «студий», 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 290 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 ofert)	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. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё 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	ж/б каркас и стены из крупных каменных	ж/б каркас и стены из крупных каменных	ж/б каркас и стены из крупных каменных	ж/б каркас и стены из крупных каменных	ж/б каркас и стены из крупных каменных	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки блоков и ж/б панелей	Объект-аналог 1 блоков и ж/б панелей	Объект-аналог 2 блоков и ж/б панелей	Объект-аналог 3 блоков и ж/б панелей	Объект-аналог 4 блоков и ж/б панелей	Объект-аналог 5 блоков и ж/б панелей	Результаты сравнения
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 определены, 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	23,38	23,38	23,45	23,45	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 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 291 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 ofert)	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. Жилой дом	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки №1	Объект-аналог 1 №1	Объект-аналог 2 №1	Объект-аналог 3 №1	Объект-аналог 4 №1	Объект-аналог 5 №1	Результаты сравнения
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.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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 определены, 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	19,33	23,38	23,45	23,45	23,45	23,45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 299 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(обременения) этих прав							
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 ofert)	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. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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 определены, 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	23,38	23,38	23,45	23,45	23,45	23,45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	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 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.

Таблица 55.

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 295 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 ofert)	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. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
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 определены, 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	57,66	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется 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 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 301 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 ofert)	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:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё 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 определены, 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	57,66	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74	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,	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 294 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 ofert)	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. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов в этом районе



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,75	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 201 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 ofert)	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. Жилой дом №1	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 №2	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	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	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	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 определены, 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	41,49	39,5	39,78	39,78	39,78	39,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 330 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 ofert)	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)



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Отличий нет, корректировка не проводилась
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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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 определены, 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	58,11	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
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. 54, 55 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 купле-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. 56.

Таблица 56.

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.», Московской области Нижний Новгород, 2024 год.	Среднее значение при продаже массового современного жилья в	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		5,6%	3,9% - 9,3%
2. Массовое жилье советской постройки		5,1%	3,5% - 8,6%
3. Массовое современное жилье		4,7%	2,5% - 6,9%
4. Жилье повышенной комфортности		-	-

2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А	5
Подтверждение информации			



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2025

9.

[illegible]

На основании онлайн-анкета пользователи были классифицированы, исходя из их предпочтений, на пять групп: **Group 1** (показывает 34 отклика).

Plantas de cultivo:

01.01.2025

• верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру для "чужаков" - гетто для "чужаков" - в породе геттоизированного населения

References

© 2008 г. г. Москва и окрестности МКАД, Зеленоград и города спутники Москвы: Балашиха, Бирюлево, Богородское, Братеево, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки и Санкт-Петербург и окрестности КАД, г.

— «Золотой» — золотые результаты и золотые награждения в различных видах спорта, достигнутые в городах 20-го юбилейной даты города Московской области, не являясь в А-граде, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации и иностранных государств.

A Széchenyi István Egyetem és az ELTE Bölcsészettudományi Karának közösen kiadott tanulmánykötetében olvashatók a magyar nyelvű szövegek mellett angol nyelven írt tanulmányok is.

© 2019. Авторство текста и оформление текста Российской Федерации, ее субъектов и городов, а также отдельных лиц не подлежат ответственности

5
((4,7+5)/2=59)

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 г Московской области в размере (минус) 5%, так как объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна скидка от Застройщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 57, 58.

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий»,
права на которые оцениваются**

Статистические данные для квартир «студий»

среднее значение между минимальным и максимальным

Страница 112 из 275



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
стандартное отклонение	4 676				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	3%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	3%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 58.

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 295					
Площадь, кв. м	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74
Цена, руб.	7 733 584,0	7 523 338,0	7 781 794,0	7 769 741,0	7 464 416,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 301					
Площадь, кв. м	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74
Цена, руб.	7 733 584,0	7 523 338,0	7 781 794,0	7 769 741,0	7 464 416,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 294					
Площадь, кв. м	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74
Цена, руб.	7 733 584,0	7 523 338,0	7 781 794,0	7 769 741,0	7 464 416,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 201					
Площадь, кв. м	39,50	39,78	39,78	39,78	39,50
Цена, руб.	5 609 146,0	5 648 907,0	5 648 907,0	5 648 907,0	5 609 146,0
Удельная цена, руб./кв.м.	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 330					
Площадь, кв. м	57,75	56,18	58,11	58,02	55,74
Цена, руб.	7 733 584,0	7 523 338,0	7 781 794,0	7 769 741,0	7 464 416,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	134 904				
максимальное значение	134 904				
среднее значение между минимальным и максимальным	134 904				
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	127 219				
максимальное значение	127 219				
среднее значение между минимальным и максимальным	127 219				
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

Передан через Диадок 31.03.2025 16:18 GMT+03:00

dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3fa187f1

Страница 113 из 275



(согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе 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. 59, 60.

Таблица 59.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий»,
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 290					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	165 371	156 384	165 371	156 384	165 371
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	157 102	148 565	157 102	148 565	157 102
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 269	7 819	8 269	7 819	8 269
Суммарное отклонение, руб./кв. м	40 445				
Веса, %	19,8887	20,1669	19,8887	20,1669	19,8887
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 291					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	165 371	156 384	165 371	156 384	165 371
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	157 102	148 565	157 102	148 565	157 102
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 269	7 819	8 269	7 819	8 269
Суммарное отклонение, руб./кв. м	40 445				
Веса, %	19,8887	20,1669	19,8887	20,1669	19,8887
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 299					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	165 371	156 384	165 371	156 384	165 371
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	157 102	148 565	157 102	148 565	157 102
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 269	7 819	8 269	7 819	8 269
Суммарное отклонение, руб./кв. м	40 445				
Веса, %	19,8887	20,1669	19,8887	20,1669	19,8887
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 700				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 60.

**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 295					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 219	127 219	127 219	127 219	127 219
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 696	6 696	6 696	6 696	6 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	127 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 301					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 219	127 219	127 219	127 219	127 219
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 696	6 696	6 696	6 696	6 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	127 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 294					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 219	127 219	127 219	127 219	127 219
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 696	6 696	6 696	6 696	6 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	127 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 201					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	142 004	142 004	142 004	142 004	142 004
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	134 904	134 904	134 904	134 904	134 904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	134 900				



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
округлений руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 330					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 219	127 219	127 219	127 219	127 219
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 696	6 696	6 696	6 696	6 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	127 200				

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. 61.

Таблица 58.

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	4	3	295	2	57,66	127 200	7 334 352
2	4	4	301	2	57,66	127 200	7 334 352
3	4	2	294	2	57,75	127 200	7 345 800
4	3	3	201	1	41,49	134 900	5 597 001
5	4	8	330	2	58,11	127 200	7 391 592
6	4	2	290	1	23,38	153 700	3 593 506
7	4	2	291	1	19,33	153 700	2 971 021
8	4	3	299	1	23,38	153 700	3 593 506
Итого					338,76		45 161 130

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, 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:

45 161 130 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	4	3	295	2	57,66	7 334 352
2	4	4	301	2	57,66	7 334 352
3	4	2	294	2	57,75	7 345 800
4	3	3	201	1	41,49	5 597 001
5	4	8	330	2	58,11	7 391 592
6	4	2	290	1	23,38	3 593 506
7	4	2	291	1	19,33	2 971 021
8	4	3	299	1	23,38	3 593 506

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).



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К1-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 8 (Восьми) квартир площадью 338,76 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 №1, 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:

45 161 130

(Сорок пять миллионов сто шестьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	4	3	295	2	57,66	7 334 352
2	4	4	301	2	57,66	7 334 352
3	4	2	294	2	57,75	7 345 800
4	3	3	201	1	41,49	5 597 001
5	4	8	330	2	58,11	7 391 592
6	4	2	290	1	23,38	3 593 506
7	4	2	291	1	19,33	2 971 021
8	4	3	299	1	23,38	3 593 506

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



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

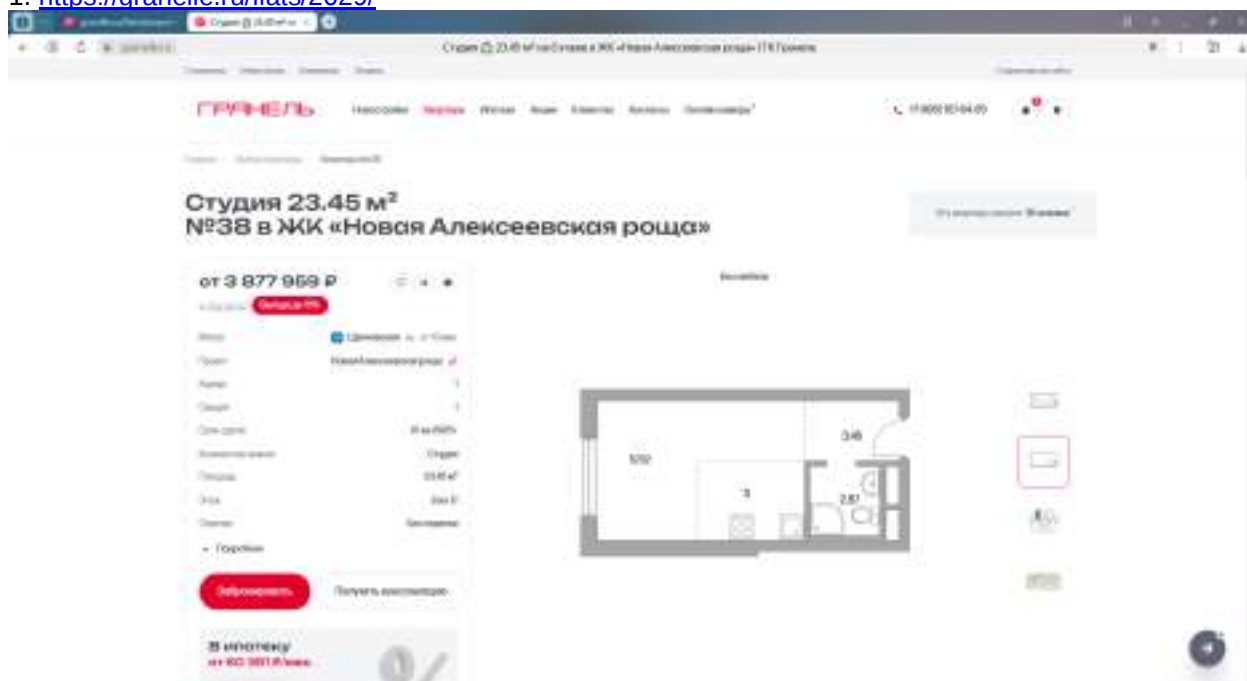
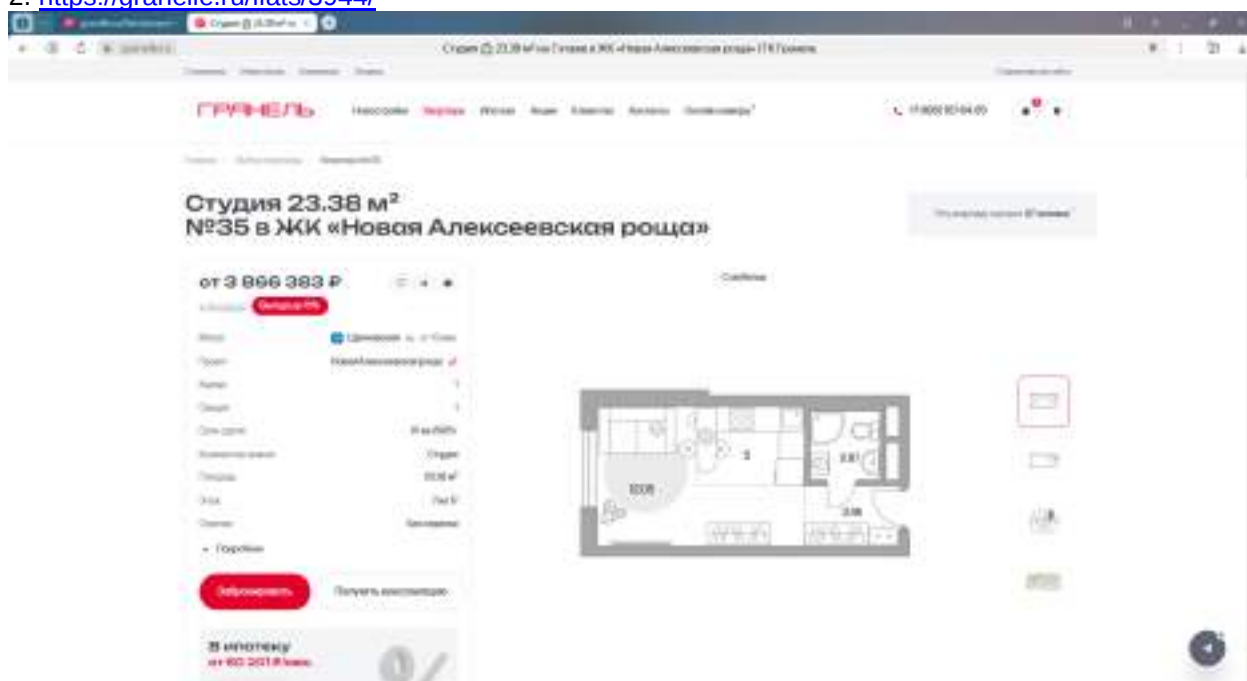
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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.

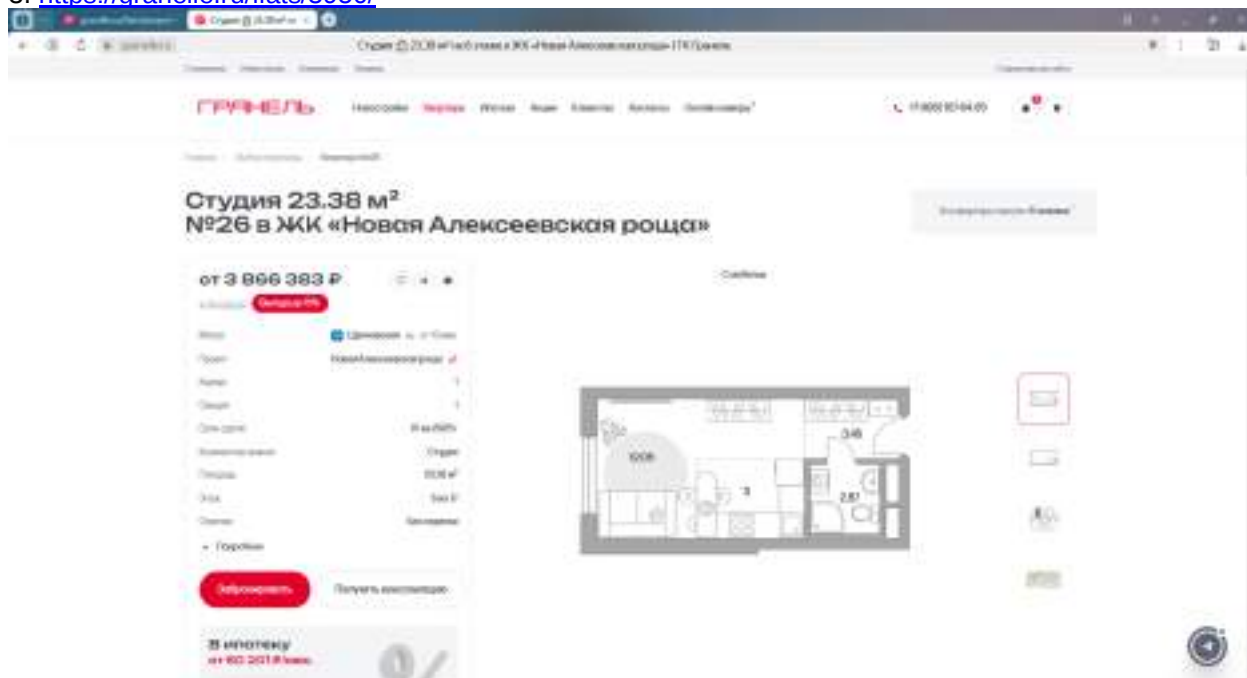
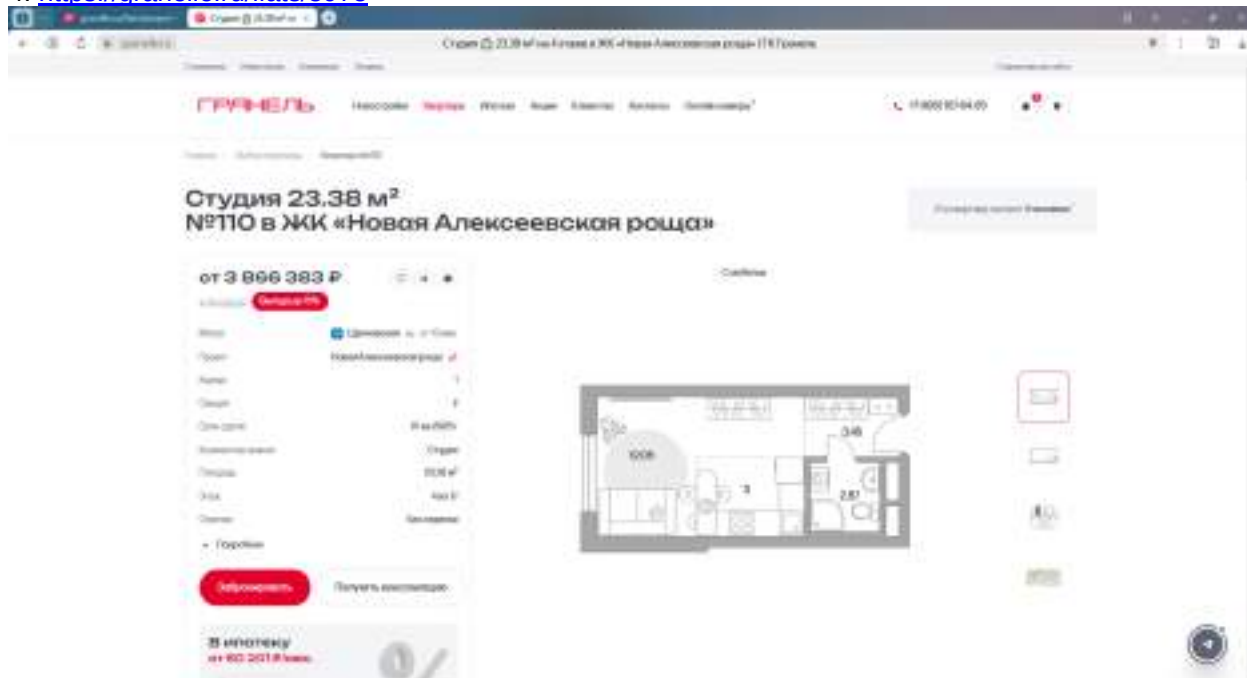


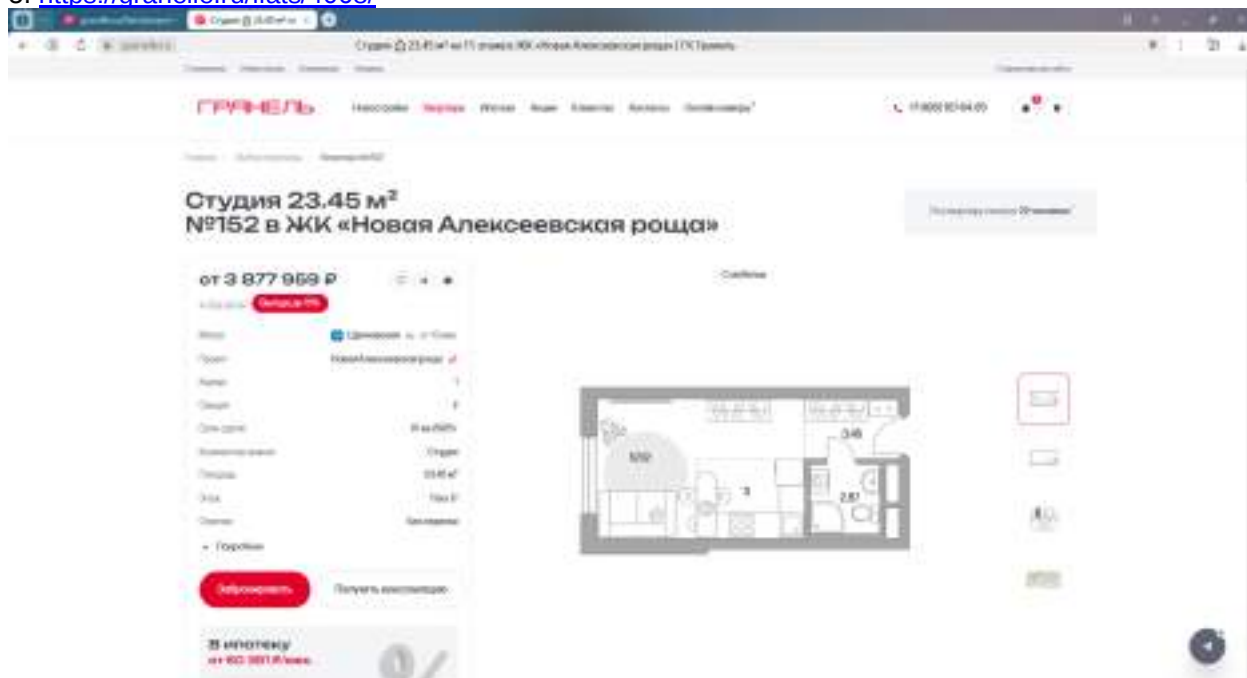
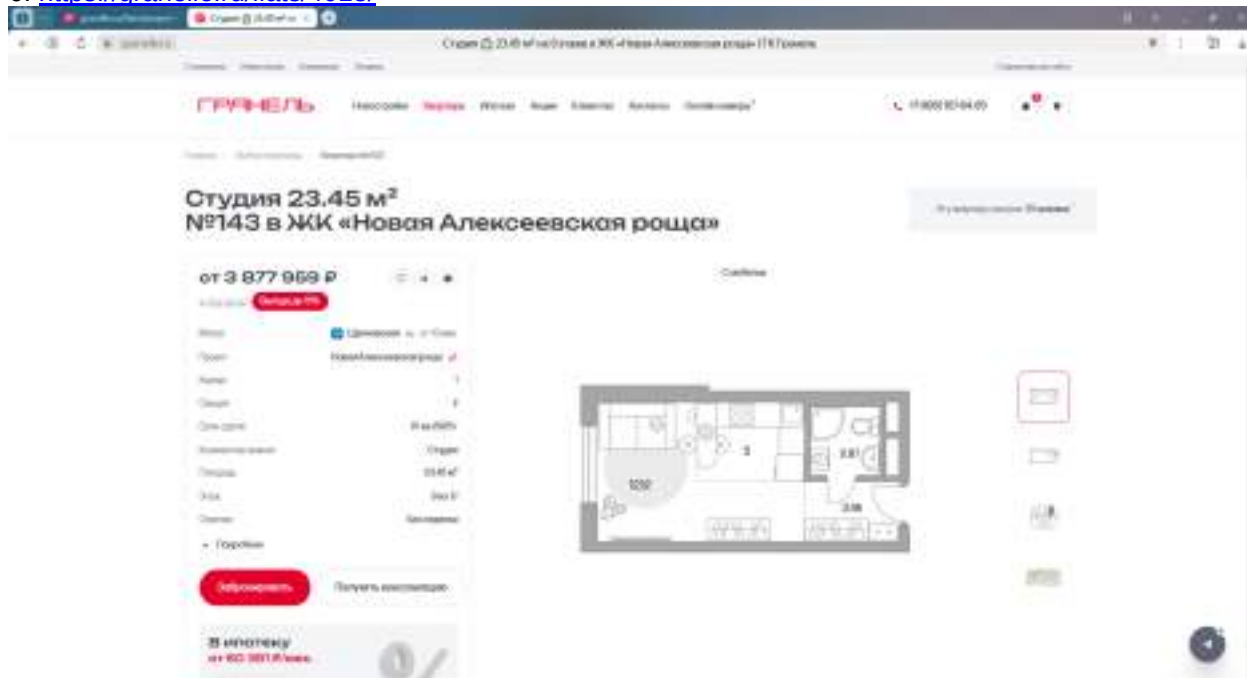
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

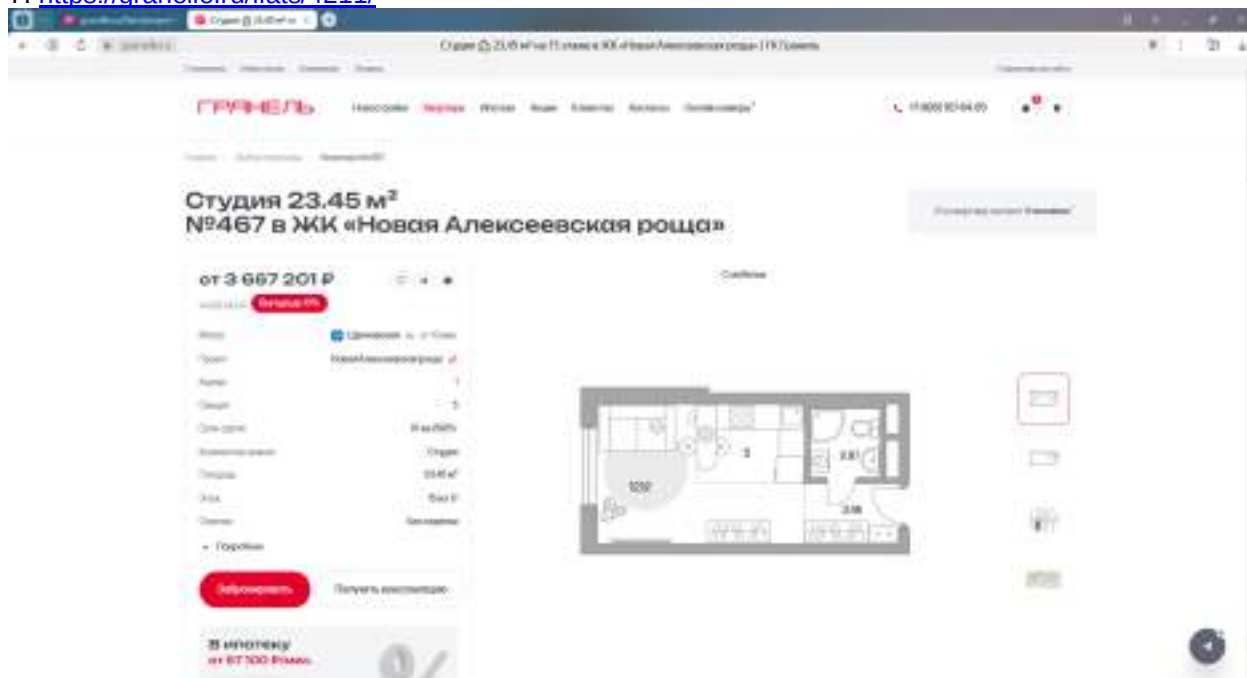
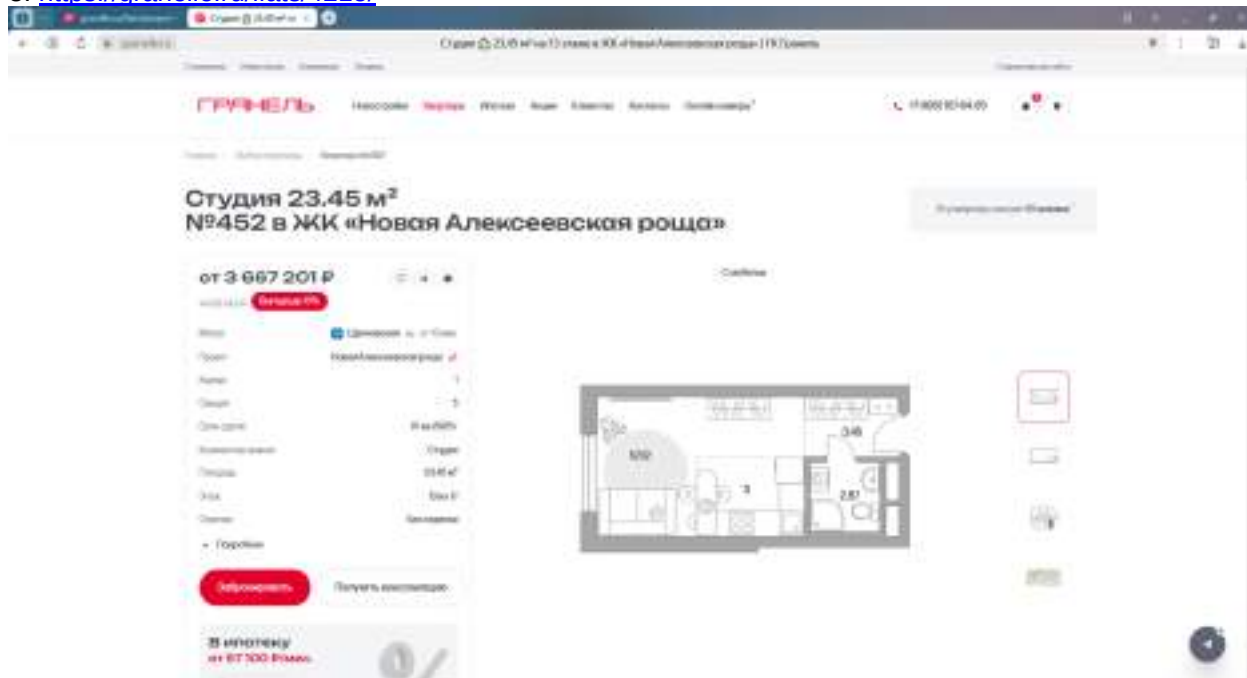
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**

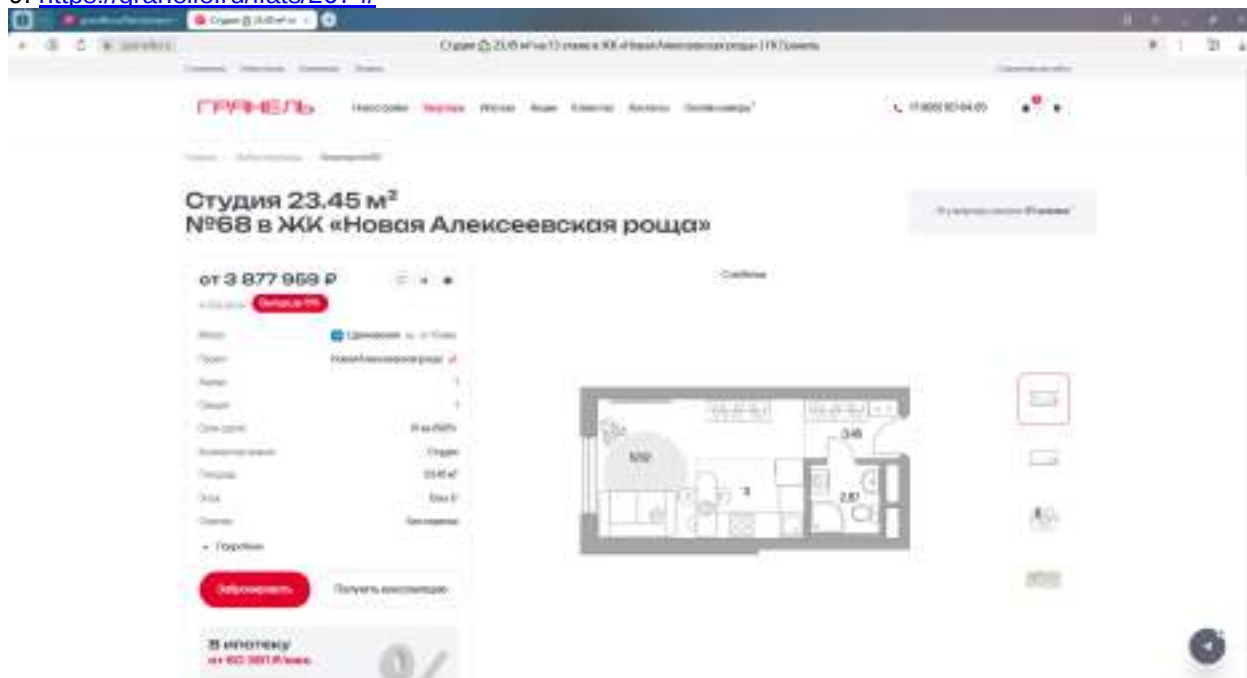
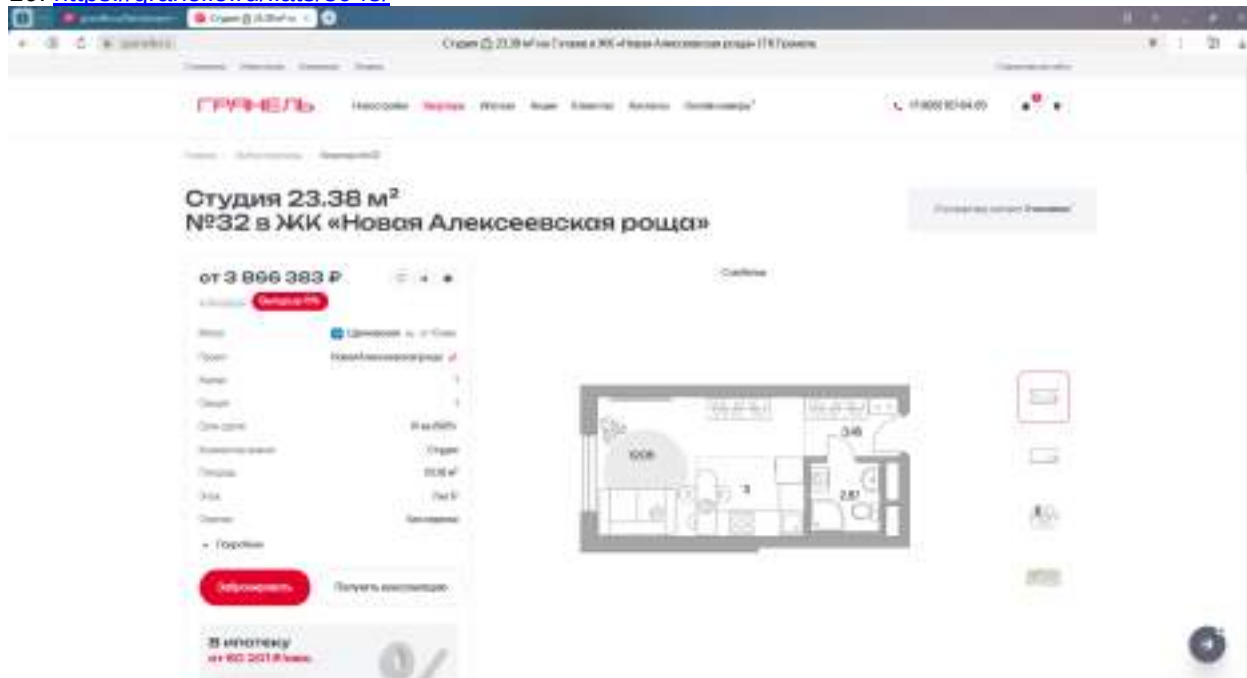


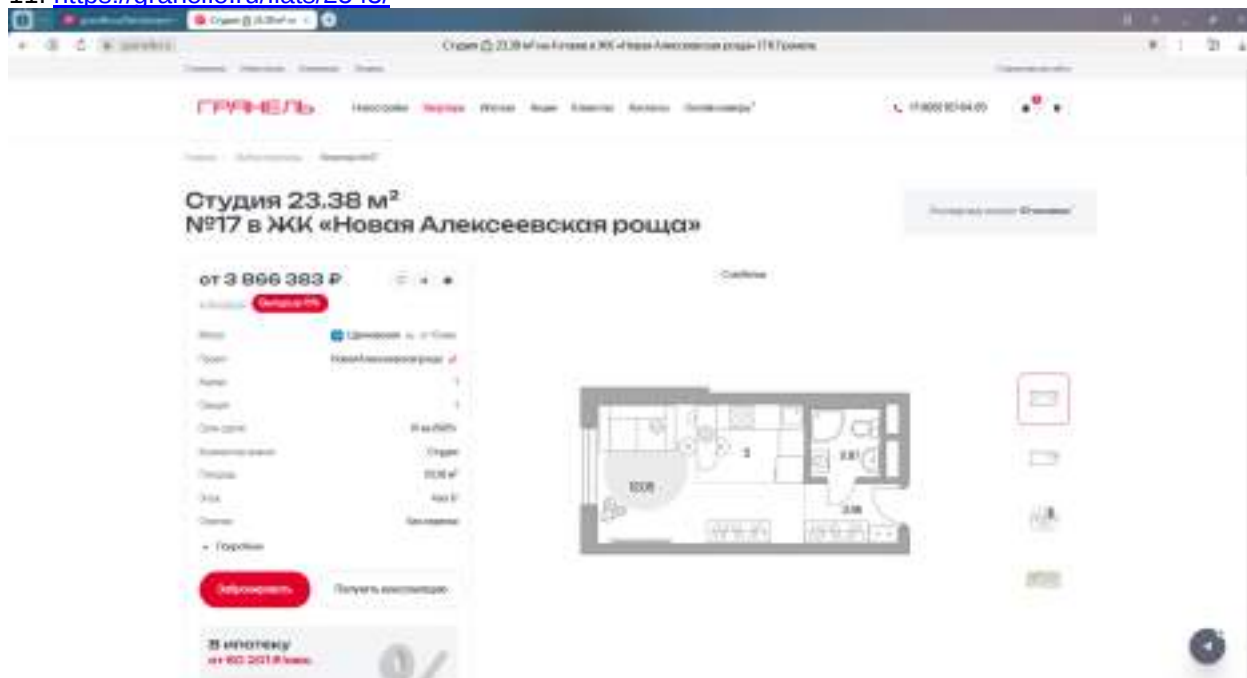
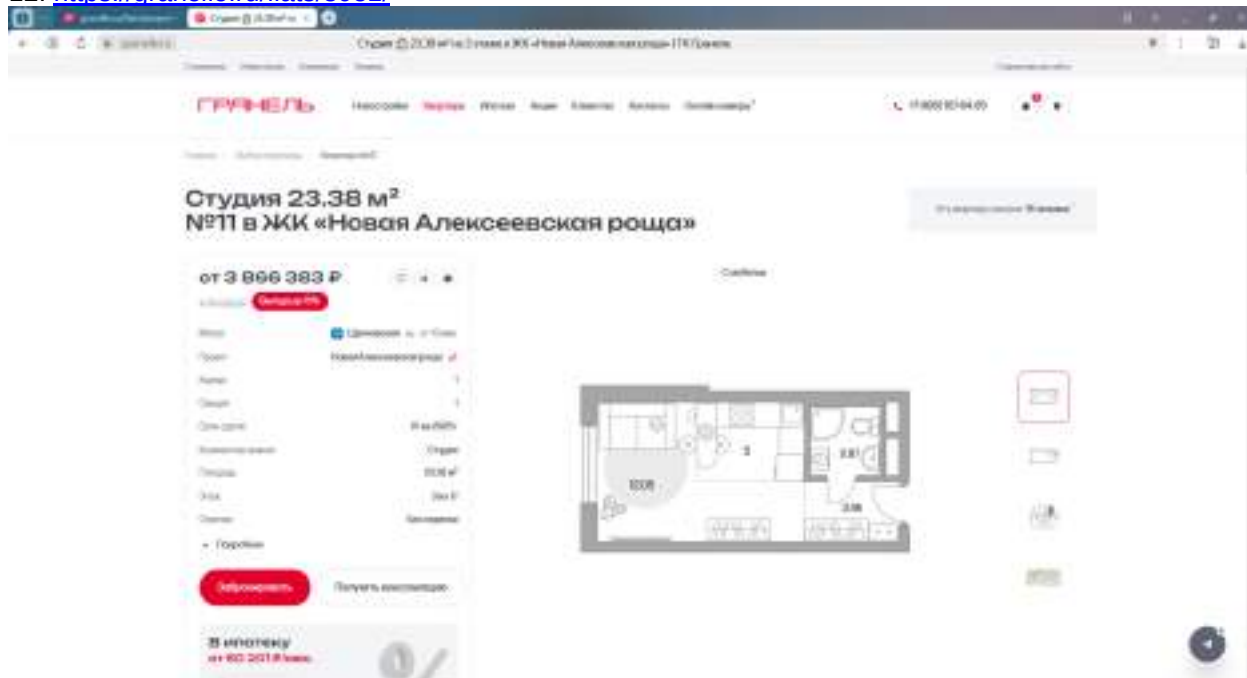
Квартиры «студии»1. <https://granelle.ru/flats/2629/>2. <https://granelle.ru/flats/3944/>

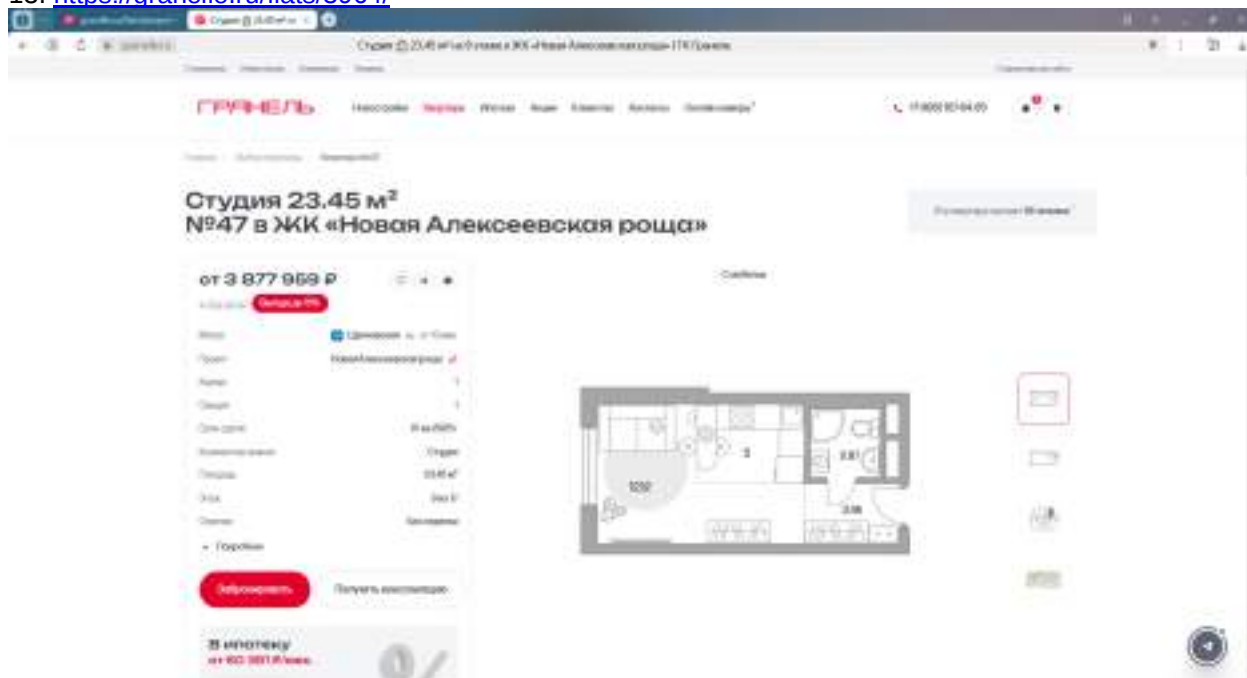
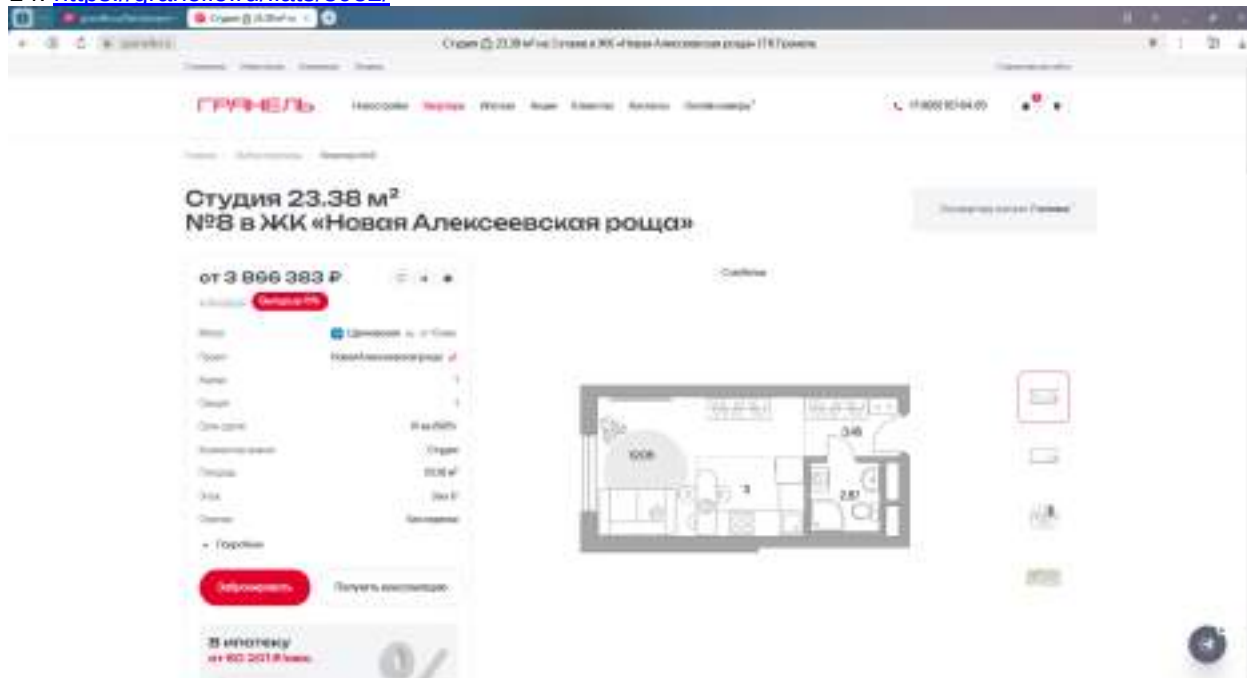
3. <https://granelle.ru/flats/3950/>4. <https://granelle.ru/flats/3975>

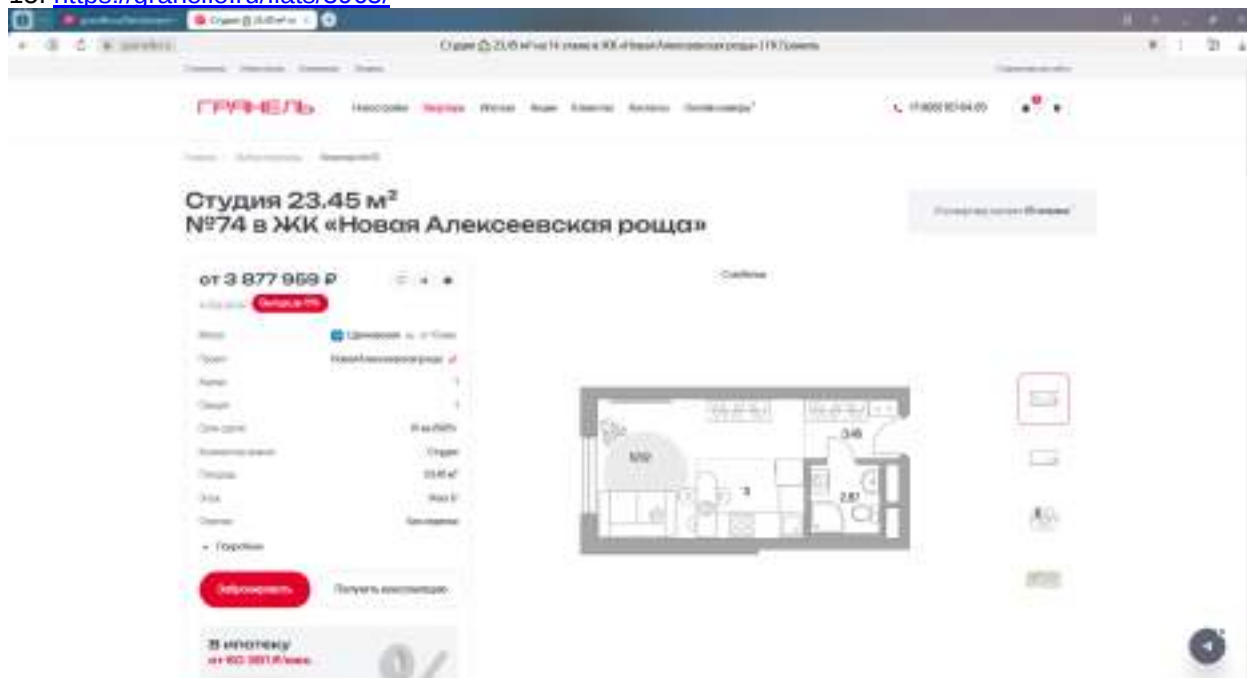
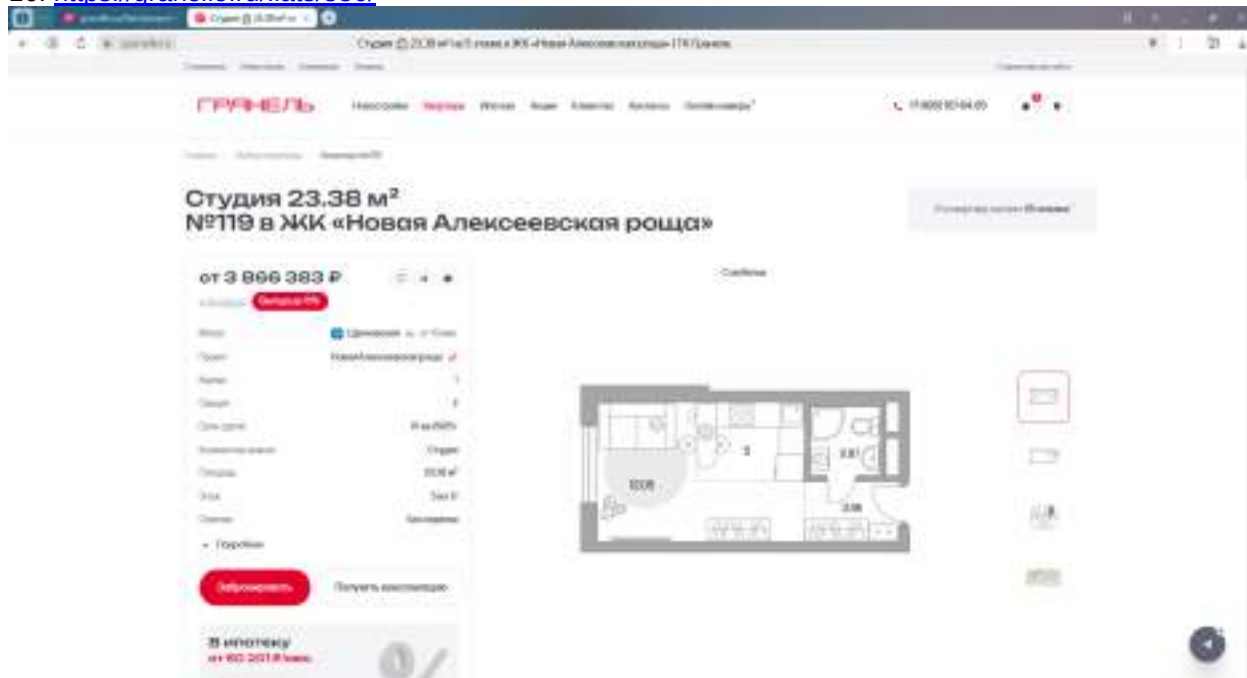
5. <https://granelle.ru/flats/4068/>6. <https://granelle.ru/flats/4013/>

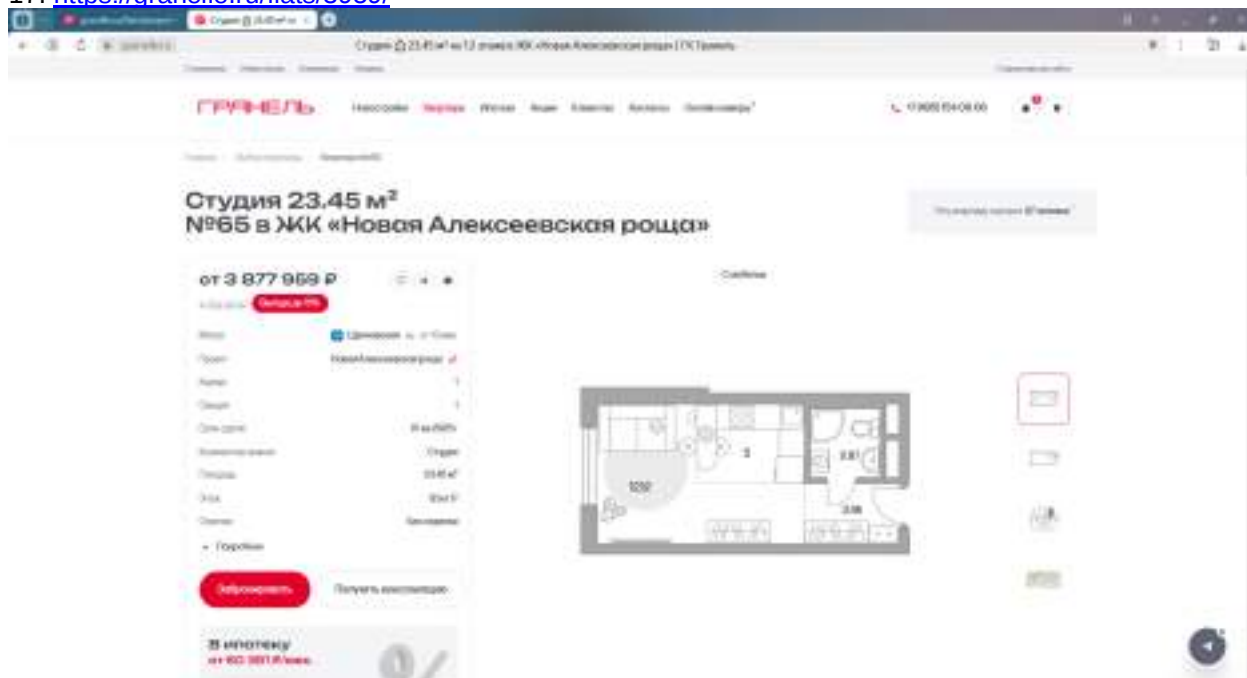
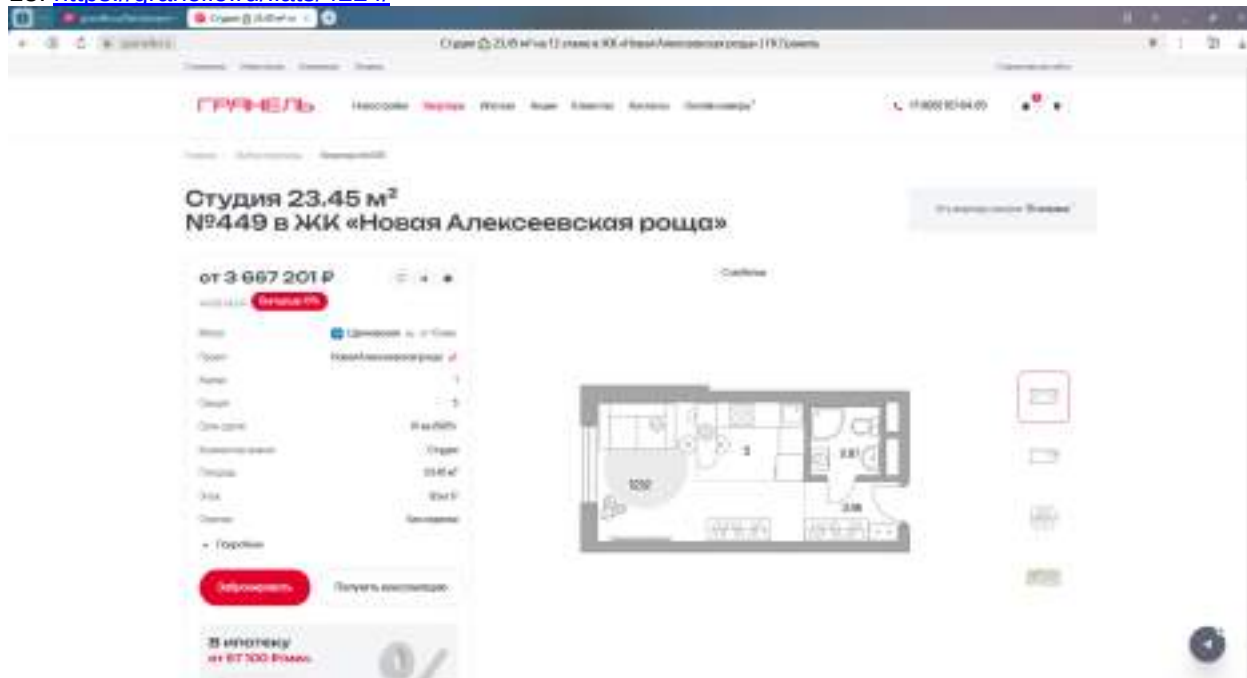
7. <https://granelle.ru/flats/4211/>8. <https://granelle.ru/flats/4215/>

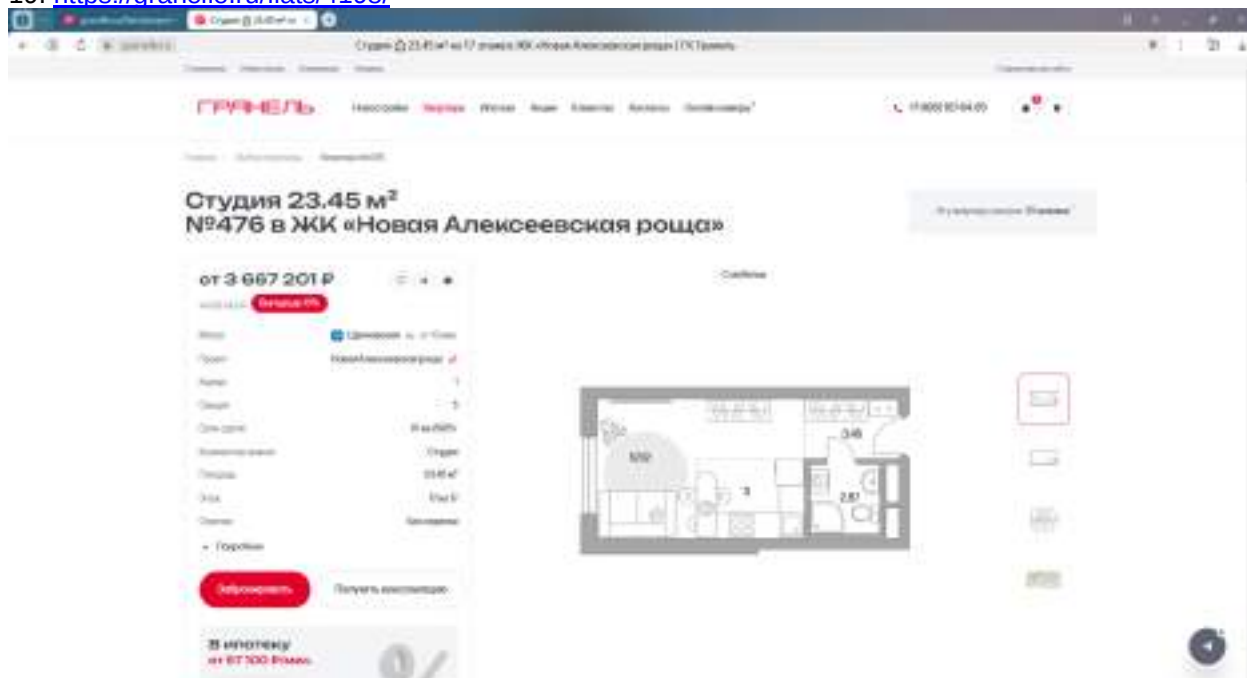
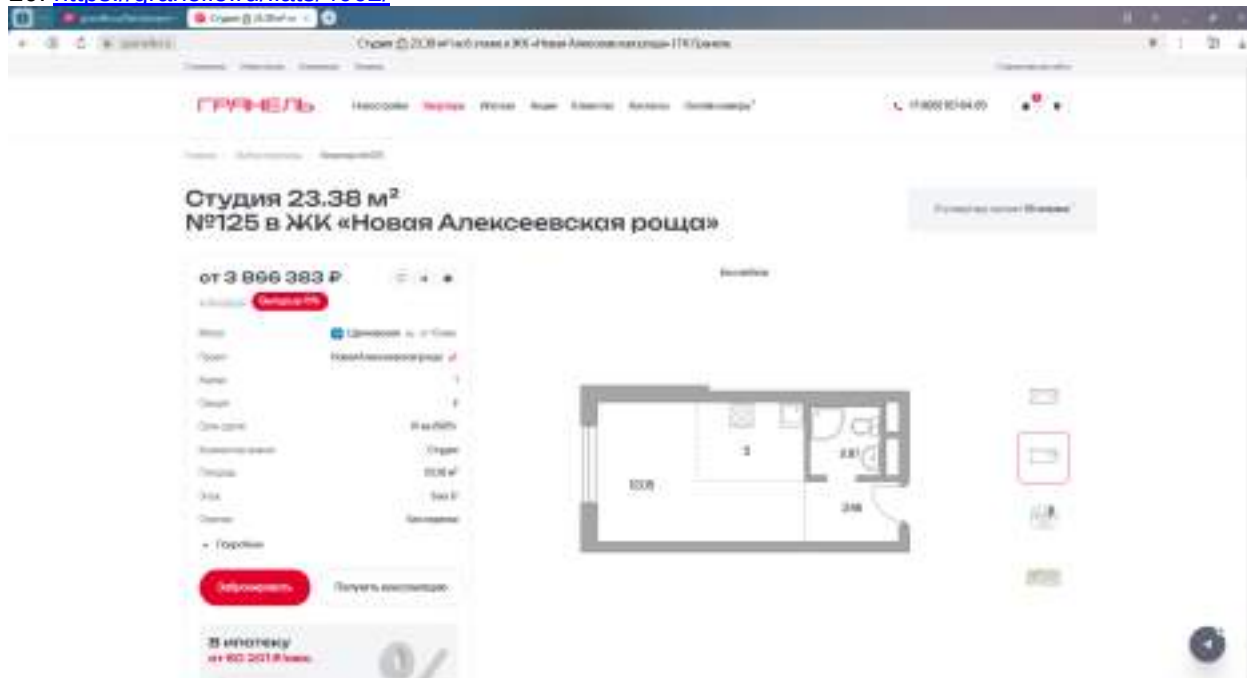
9. <https://granelle.ru/flats/2674/>10. <https://granelle.ru/flats/3948/>

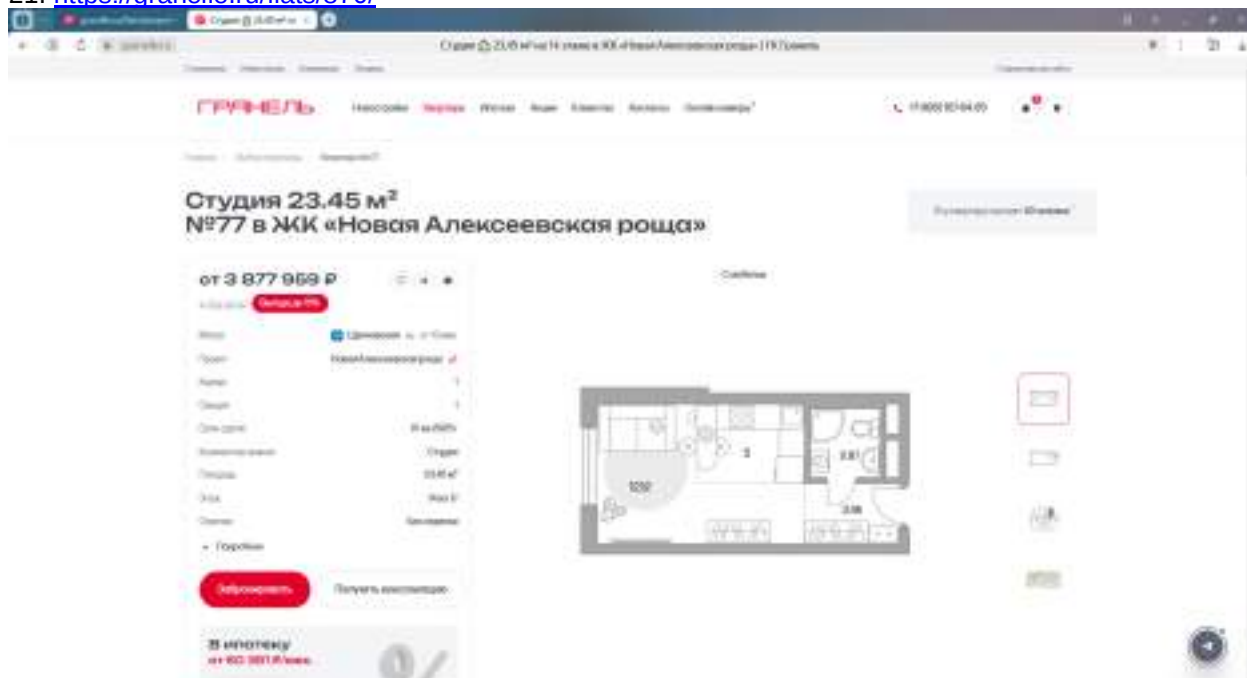
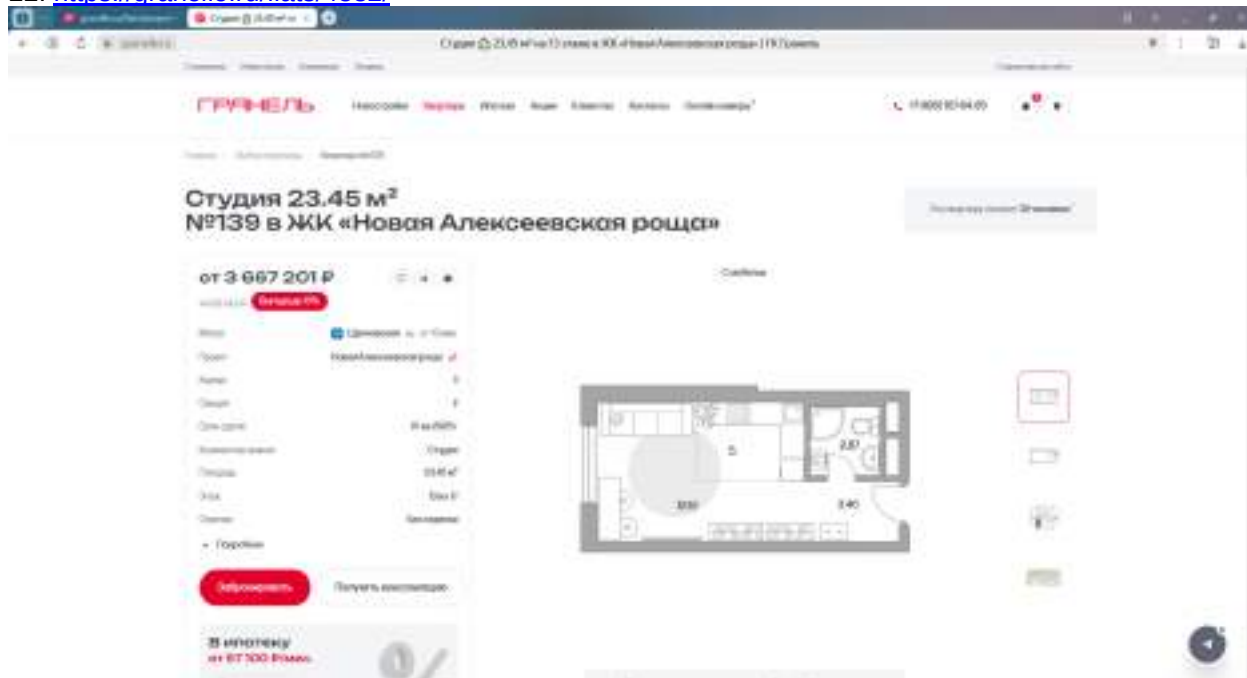
11. <https://granelle.ru/flats/2543/>12. <https://granelle.ru/flats/3951/>

13. <https://granelle.ru/flats/3964/>14. <https://granelle.ru/flats/3952/>

15. <https://granelle.ru/flats/3965/>16. <https://granelle.ru/flats/886/>

17. <https://granelle.ru/flats/3959/>18. <https://granelle.ru/flats/4224/>

19. <https://granelle.ru/flats/4198/>20. <https://granelle.ru/flats/4002/>

21. <https://granelle.ru/flats/870/>22. <https://granelle.ru/flats/4382/>

Студия 23.45 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща» (ОКТ Троицк)

от 3 667 201 Р

Вид: 3D-панорама из 3D-модели

План: Новая Алексеевская роща

Этаж: 5

Состояние: П

Ориентир: Ю-З

Коммунальные услуги: Отсутствуют

Площадь: 23.45 м²

Земля: 0 кв. м

Состояние: Без отделки

Город: Троицк

Заказать

Получить консультацию

3 ипотеки от 67 100 ₽ в месяц



Студия 23.45 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща» ЖК Троицк

от 3 877 959 Р

Вид: 3D-панорама из 3D-модели

План: Новая Алексеевская роща

Адрес: Троицк

Стиль: Современный

Срок сдачи: 4 кв 2025

Возможность сдачи: Отсутствует

Площадь: 23.45 м²

Этаж: 3 из 5

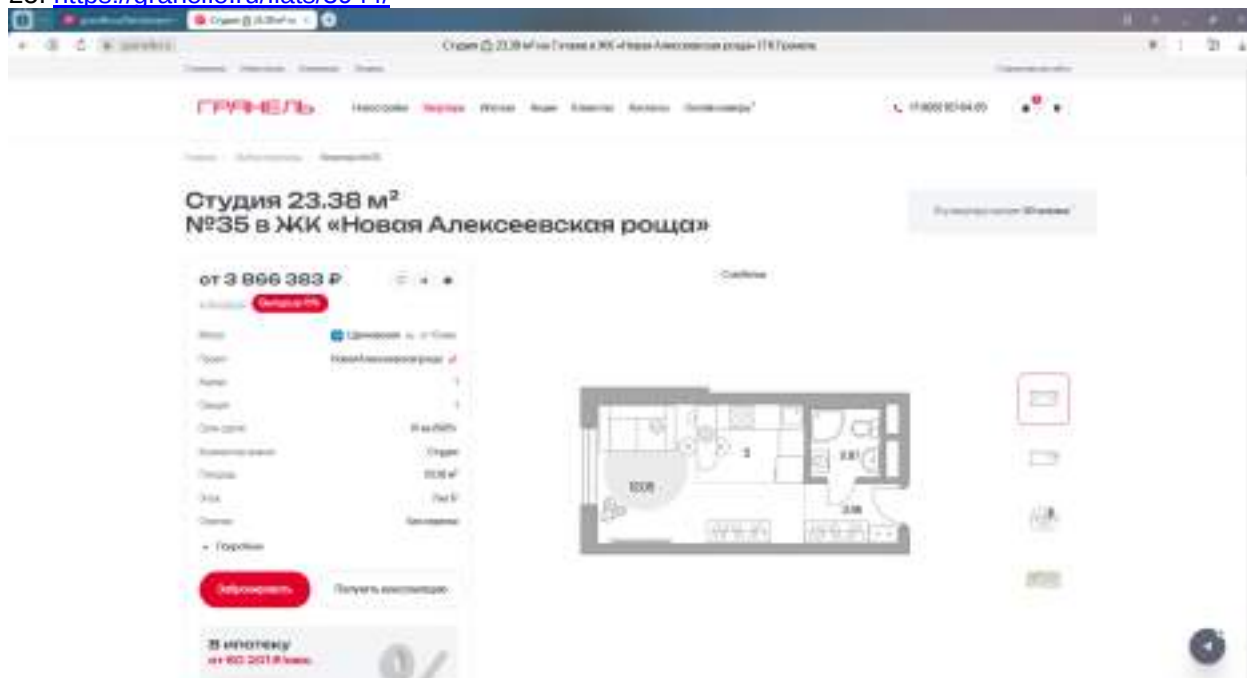
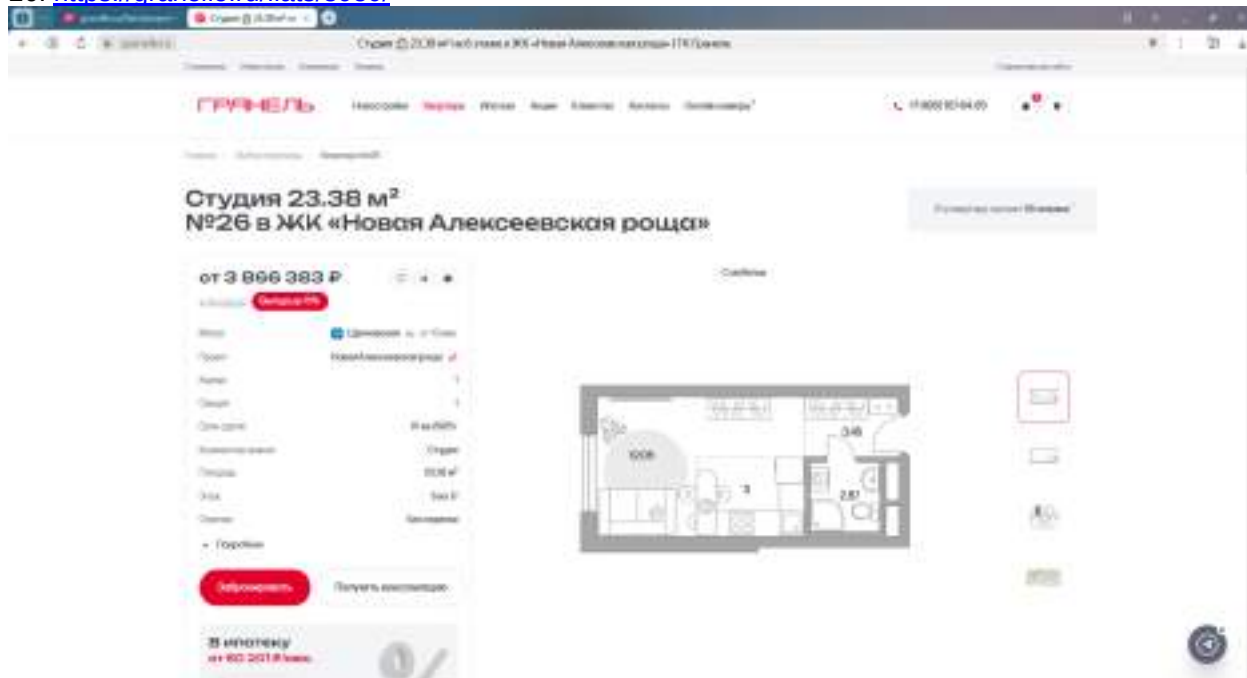
Оформление: Без отделки

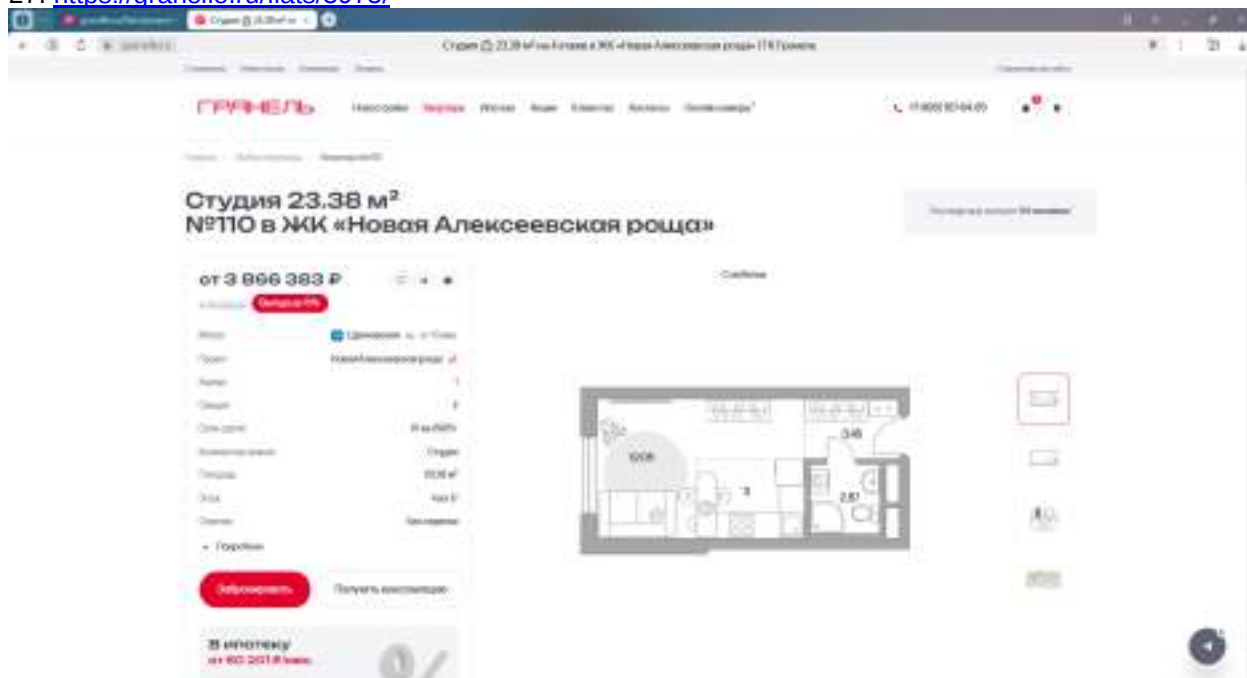
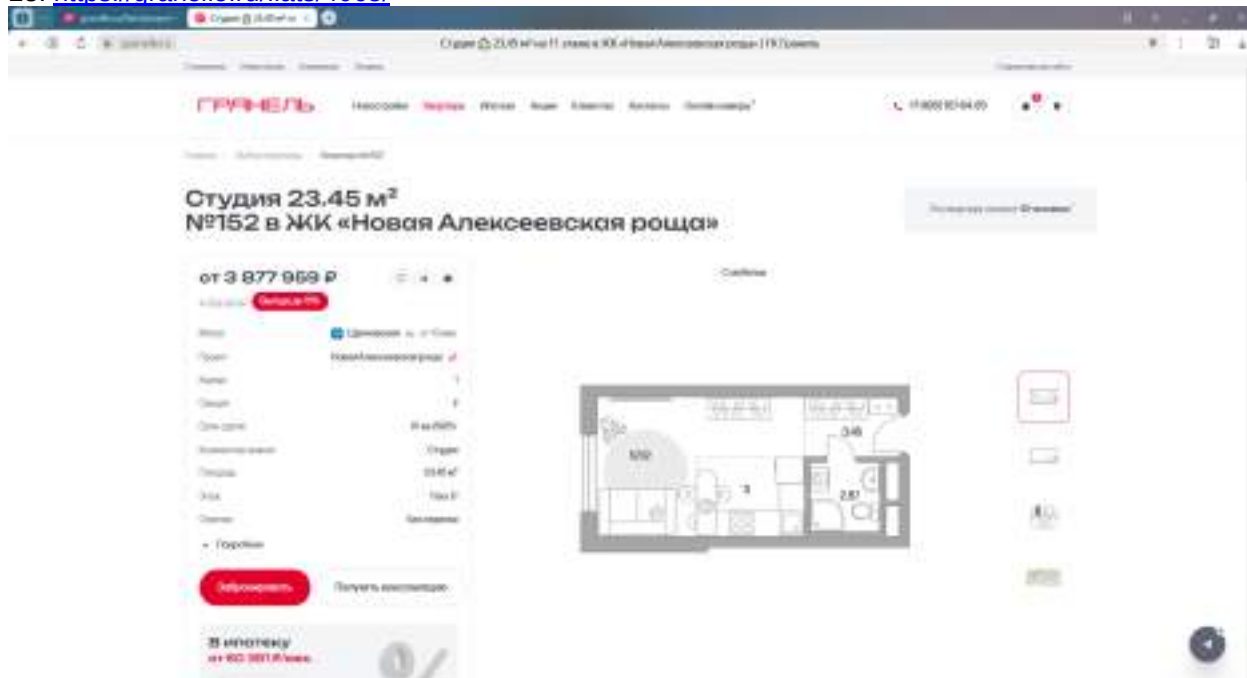
Город: Троицк

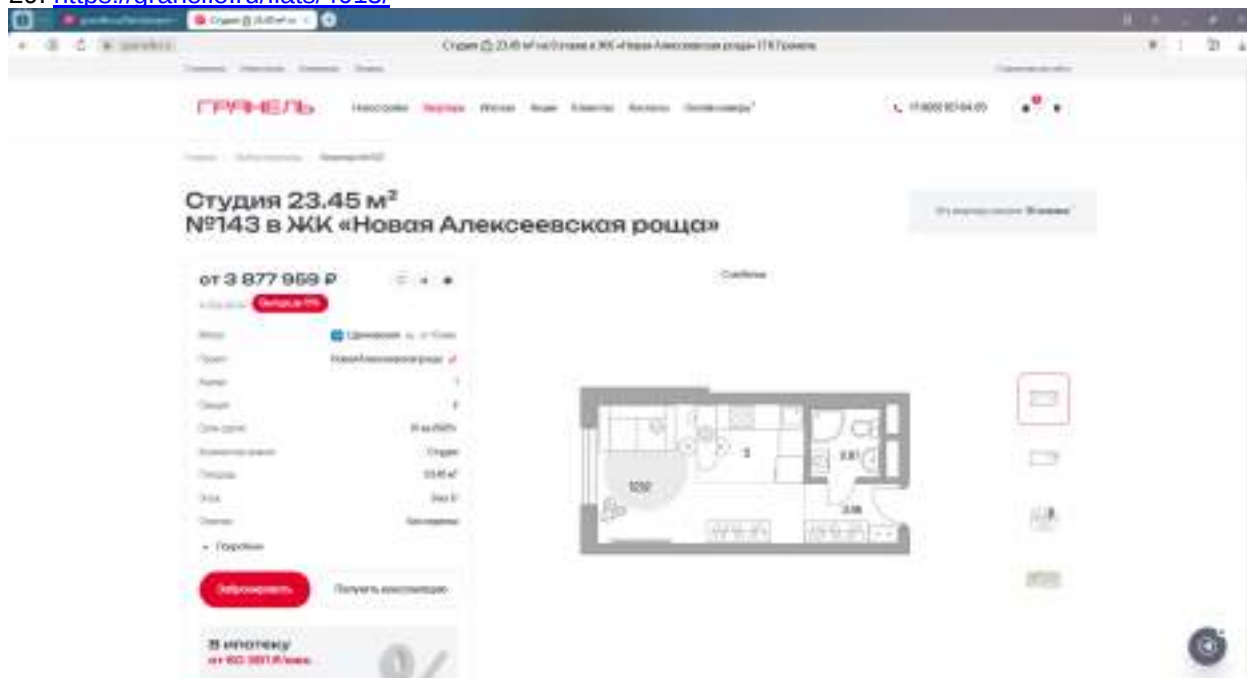
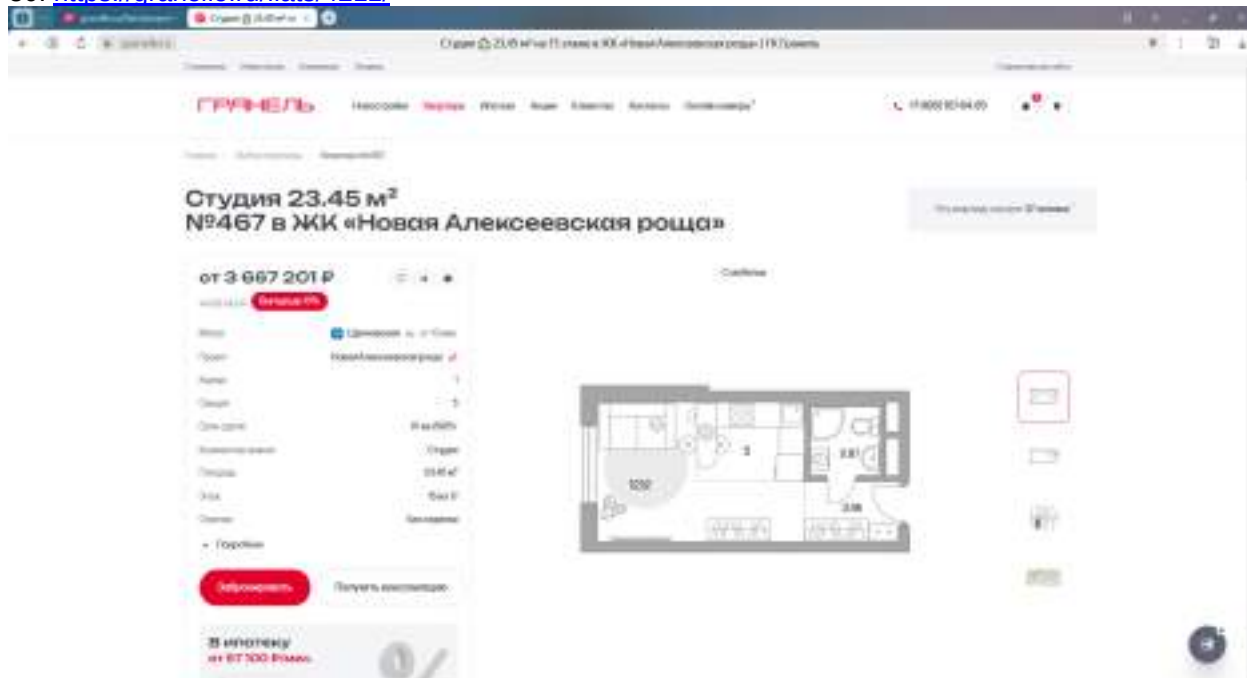
Получить консультацию

3 ипотеки от 6.5% годовых



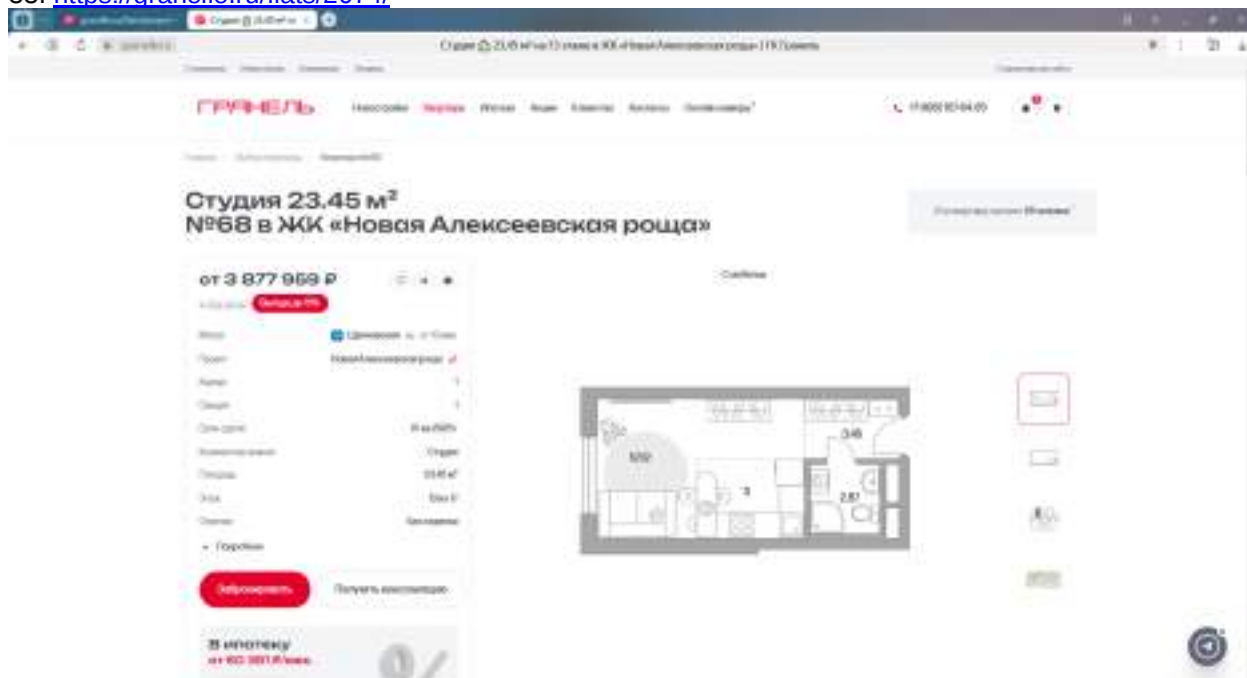
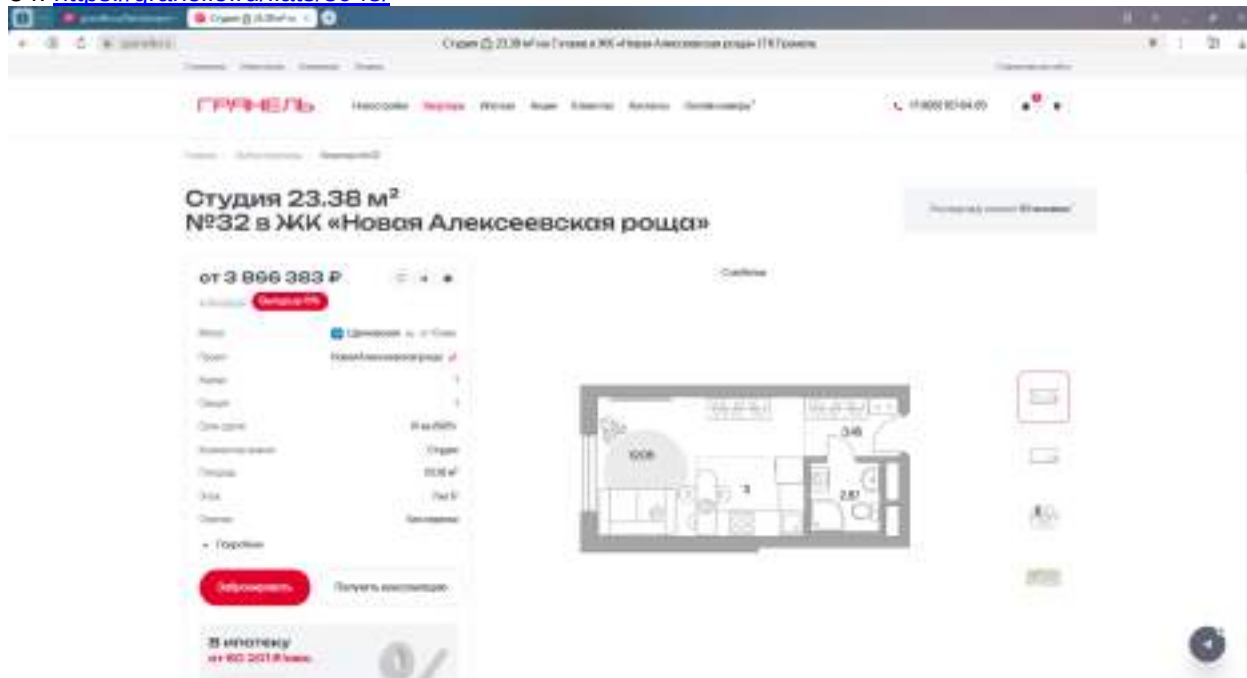
25. <https://granelle.ru/flats/3944/>26. <https://granelle.ru/flats/3950/>

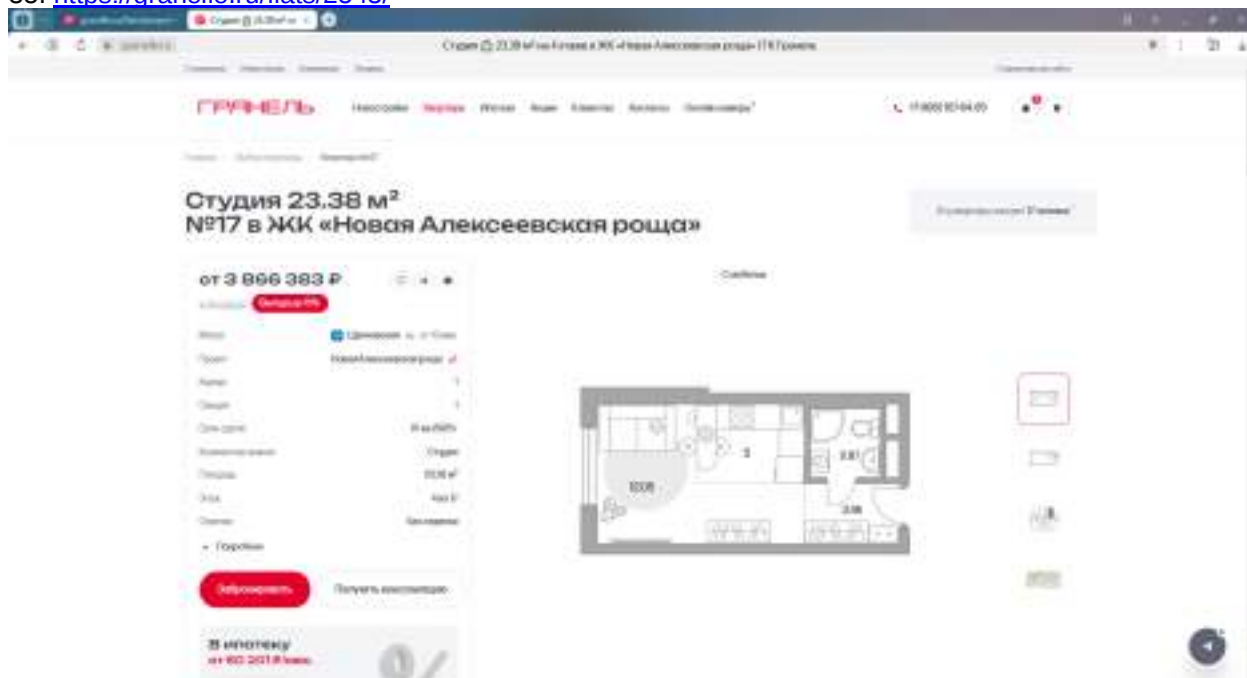
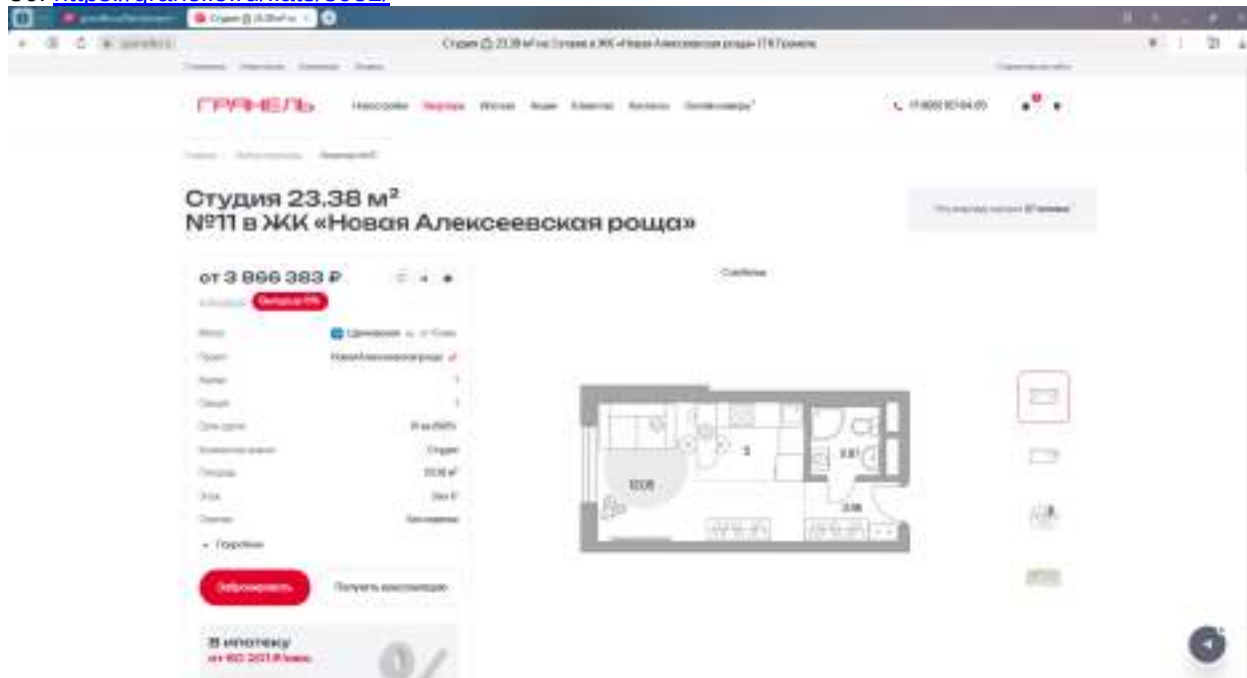
27. <https://granelle.ru/flats/3975/>28. <https://granelle.ru/flats/4068/>

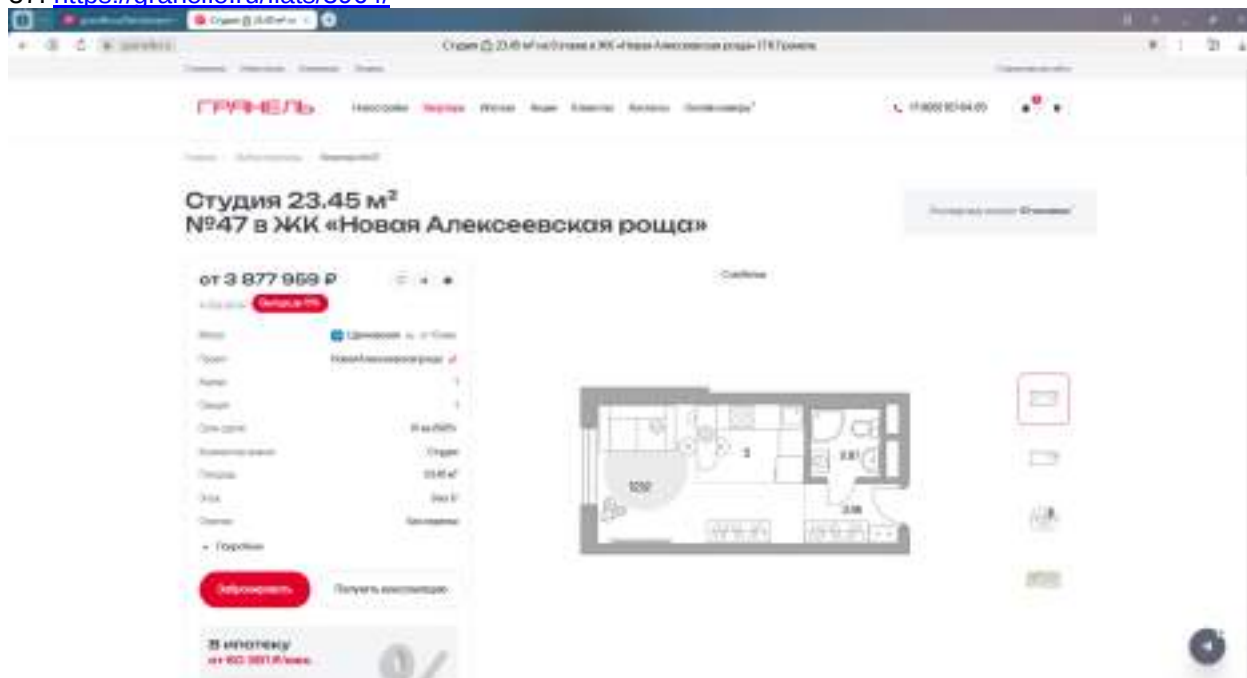
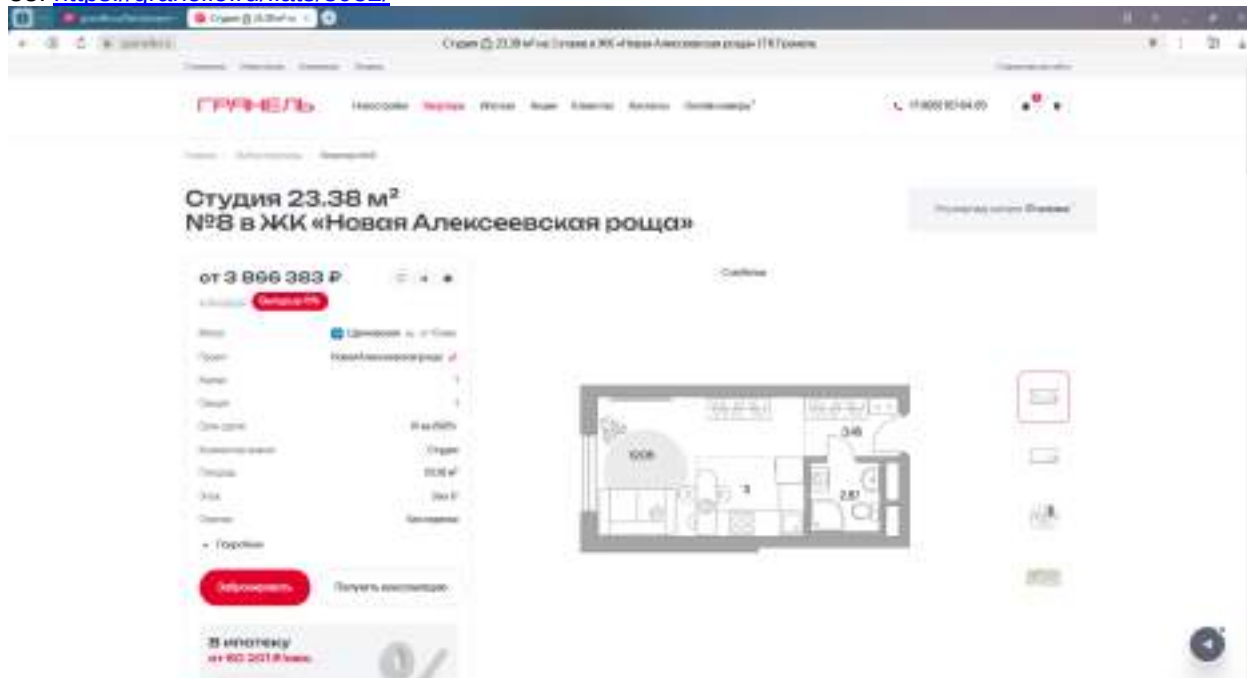
29. <https://granelle.ru/flats/4013/>30. <https://granelle.ru/flats/4211/>

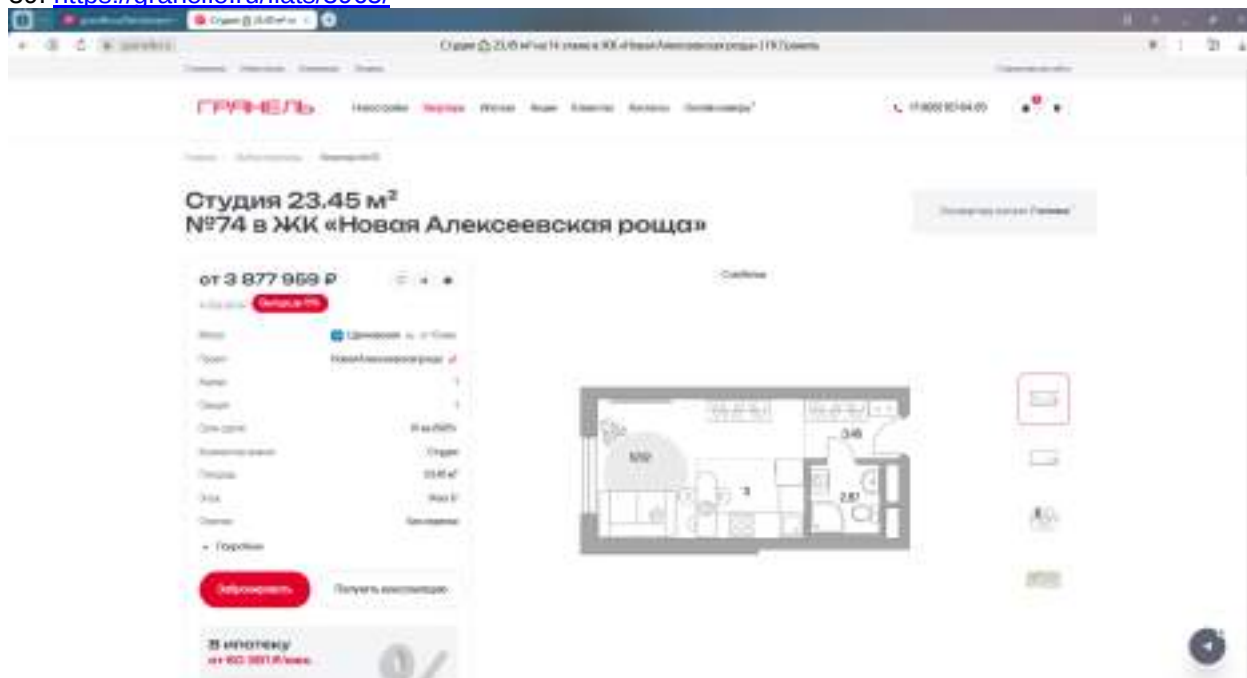
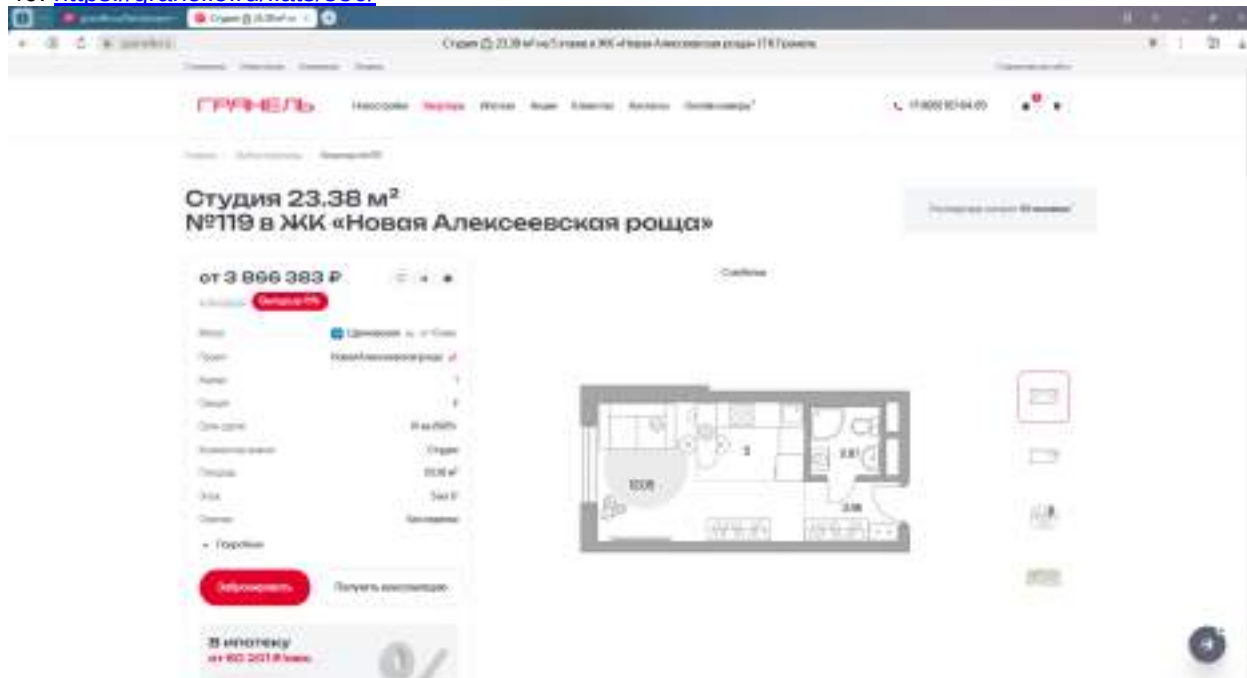
[illegible]

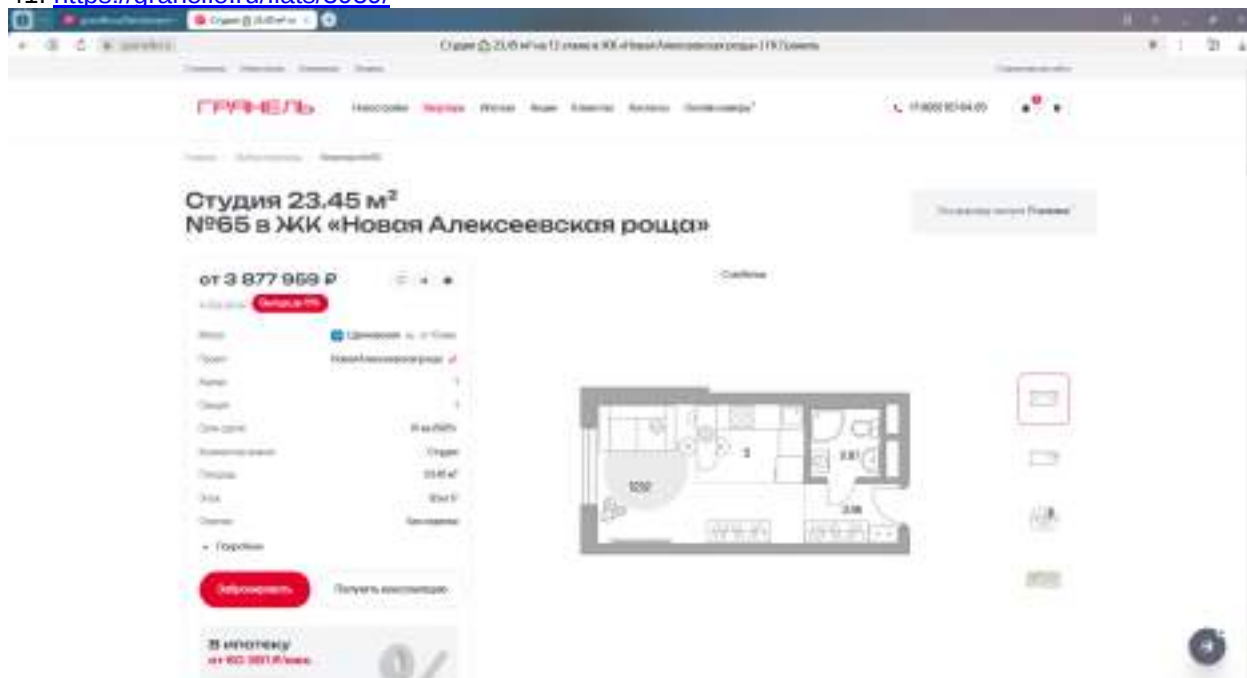
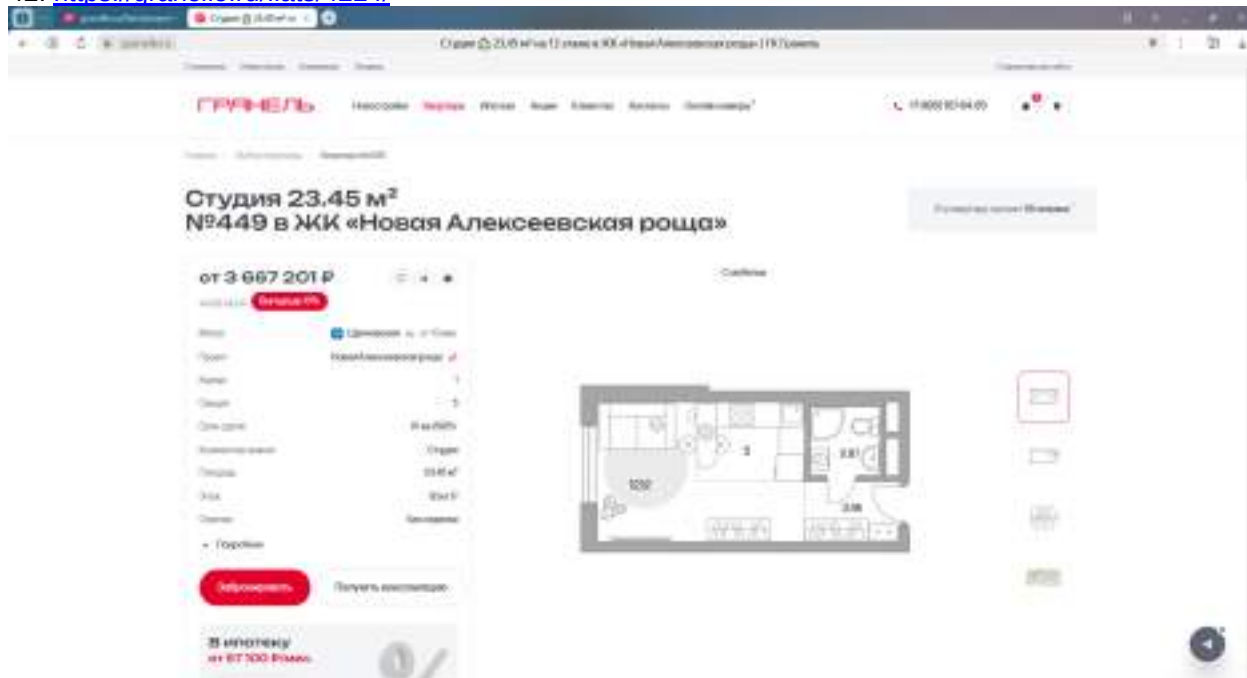
<https://realestate.ru/moscow/>

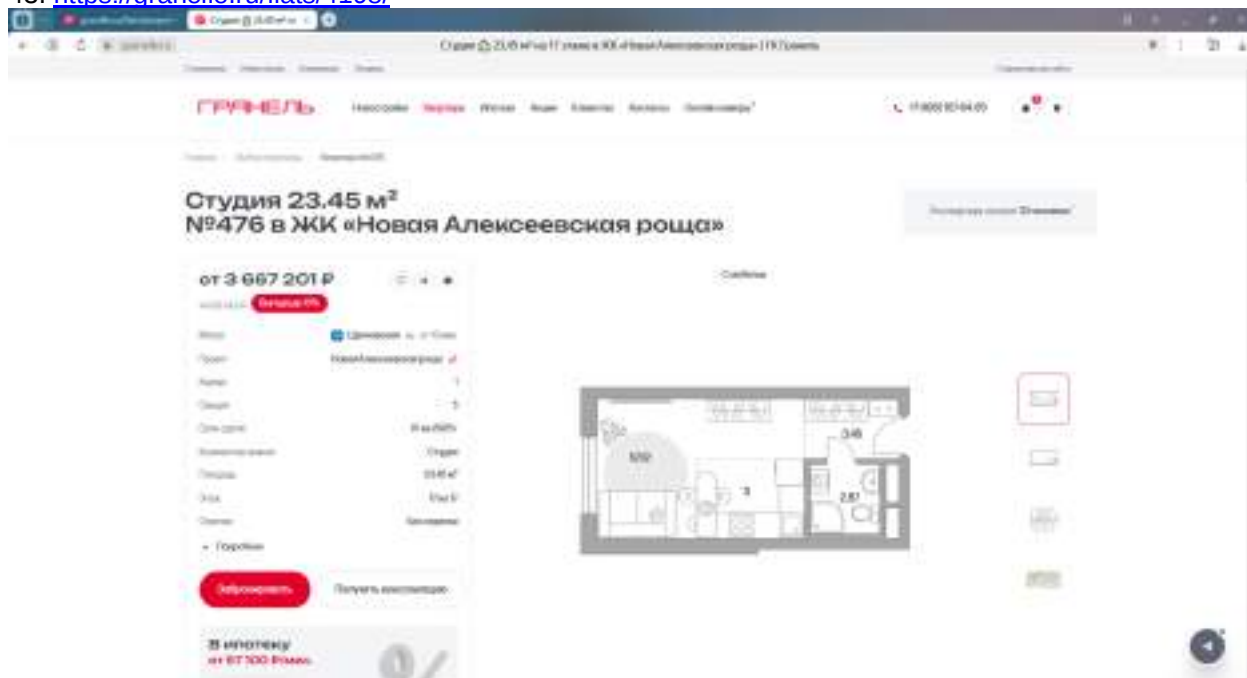
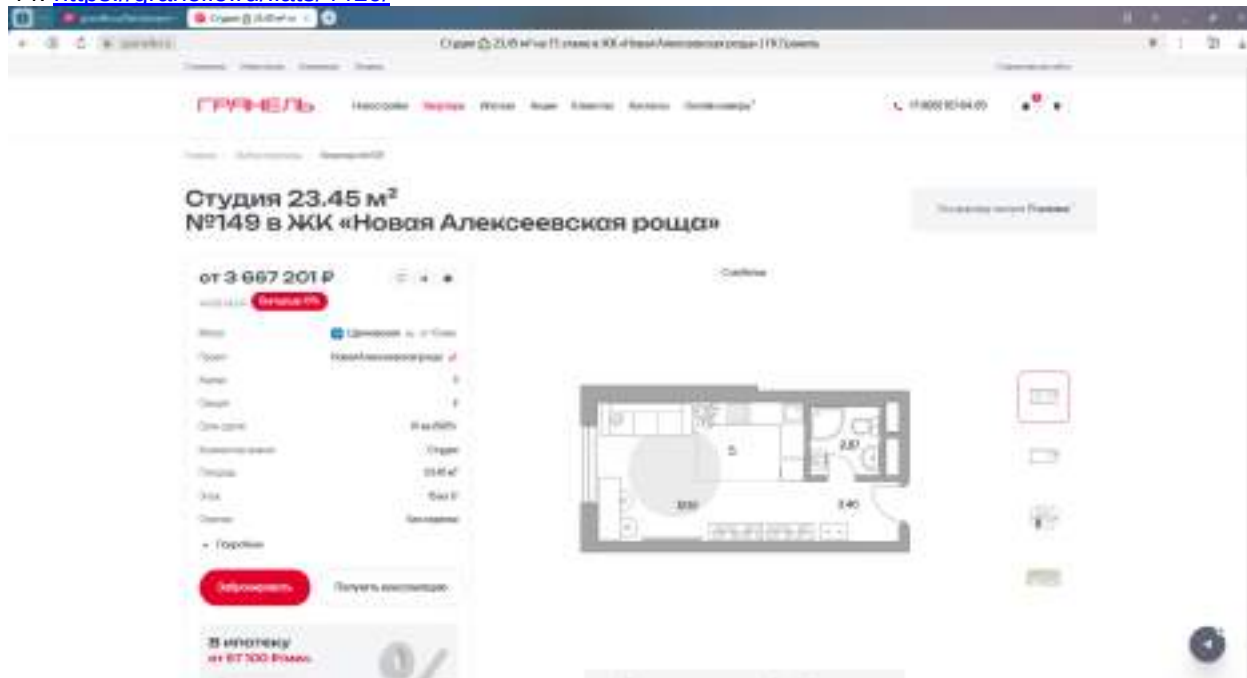
33. <https://granelle.ru/flats/2674/>34. <https://granelle.ru/flats/3948/>

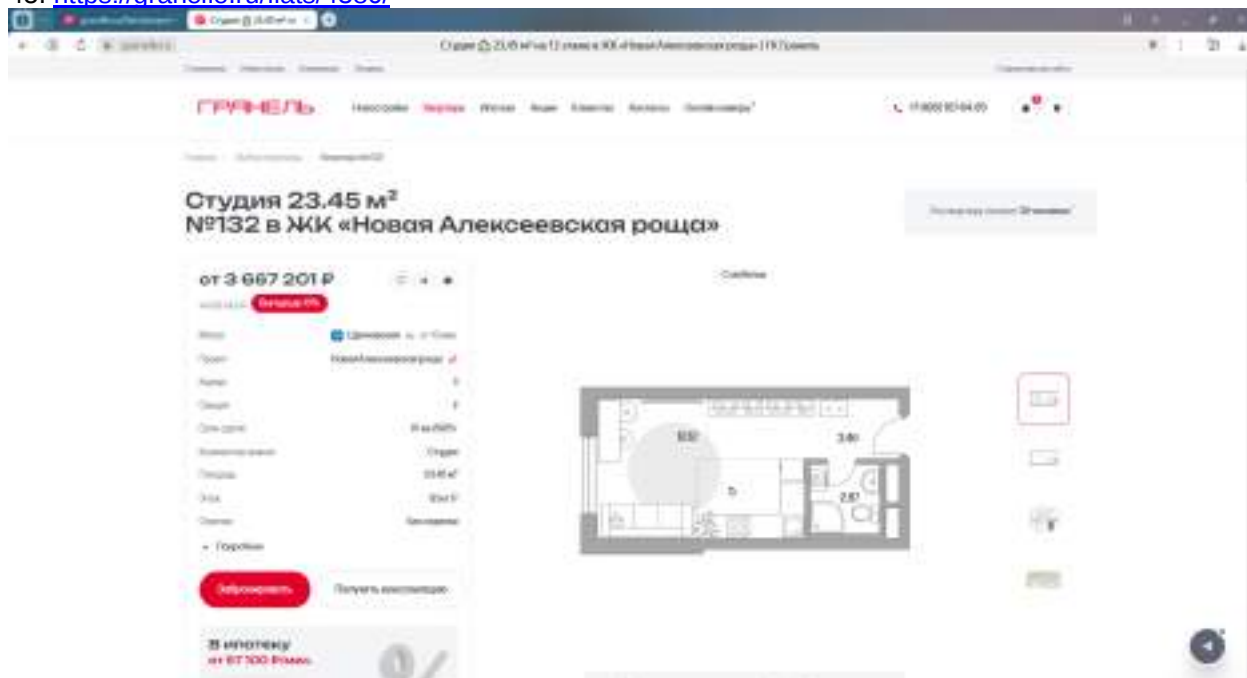
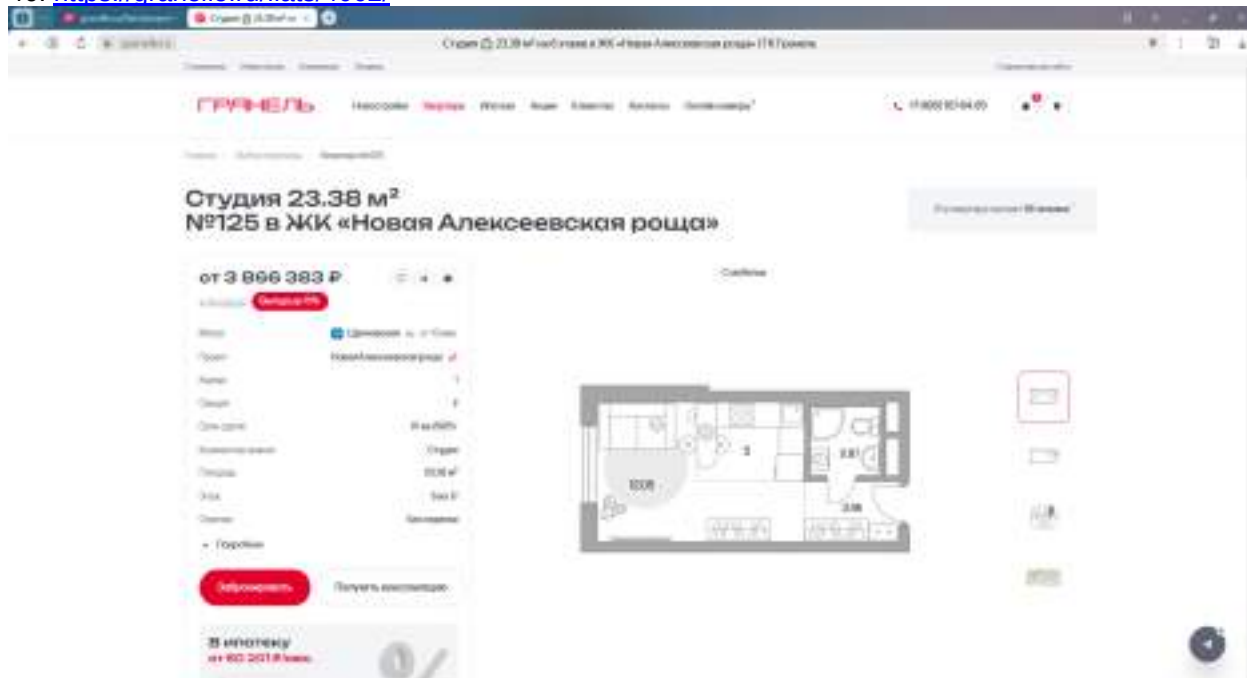
35. <https://granelle.ru/flats/2543/>36. <https://granelle.ru/flats/3951/>

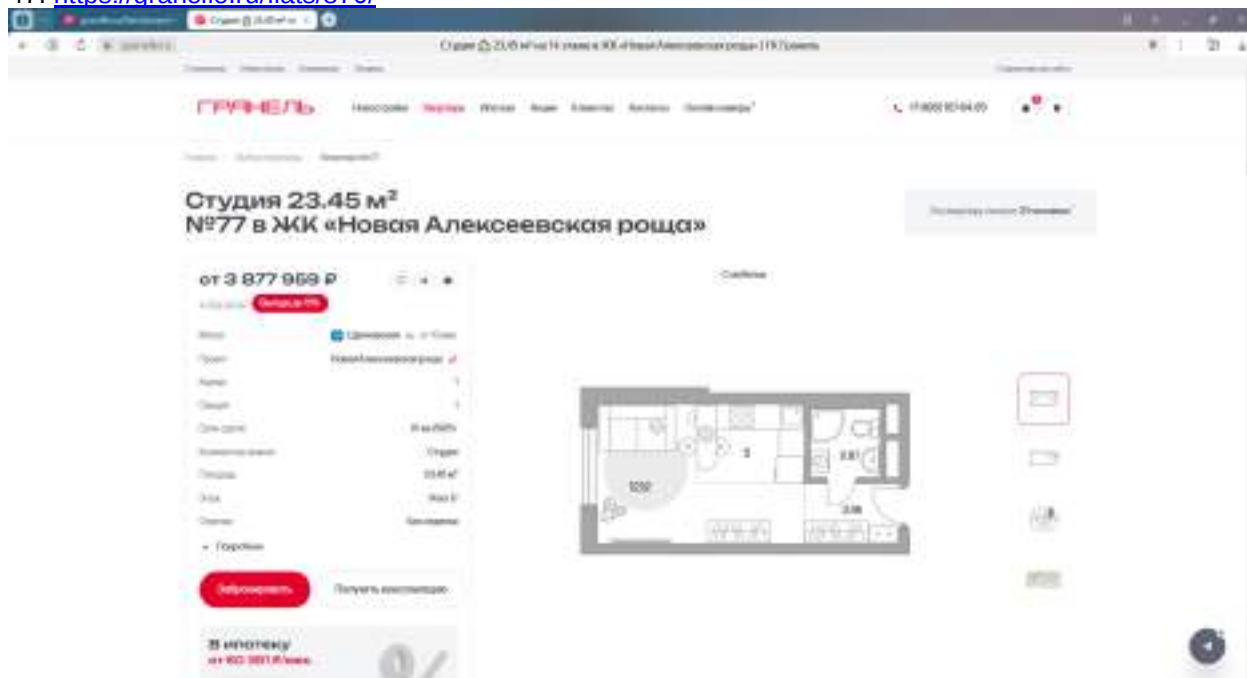
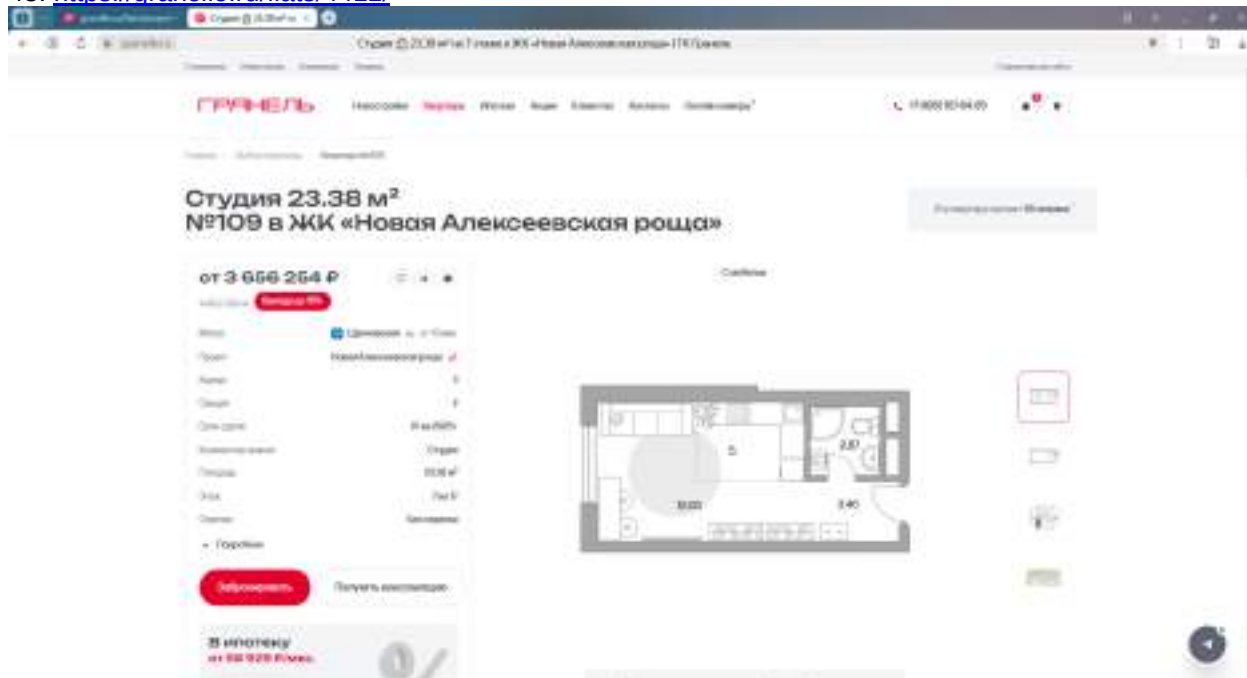
37. <https://granelle.ru/flats/3964/>38. <https://granelle.ru/flats/3952/>

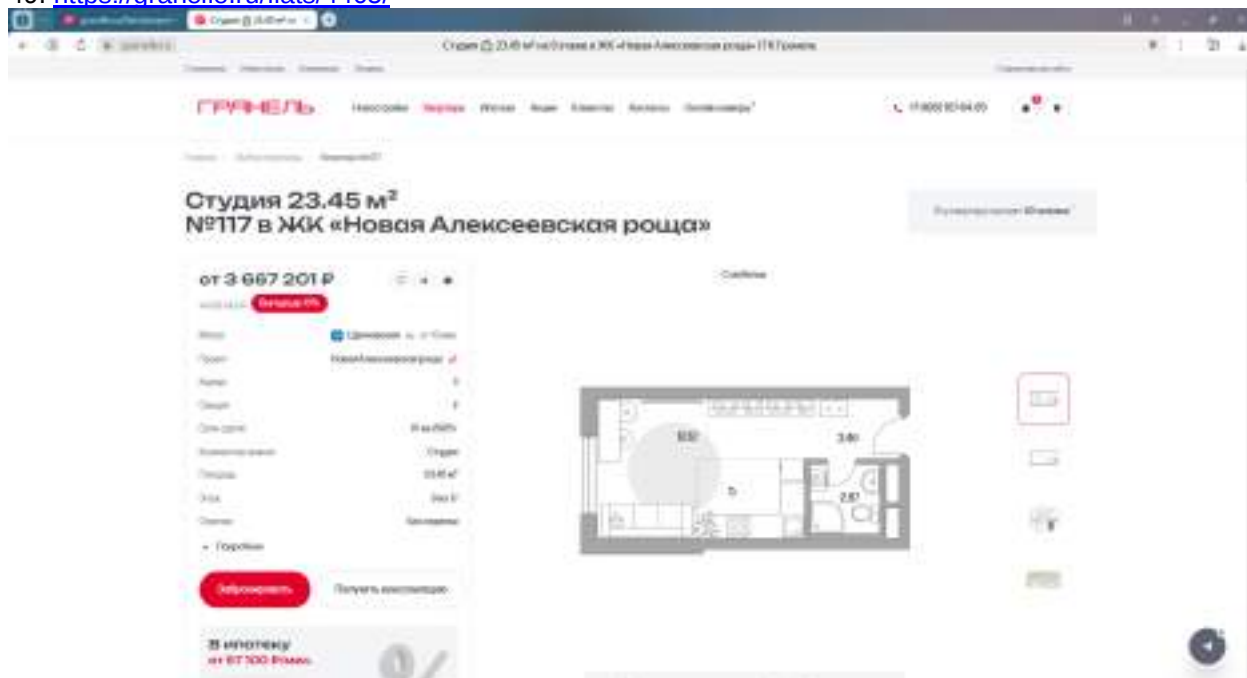
39. <https://granelle.ru/flats/3965/>40. <https://granelle.ru/flats/886/>

41. <https://granelle.ru/flats/3959/>42. <https://granelle.ru/flats/4224/>

43. <https://granelle.ru/flats/4198/>44. <https://granelle.ru/flats/4416/>

45. <https://granelle.ru/flats/4386/>46. <https://granelle.ru/flats/4002/>

47. <https://granelle.ru/flats/870/>48. <https://granelle.ru/flats/4411/>

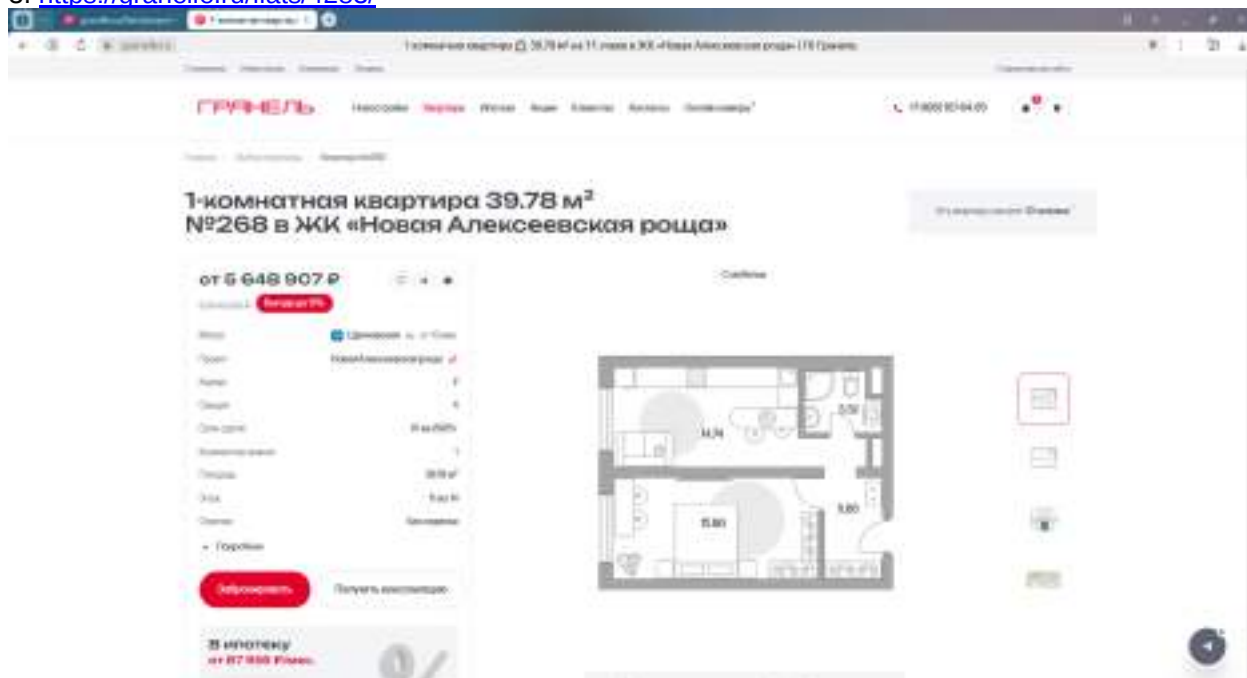
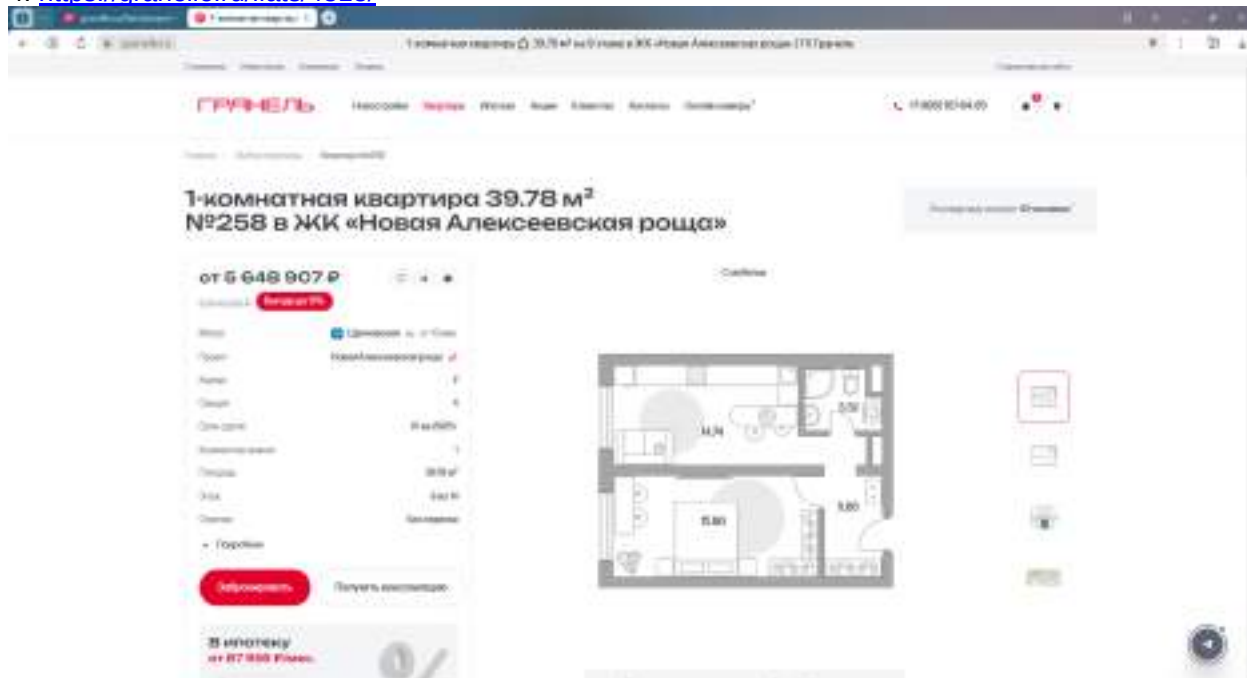
49. <https://granelle.ru/flats/4405/>

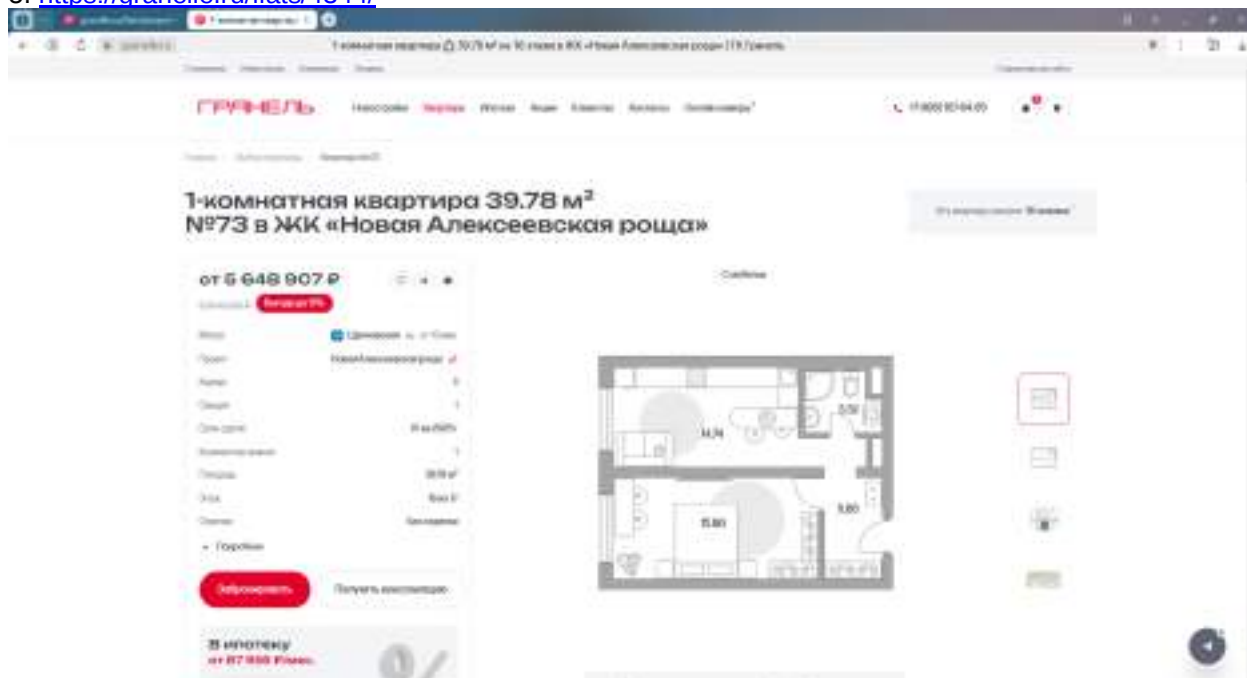
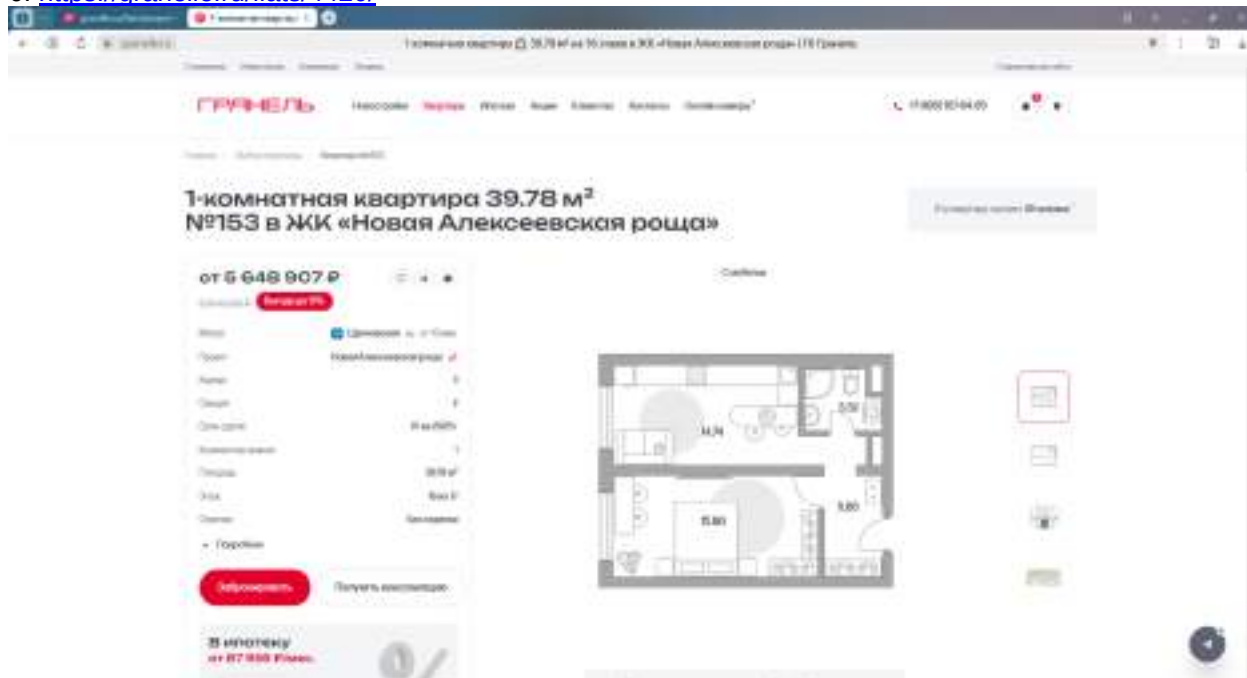
1-но комнатные квартиры1. <https://granelle.ru/flats/4285/>

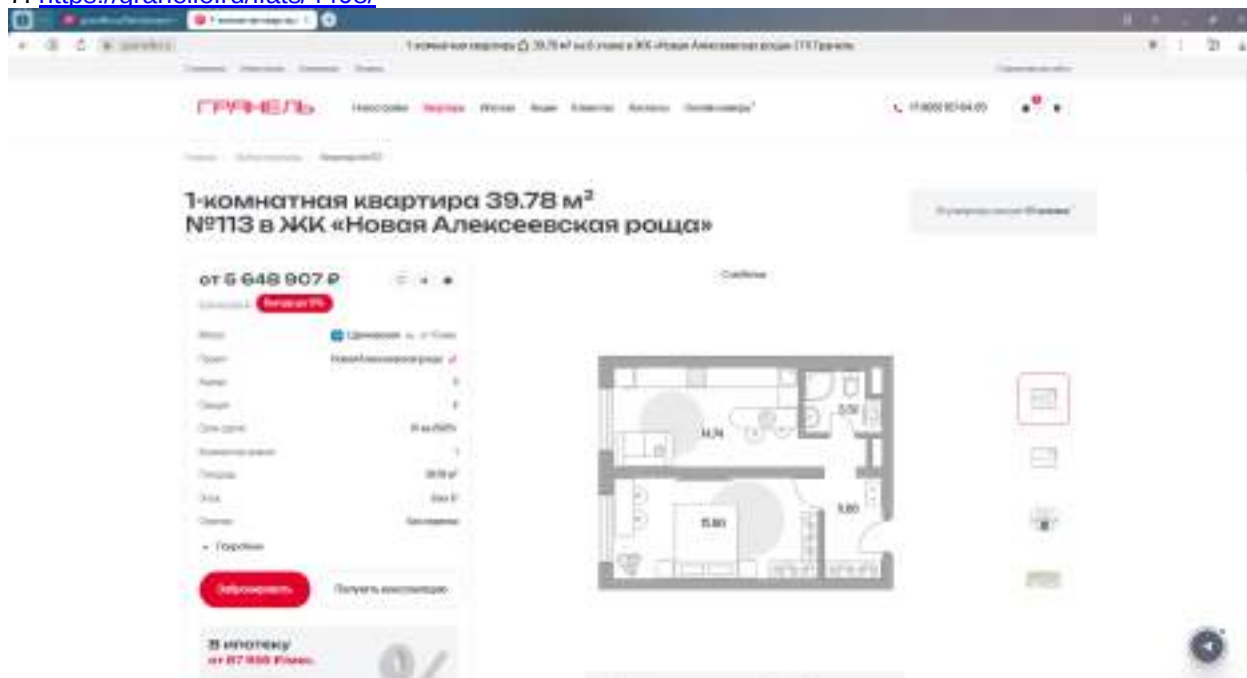
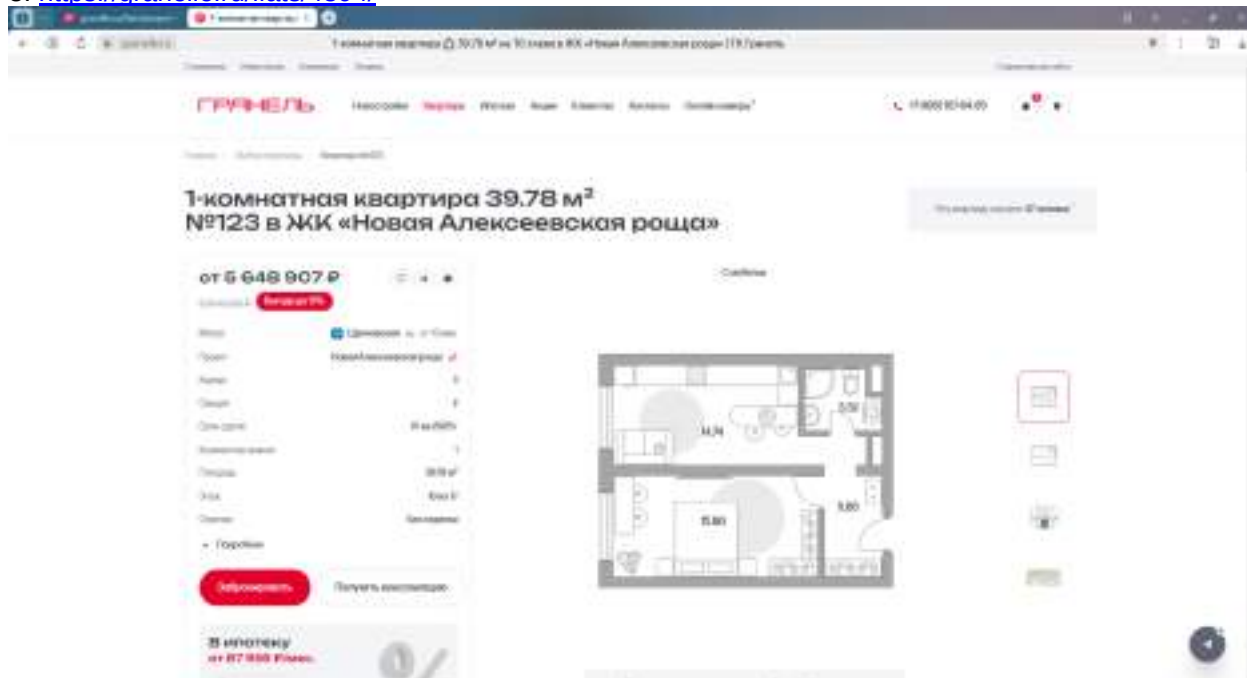
The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The title is "1-комнатная квартира 39.5 м² №243 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 5 609 146 Р". The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.8, 5.28, 5.54, and 3.84. The apartment is located in the "Новая Алексеевская роща" complex. The listing also features a "Записаться" button and a "Получить консультацию" button. The Granelle.ru logo is visible in the top left corner.

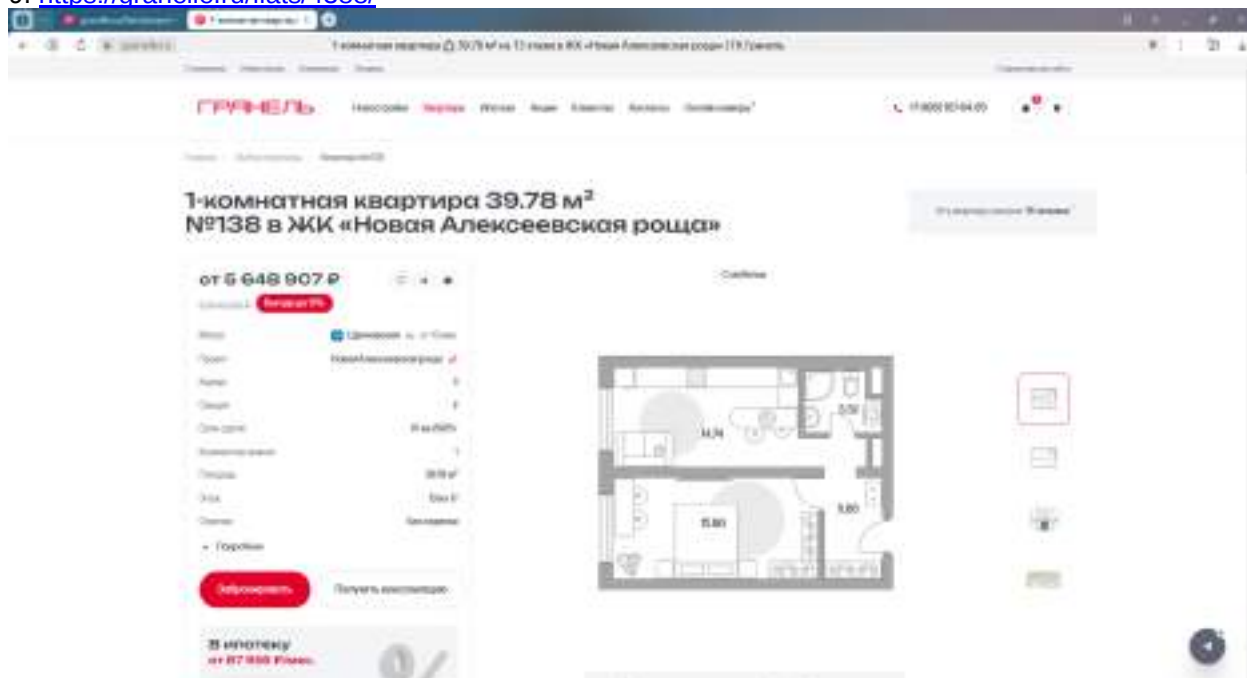
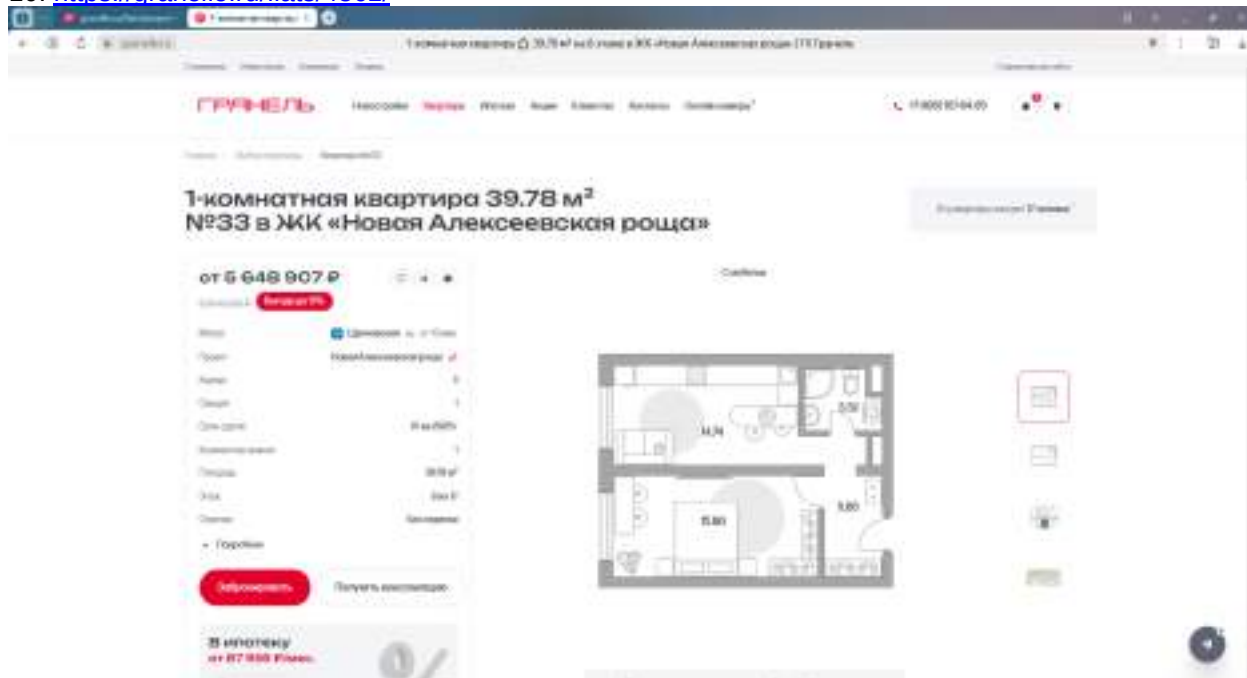
2. <https://granelle.ru/flats/4326/>

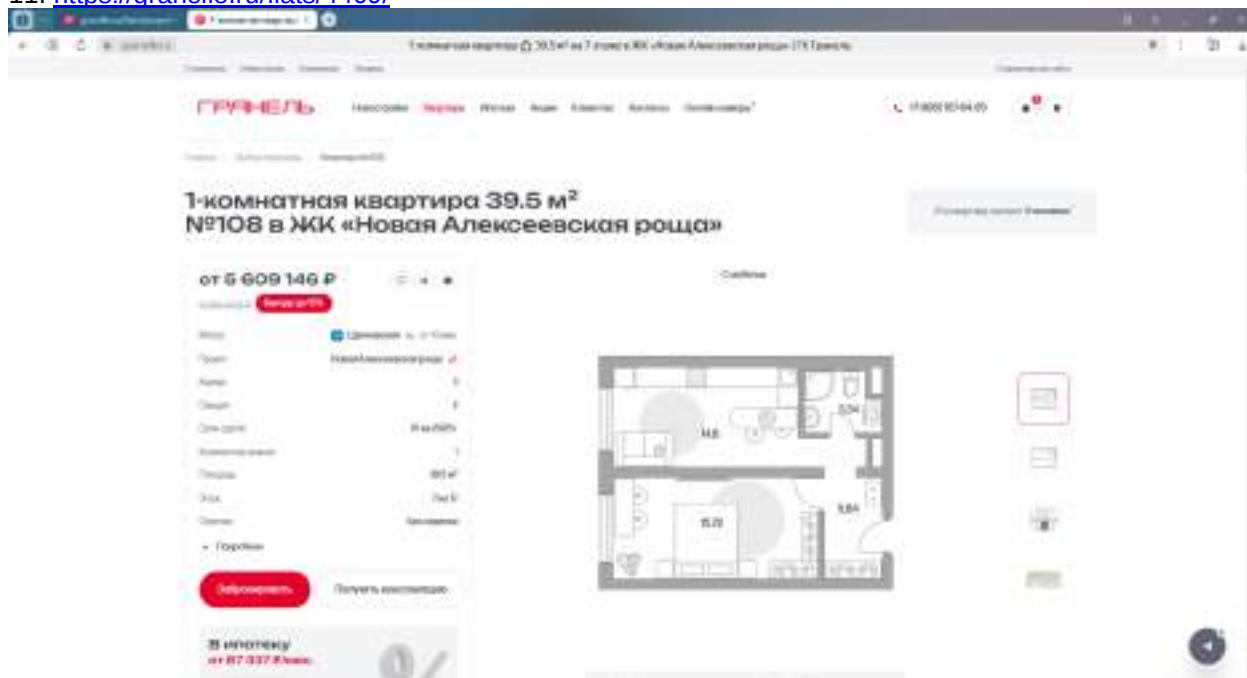
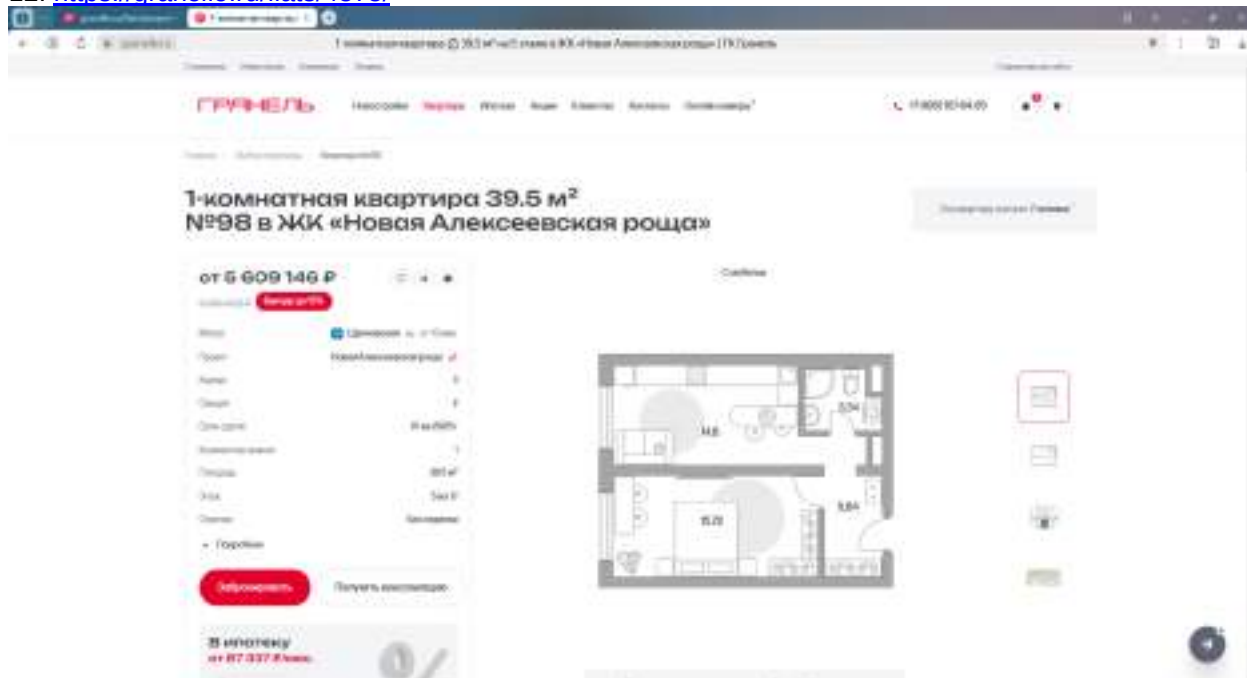
The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The title is "1-комнатная квартира 39.78 м² №283 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 5 648 907 Р". The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.34, 5.80, 5.59, and 3.80. The apartment is located in the "Новая Алексеевская роща" complex. The listing also features a "Записаться" button and a "Получить консультацию" button. The Granelle.ru logo is visible in the top left corner.

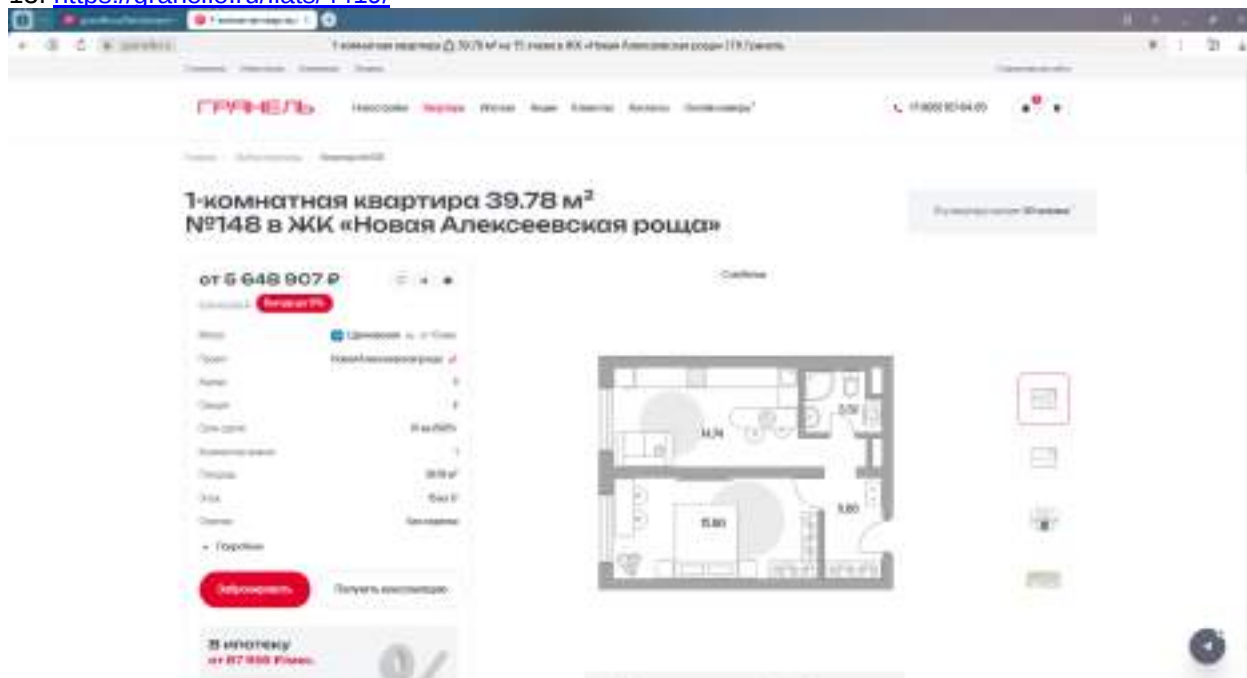
3. <https://granelle.ru/flats/4283/>4. <https://granelle.ru/flats/4318/>

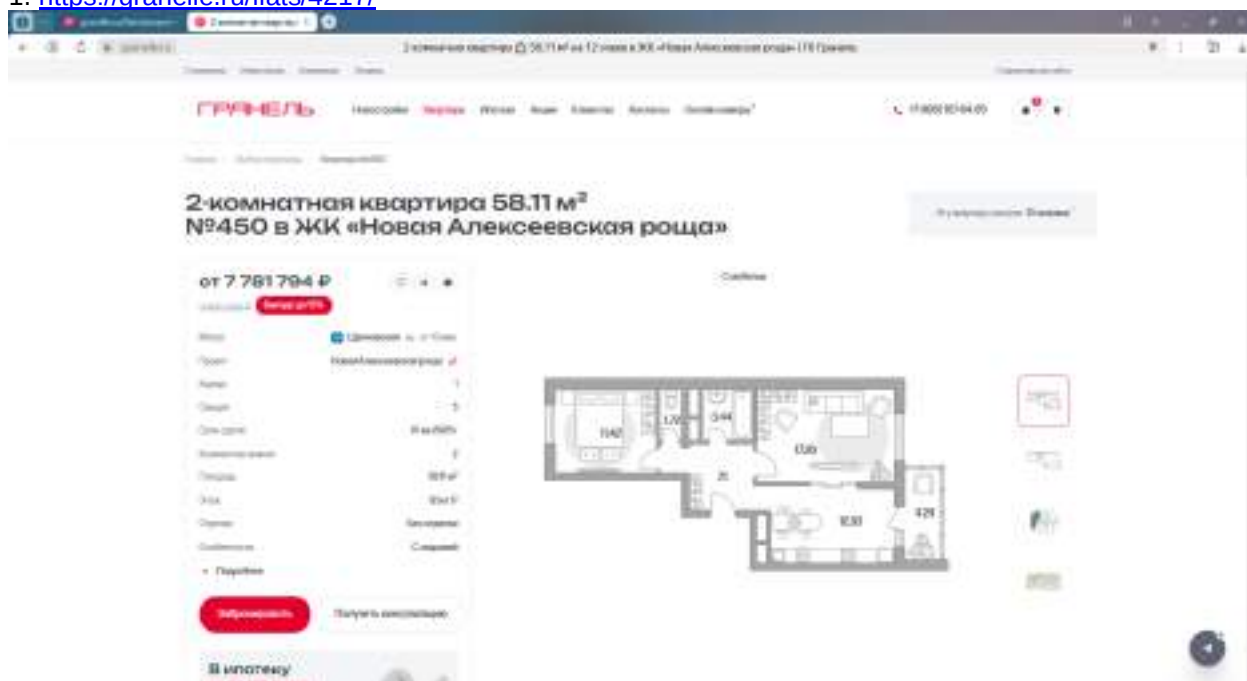
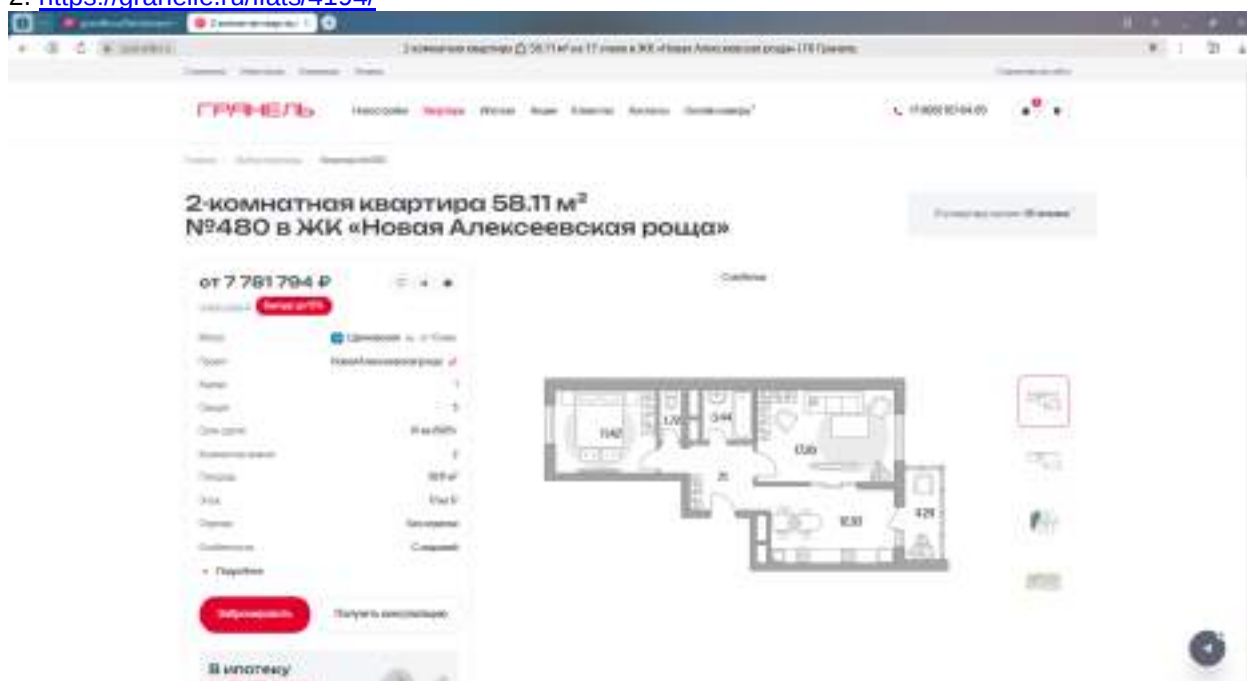
5. <https://granelle.ru/flats/4344/>6. <https://granelle.ru/flats/4420/>

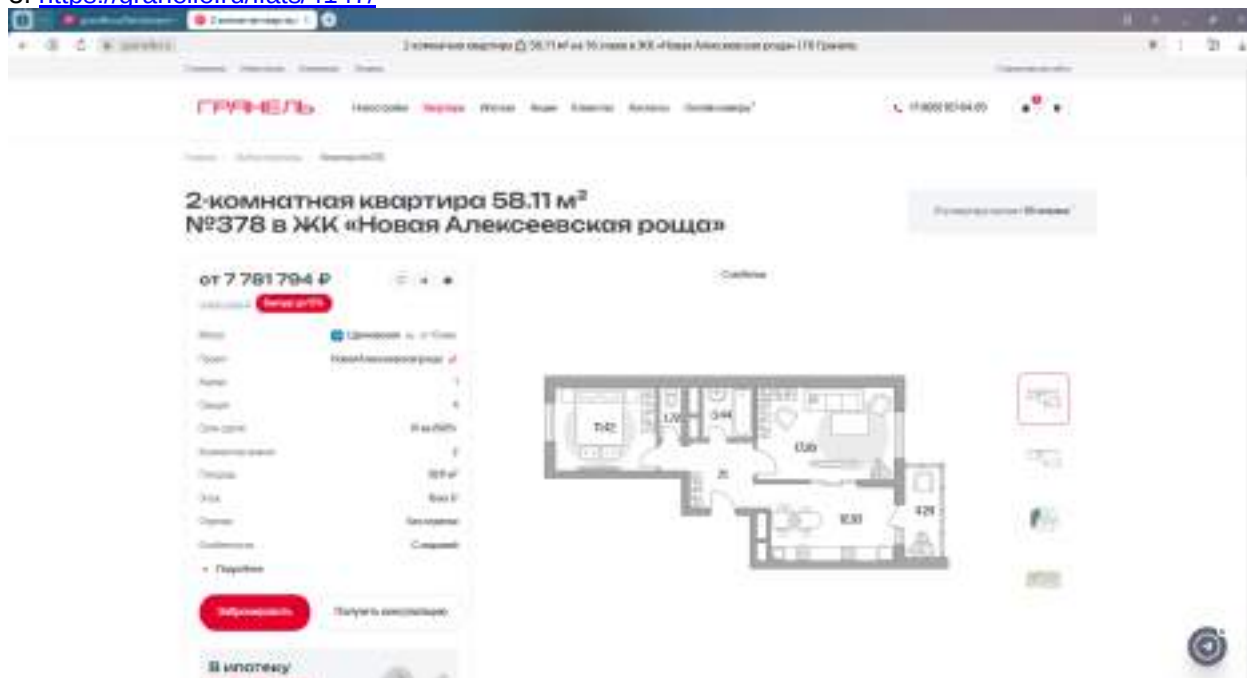
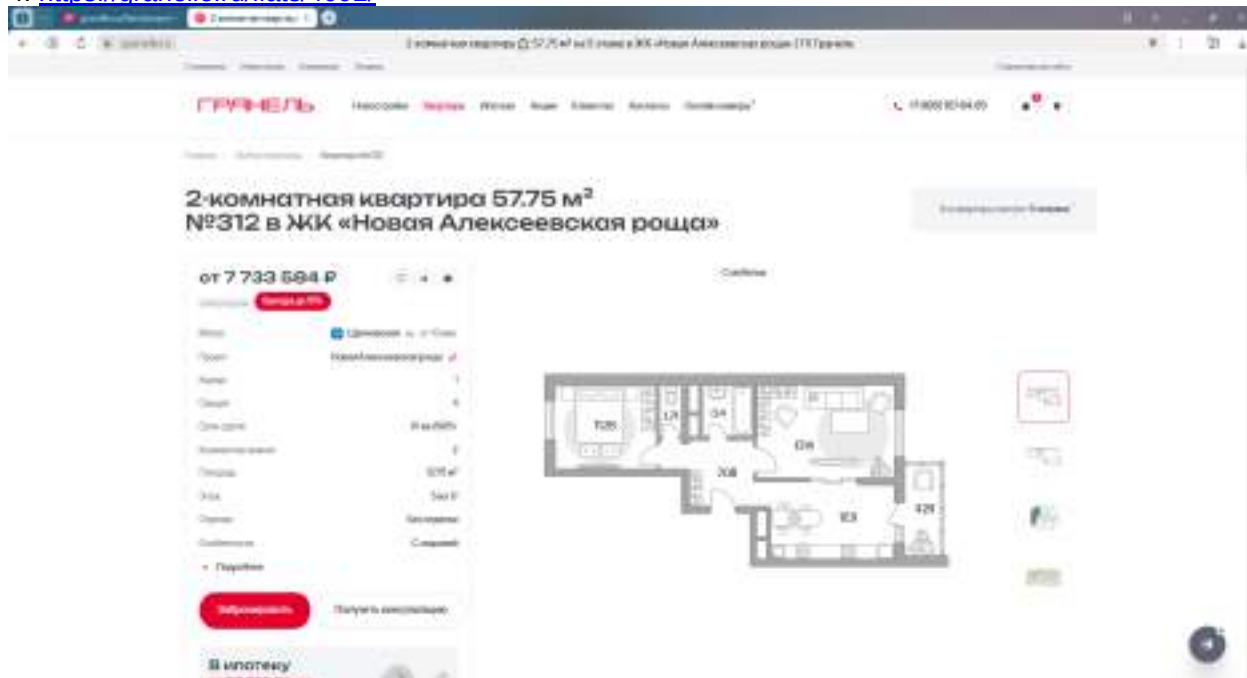
7. <https://granelle.ru/flats/4408/>8. <https://granelle.ru/flats/4394/>

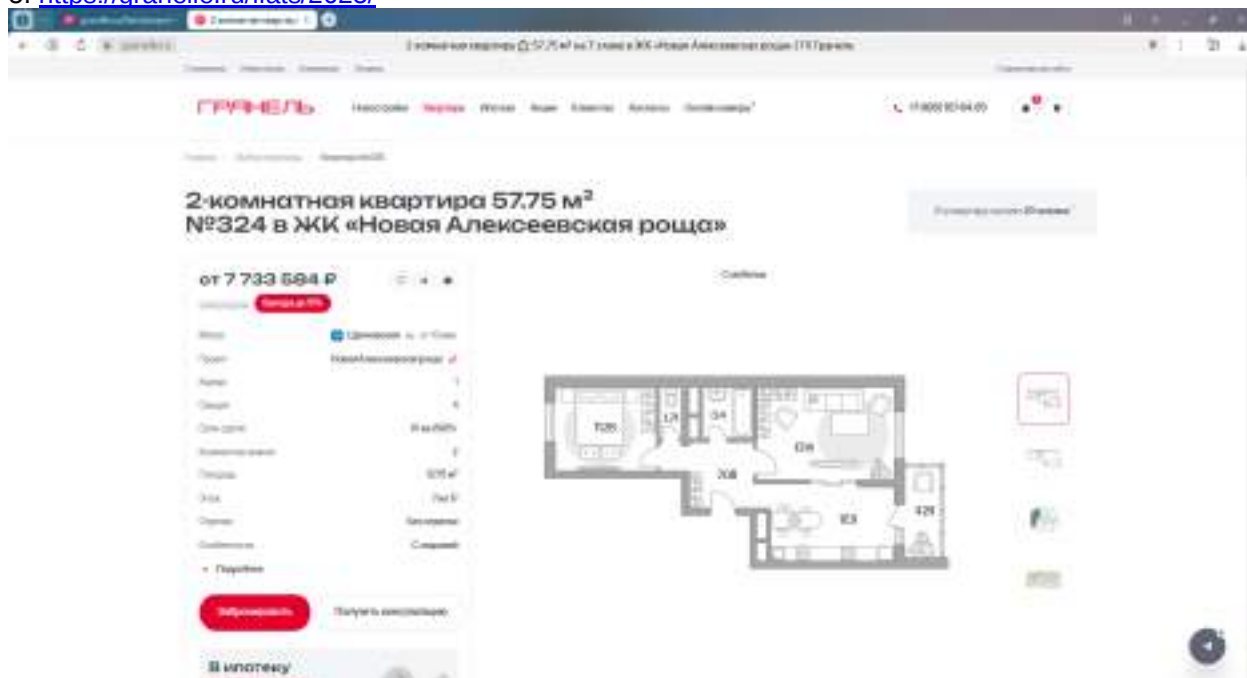
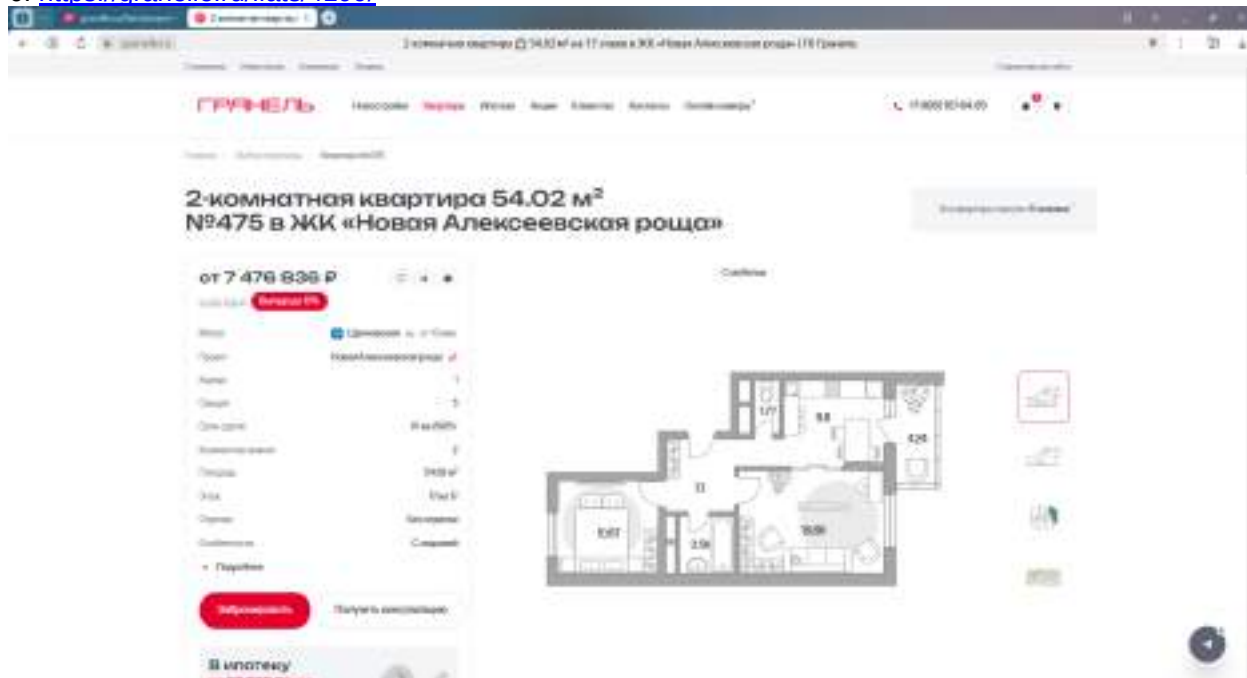
9. <https://granelle.ru/flats/4388/>10. <https://granelle.ru/flats/4361/>

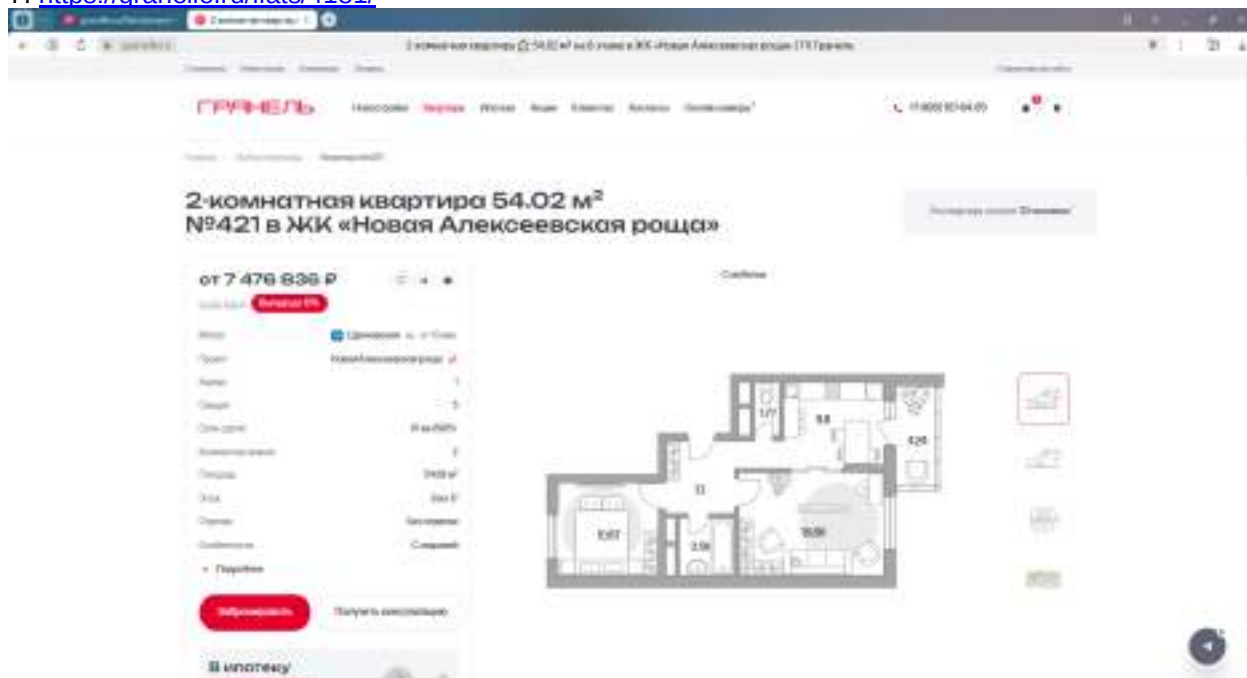
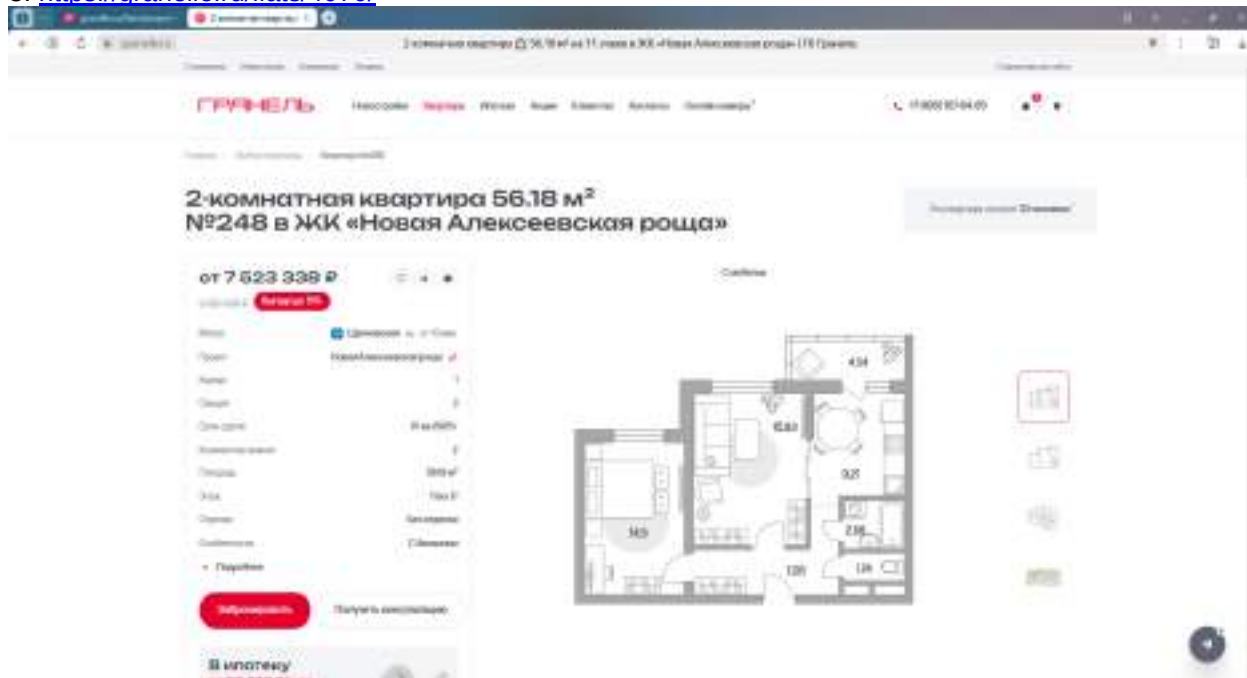
11. <https://granelle.ru/flats/4409/>12. <https://granelle.ru/flats/4373/>

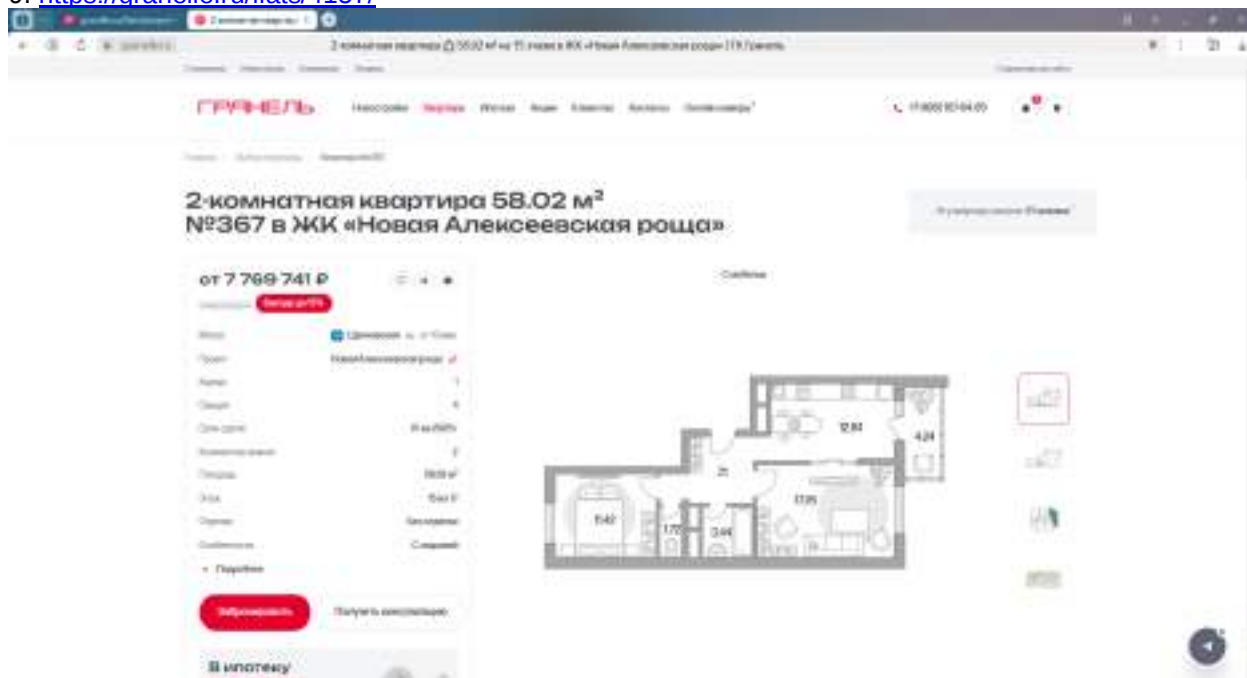
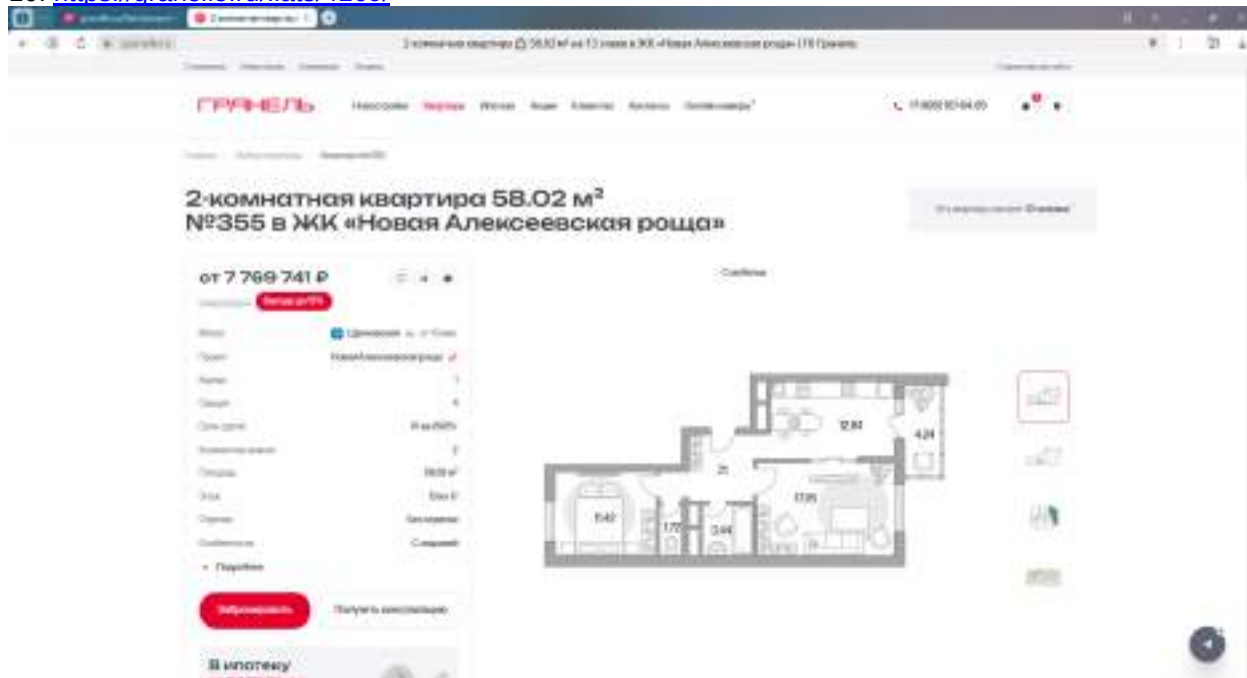
13. <https://granelle.ru/flats/4419/>

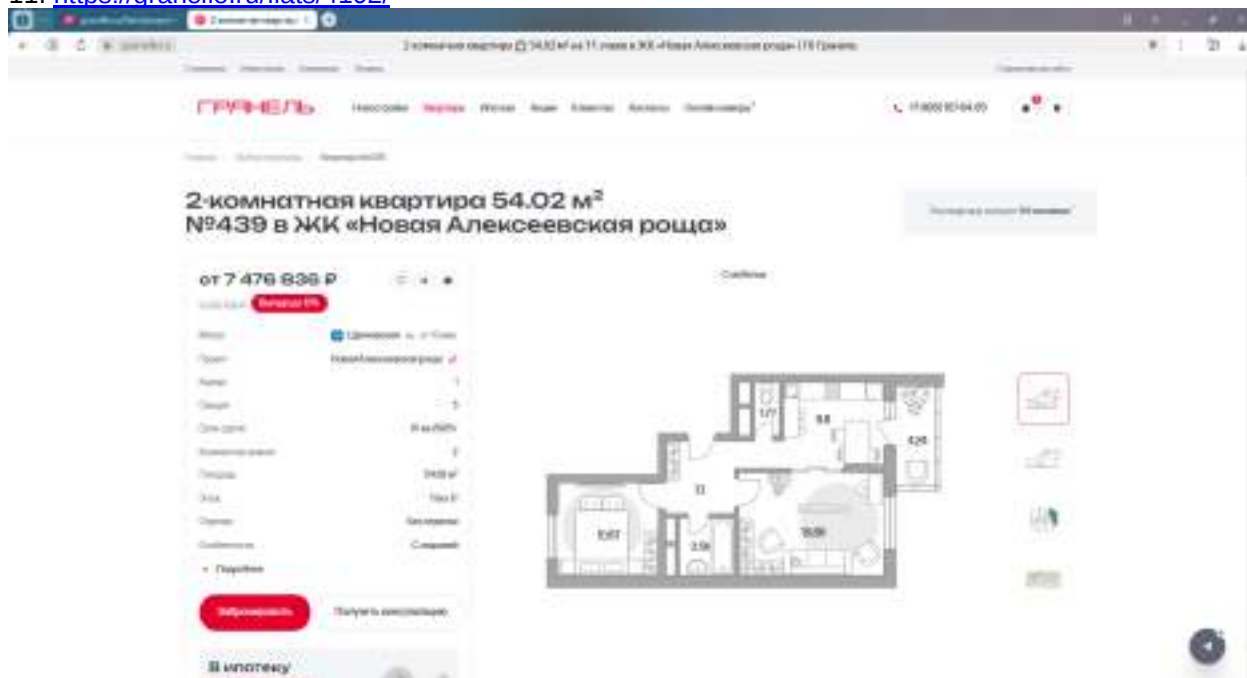
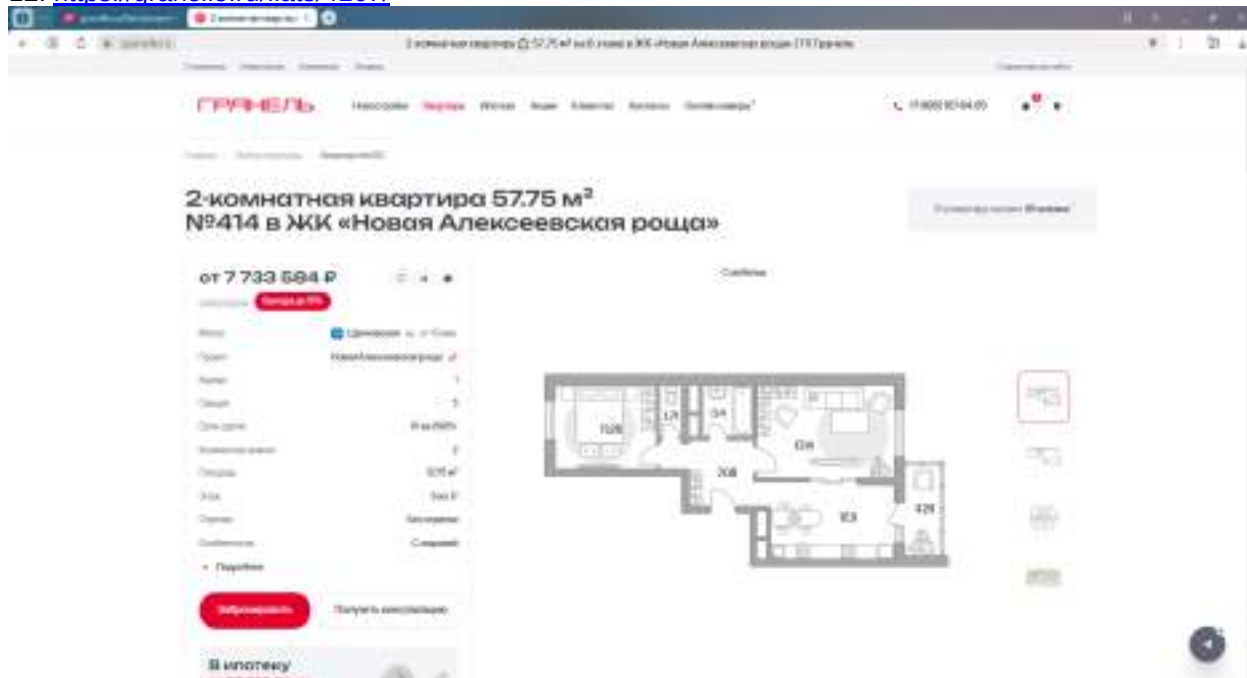
2-х комнатные квартиры1. <https://granelle.ru/flats/4217/>2. <https://granelle.ru/flats/4194/>

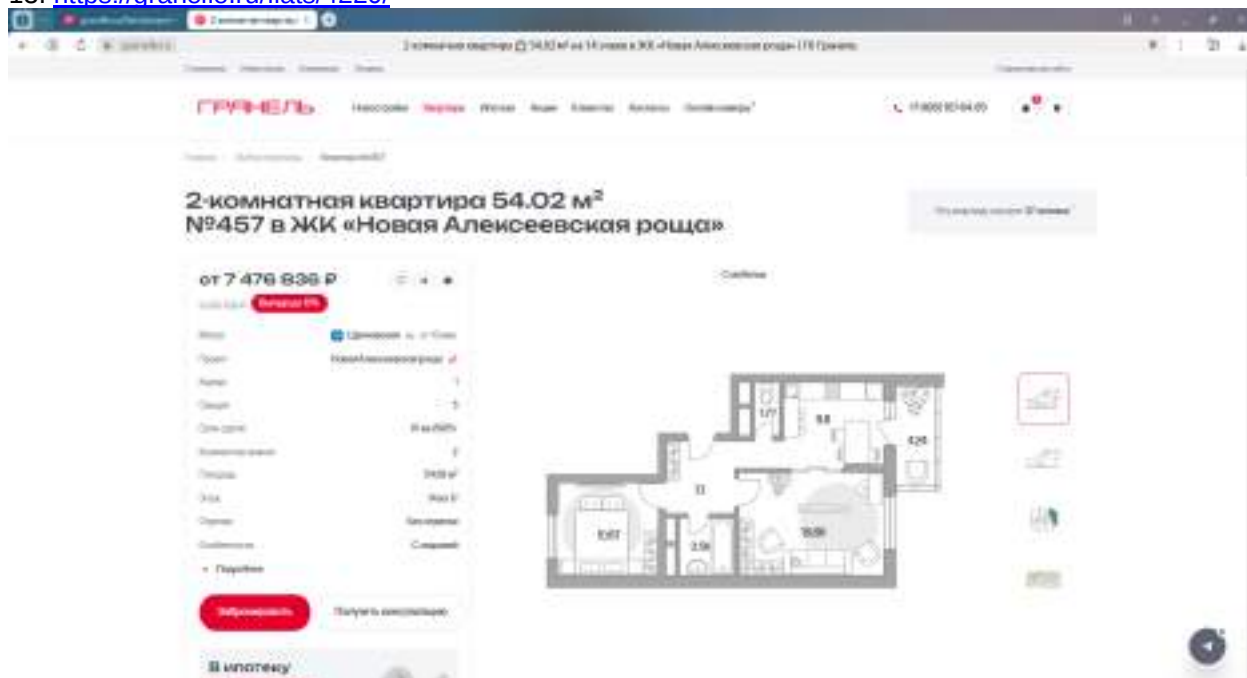
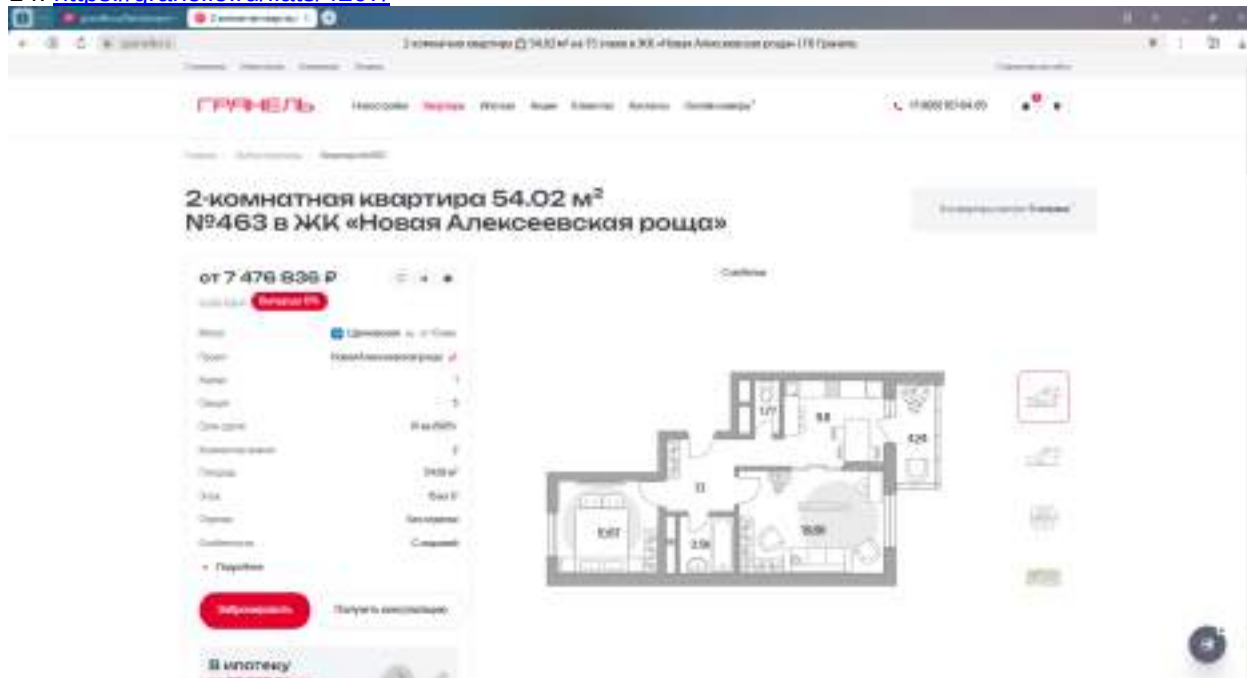
3. <https://granelle.ru/flats/4147/>4. <https://granelle.ru/flats/4092/>

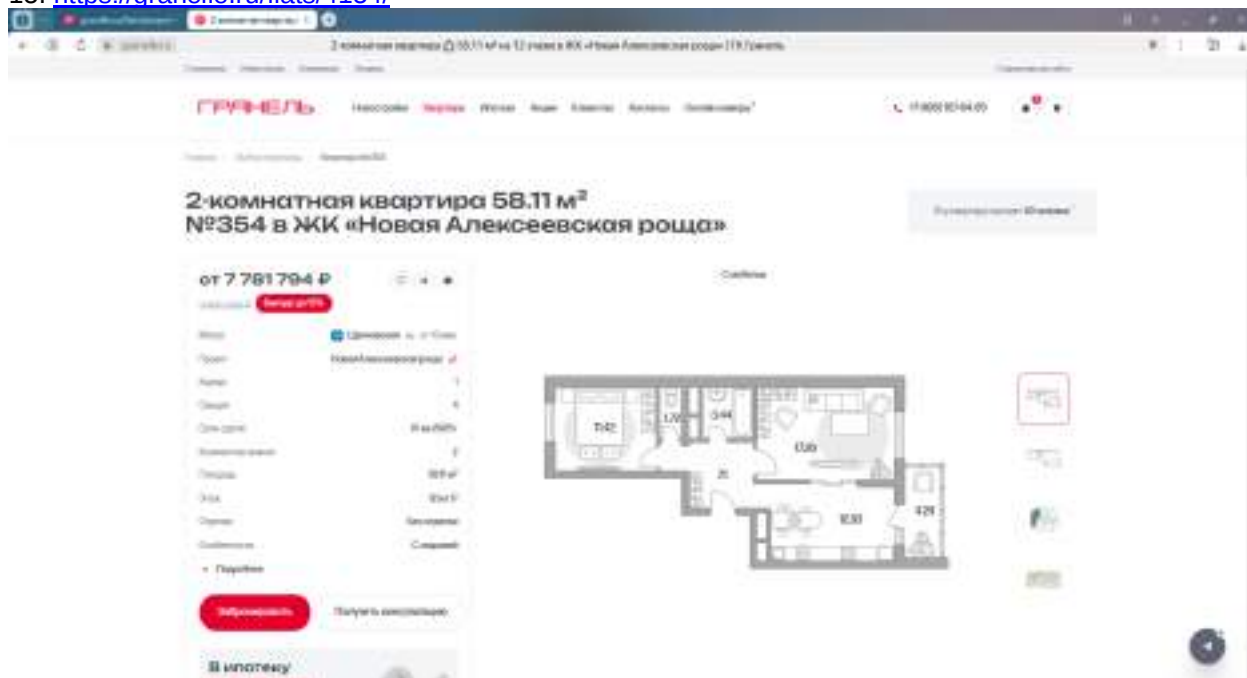
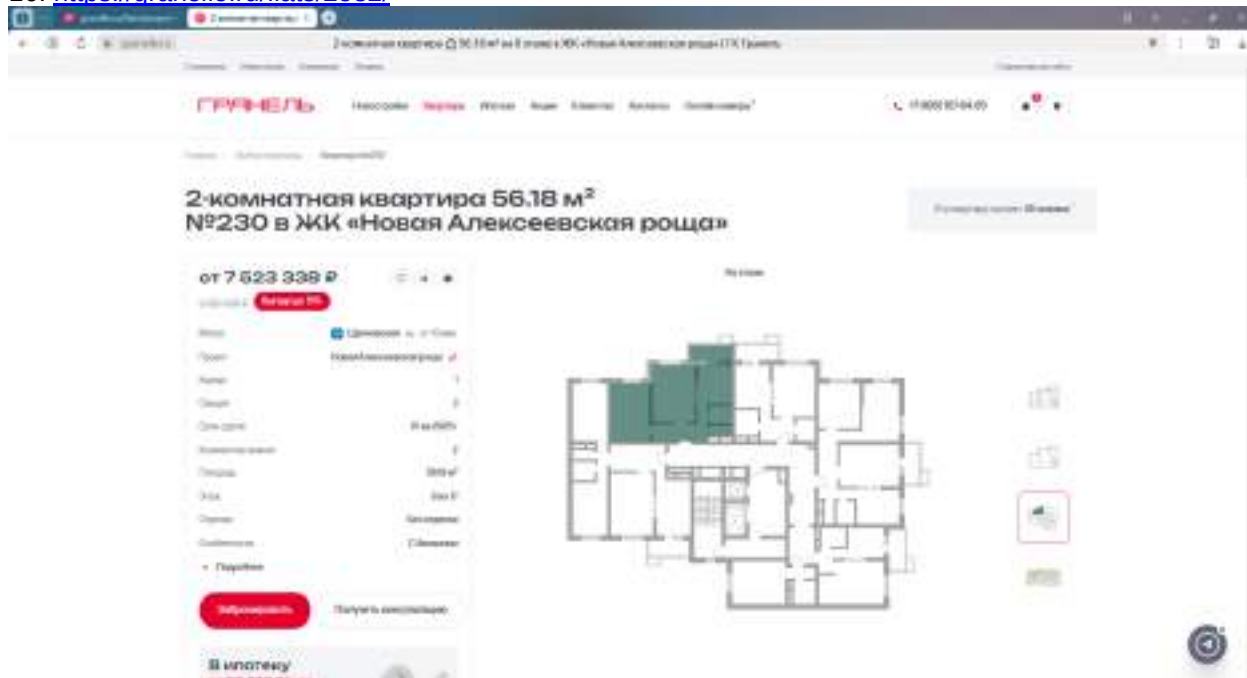
5. <https://granelle.ru/flats/2625/>6. <https://granelle.ru/flats/4199/>

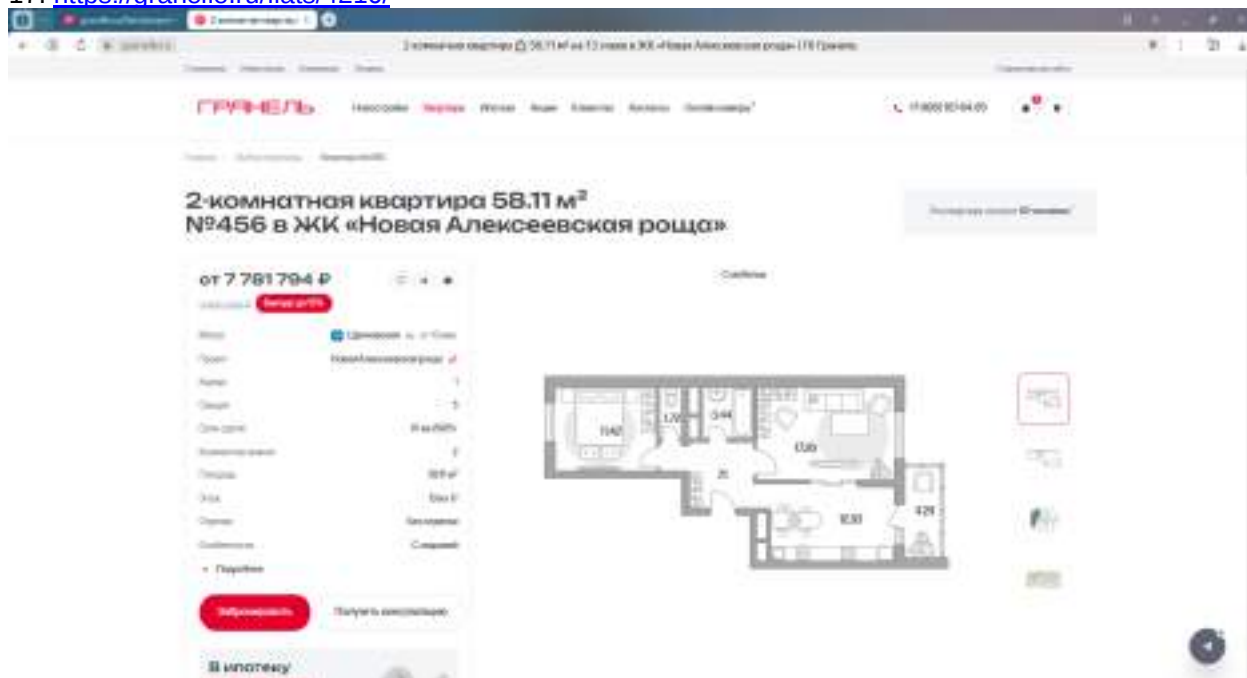
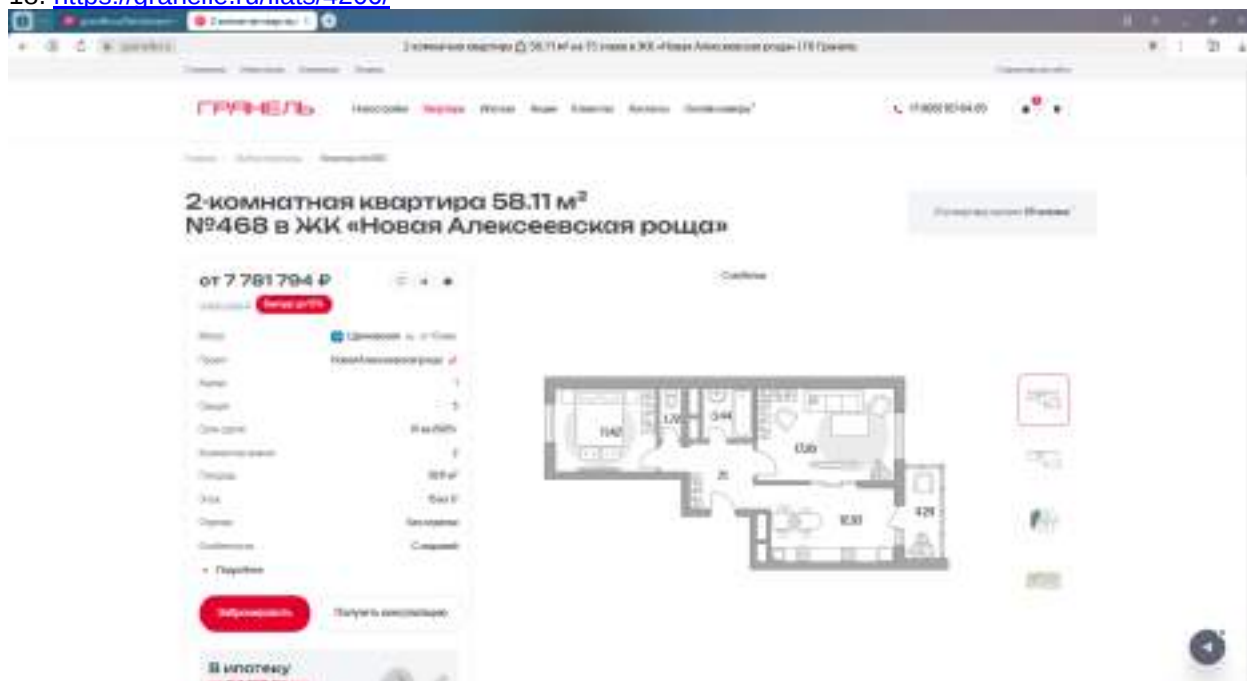
7. <https://granelle.ru/flats/4181/>8. <https://granelle.ru/flats/4070/>

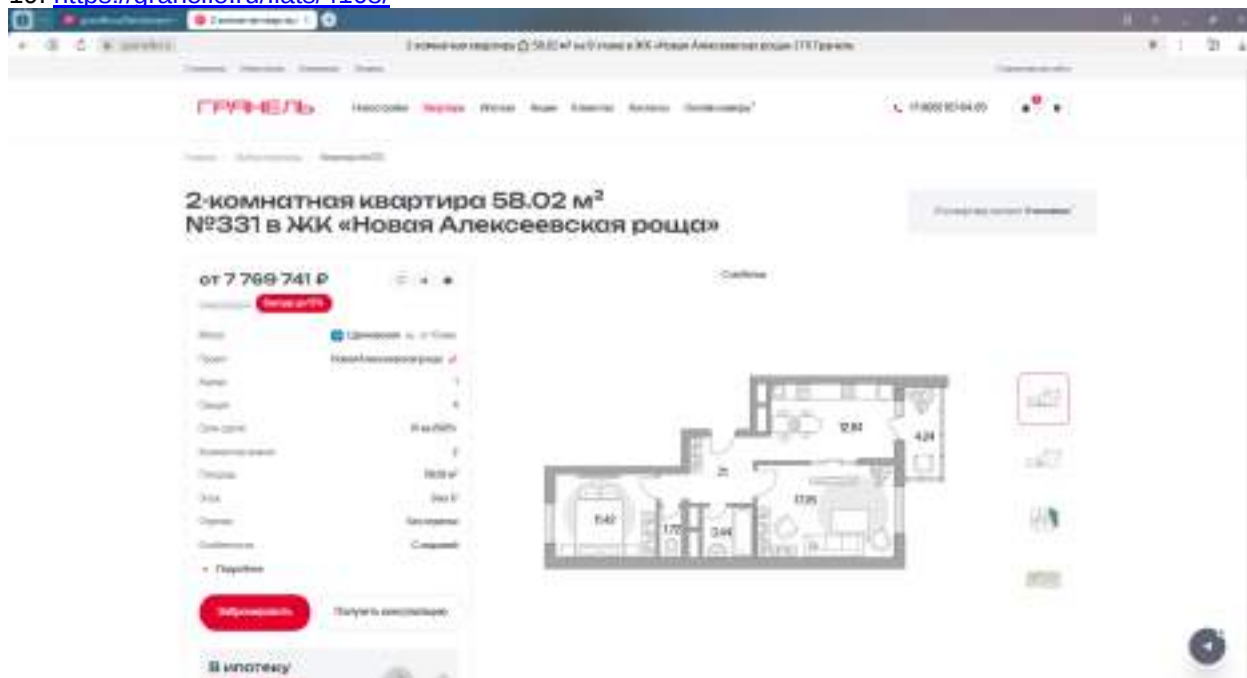
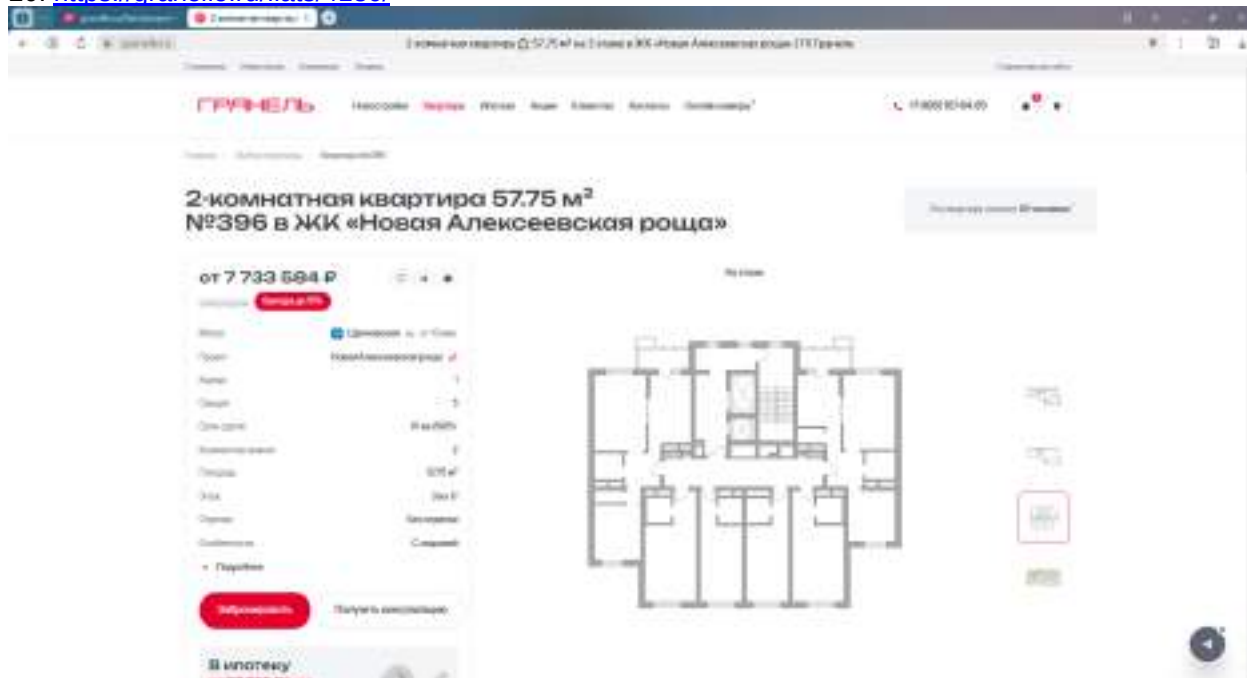
9. <https://granelle.ru/flats/4157/>10. <https://granelle.ru/flats/4160/>

11. <https://granelle.ru/flats/4192/>12. <https://granelle.ru/flats/4167/>

13. <https://granelle.ru/flats/4220/>14. <https://granelle.ru/flats/4207/>

15. <https://granelle.ru/flats/4154/>16. <https://granelle.ru/flats/2582/>

17. <https://granelle.ru/flats/4216/>18. <https://granelle.ru/flats/4206/>

19. <https://granelle.ru/flats/4108/>20. <https://granelle.ru/flats/4136/>

21. <https://granelle.ru/flats/4029/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 55.74 м² №212 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 464 416 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 14.32, 12.0, 10.0, 9.32, 4.34, and 2.05. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The footer includes a contact number "11 800 80-64-09".

22. <https://granelle.ru/flats/2526/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 58.02 м² №126 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 769 741 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 14.02, 11.0, 10.0, 9.34, 4.34, and 2.05. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The footer includes a contact number "11 800 80-64-09".

23. <https://granelle.ru/flats/4295/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 53.89 м² №226 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 458 843 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.7, 9.17, 4.25, 13.5, 2.9, and 16.53. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The left sidebar contains filters for location, area, and other criteria. The right sidebar shows additional details and a "Посмотреть фото" button.

24. <https://granelle.ru/flats/2593/>

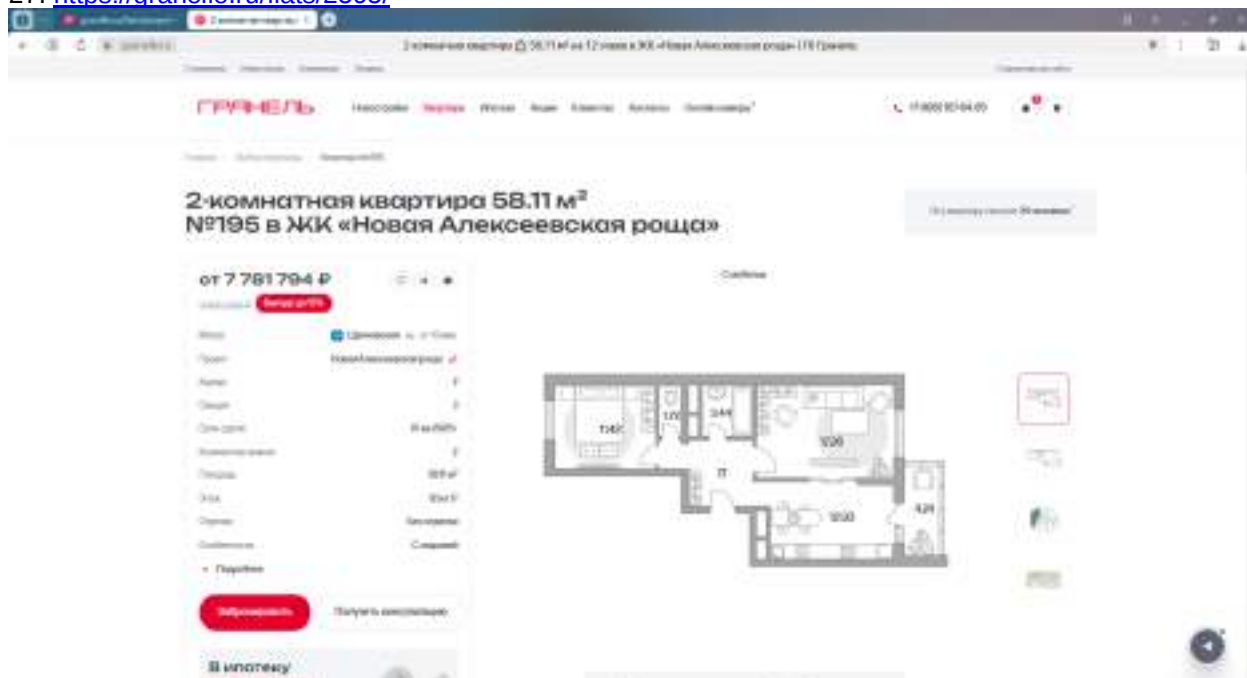
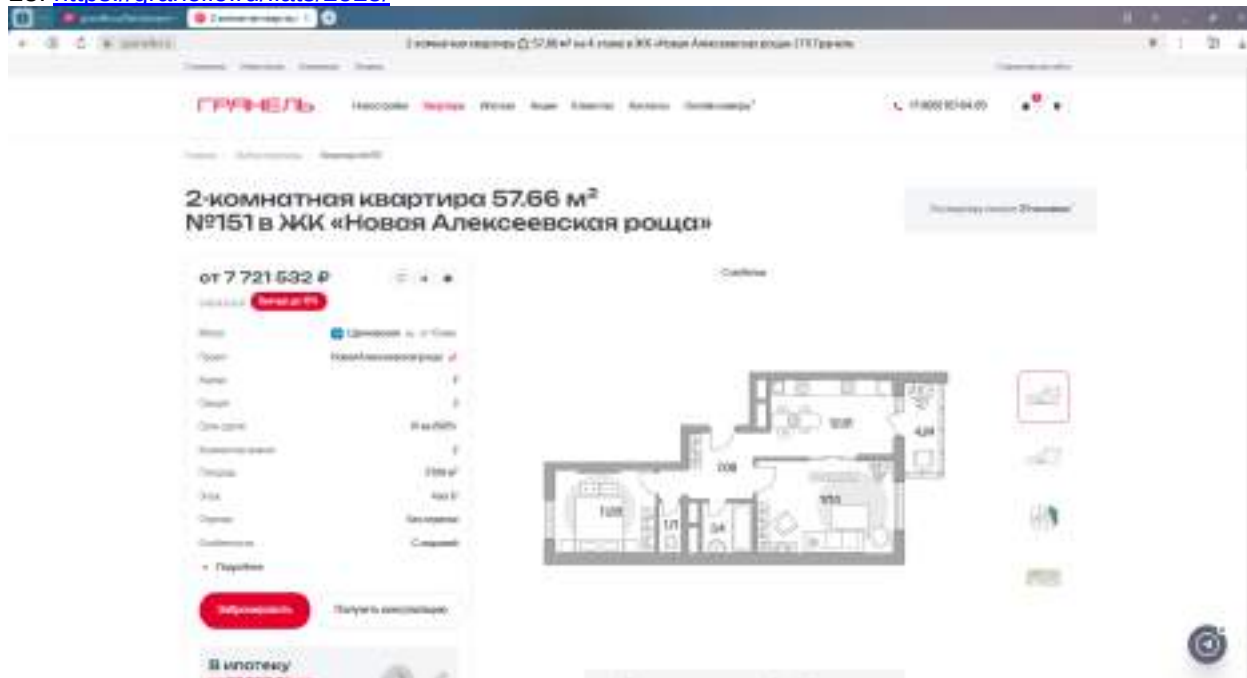
The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 58.02 м² №201 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 769 741 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.7, 9.34, 4.24, 11.2, 3.4, and 12.36. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The left sidebar contains filters for location, area, and other criteria. The right sidebar shows additional details and a "Посмотреть фото" button.

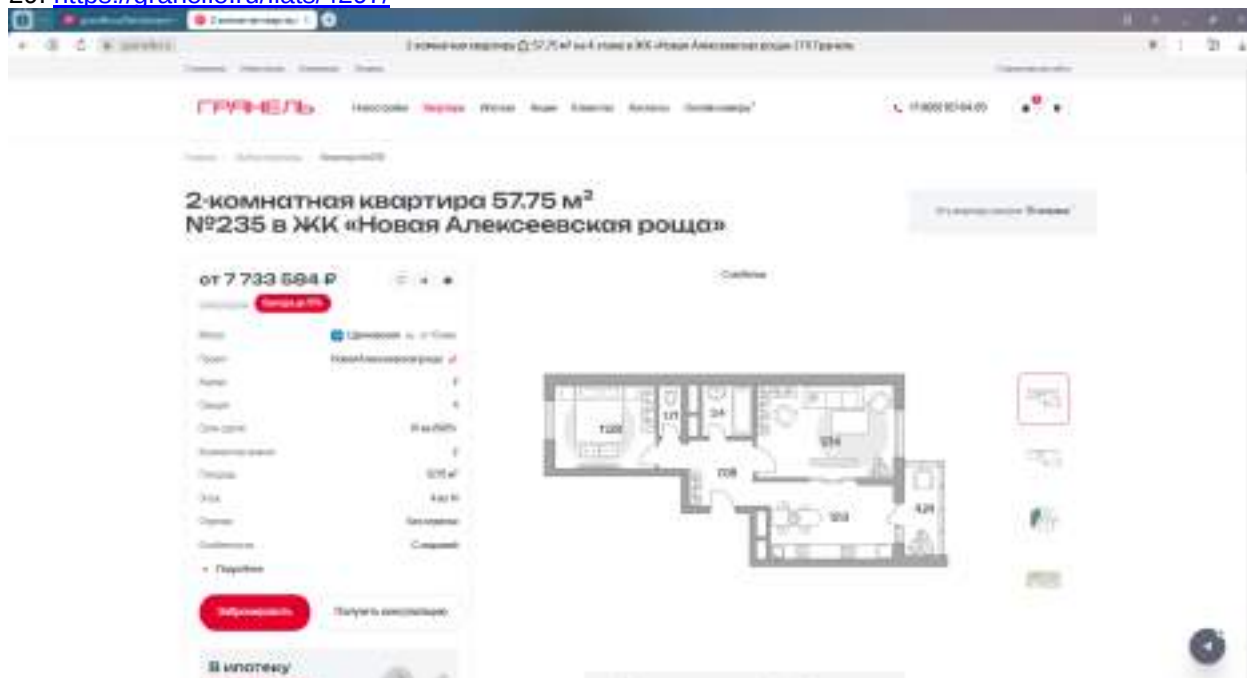
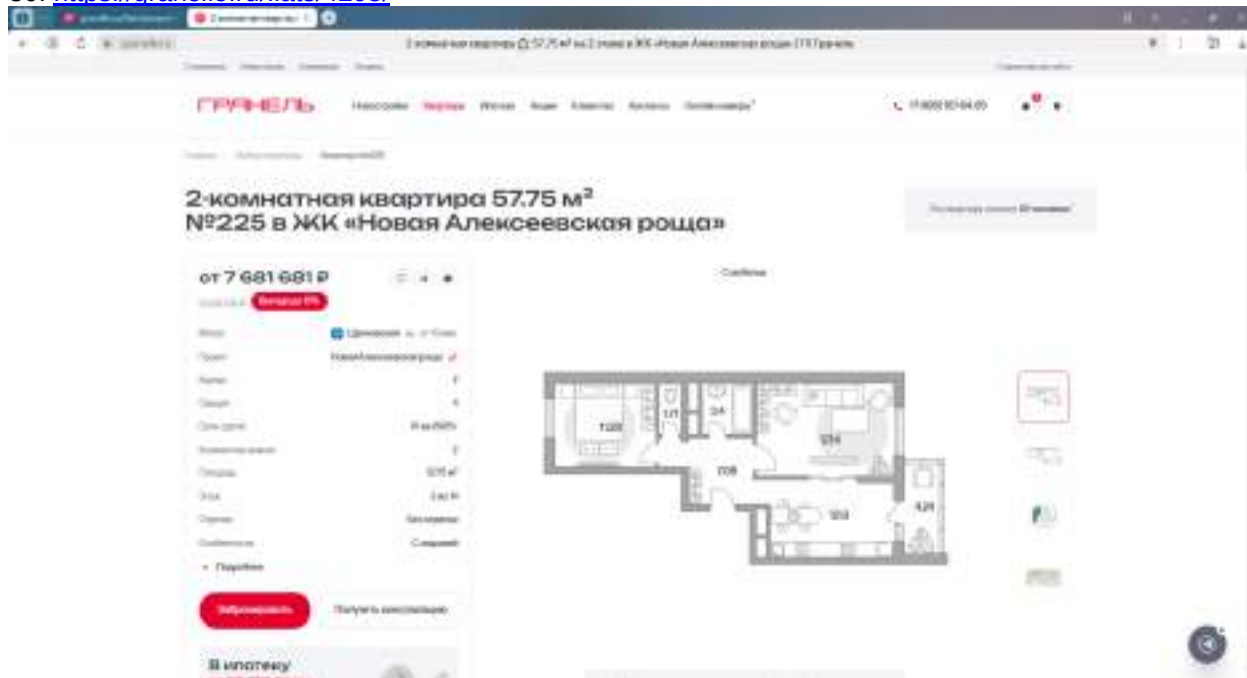
[illegible]

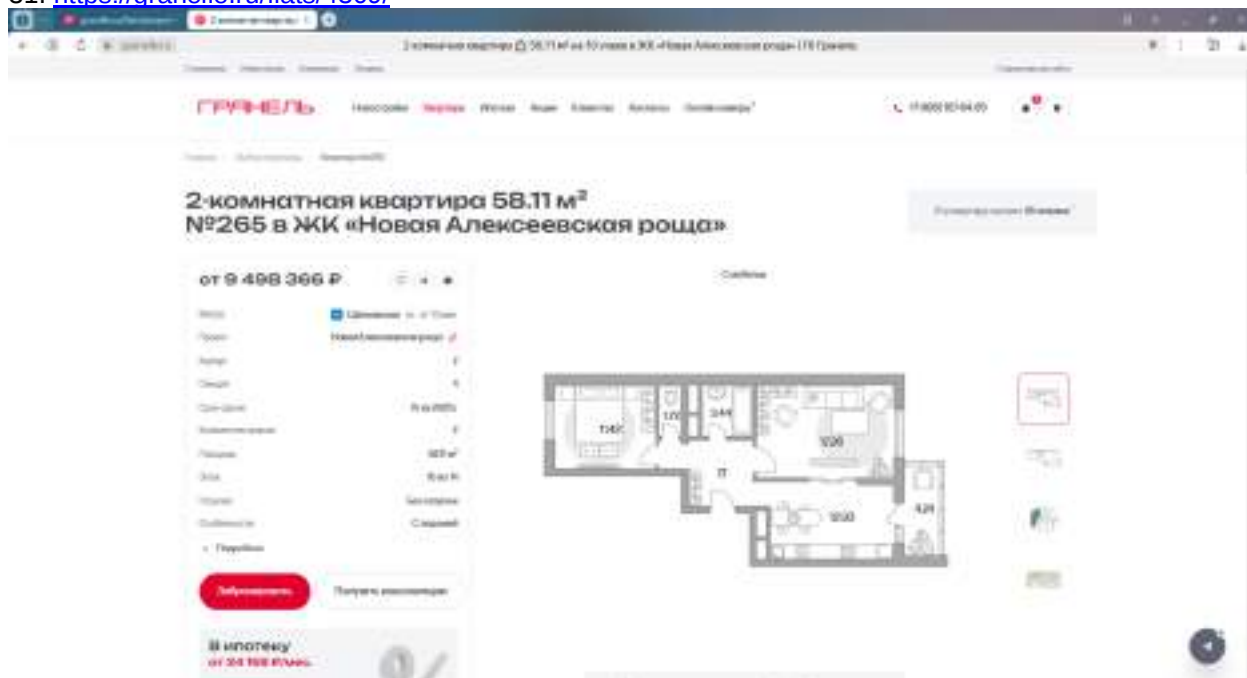
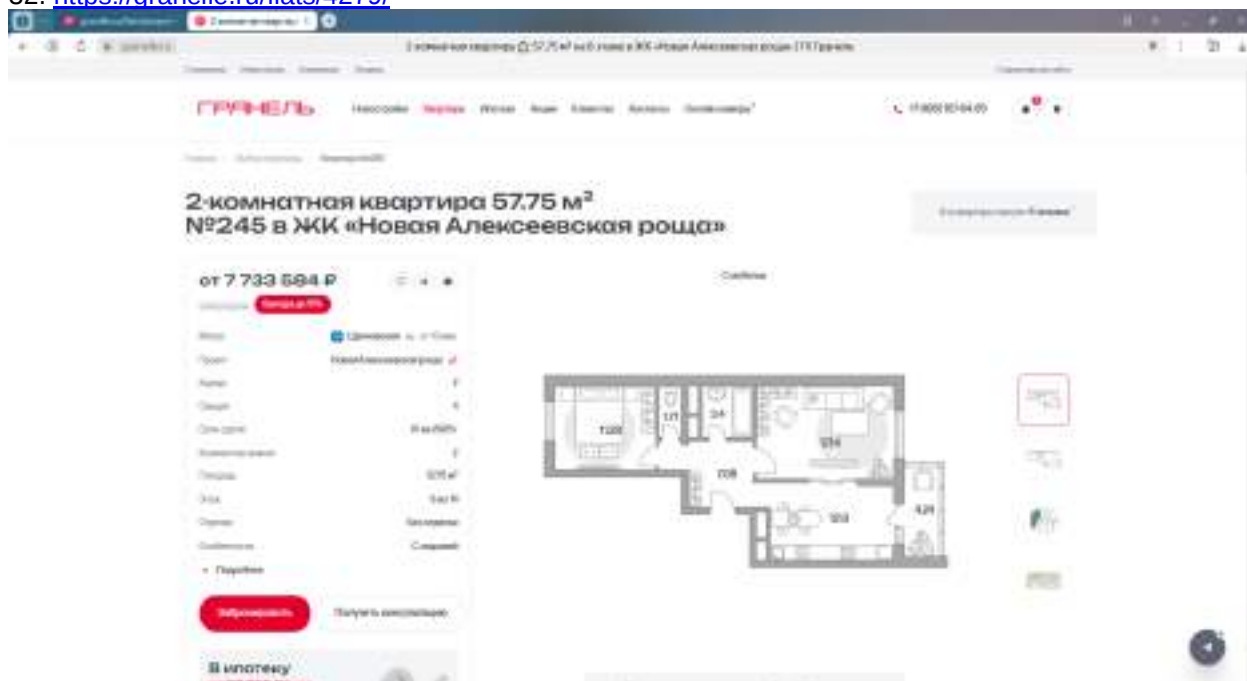
2-комнатная квартира 57.81 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 741 619 ₽

План

27. <https://granelle.ru/flats/2595/>28. <https://granelle.ru/flats/2528/>

29. <https://granelle.ru/flats/4297/>30. <https://granelle.ru/flats/4298/>

31. <https://granelle.ru/flats/4309/>32. <https://granelle.ru/flats/4279/>

[illegible]

Гранель | Недвижимость | Купить | Аренда | Бизнес | Услуги | Контакты

2-комнатная квартира 58.11 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

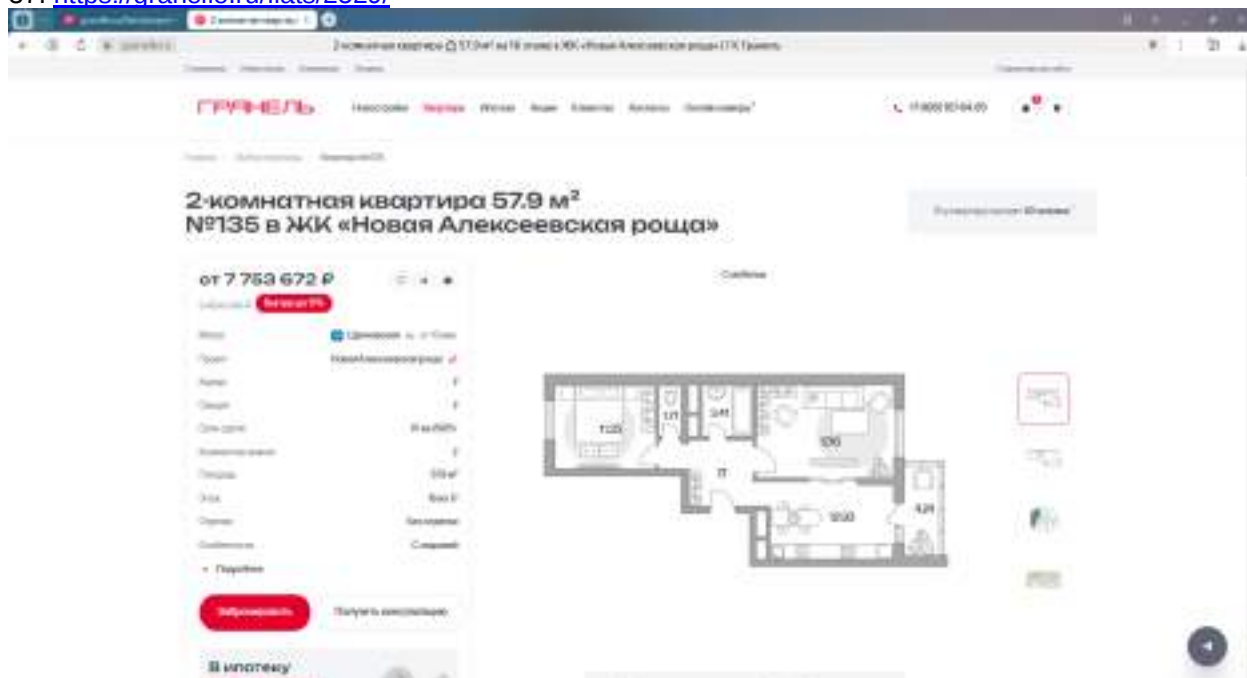
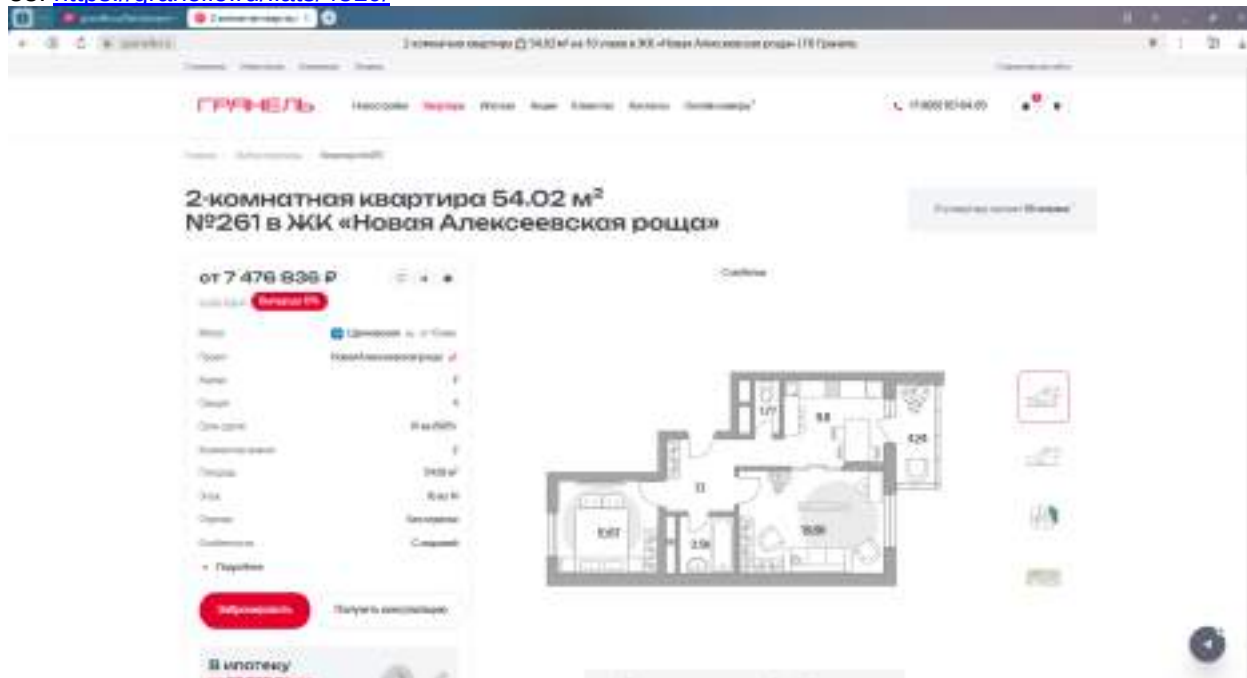
от 7 761 794 Р

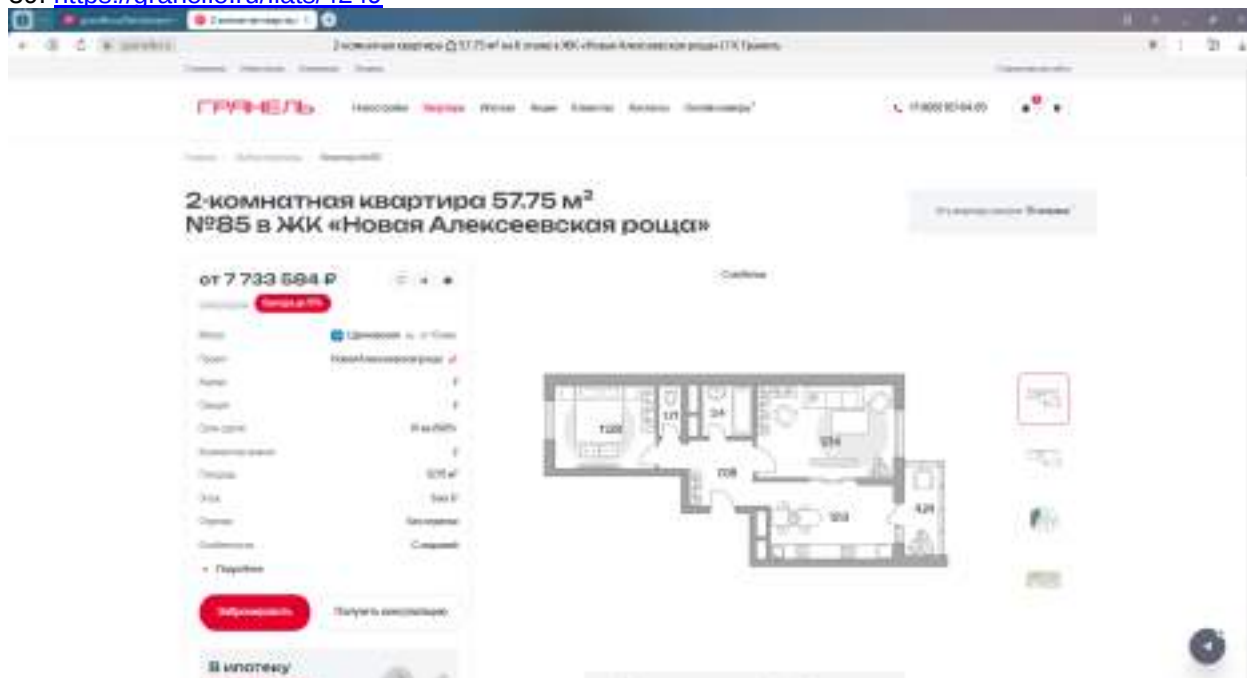
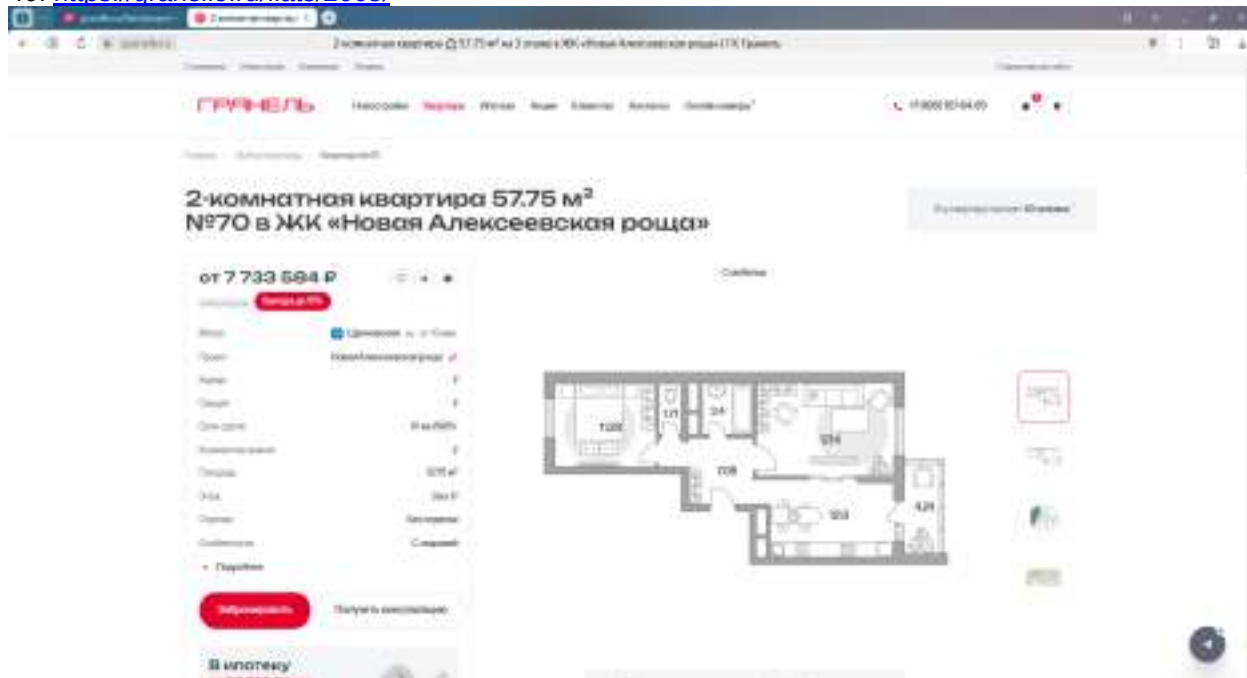
Видео | Фотографии | Планы | Описание

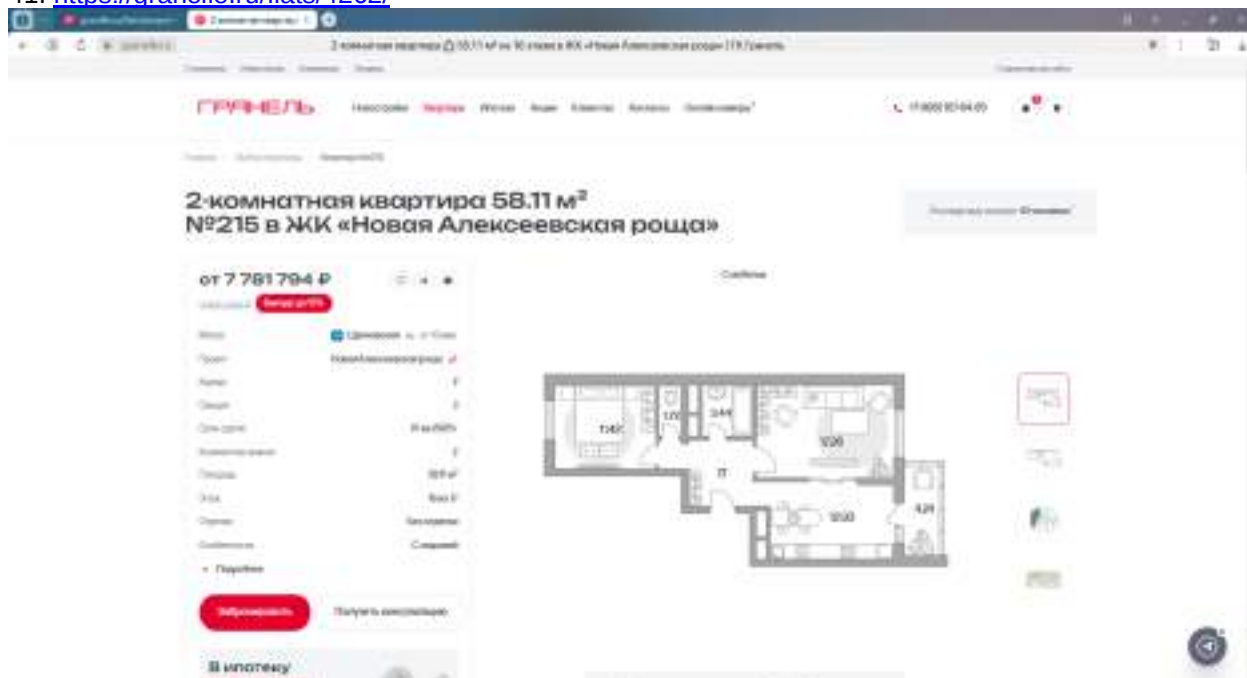
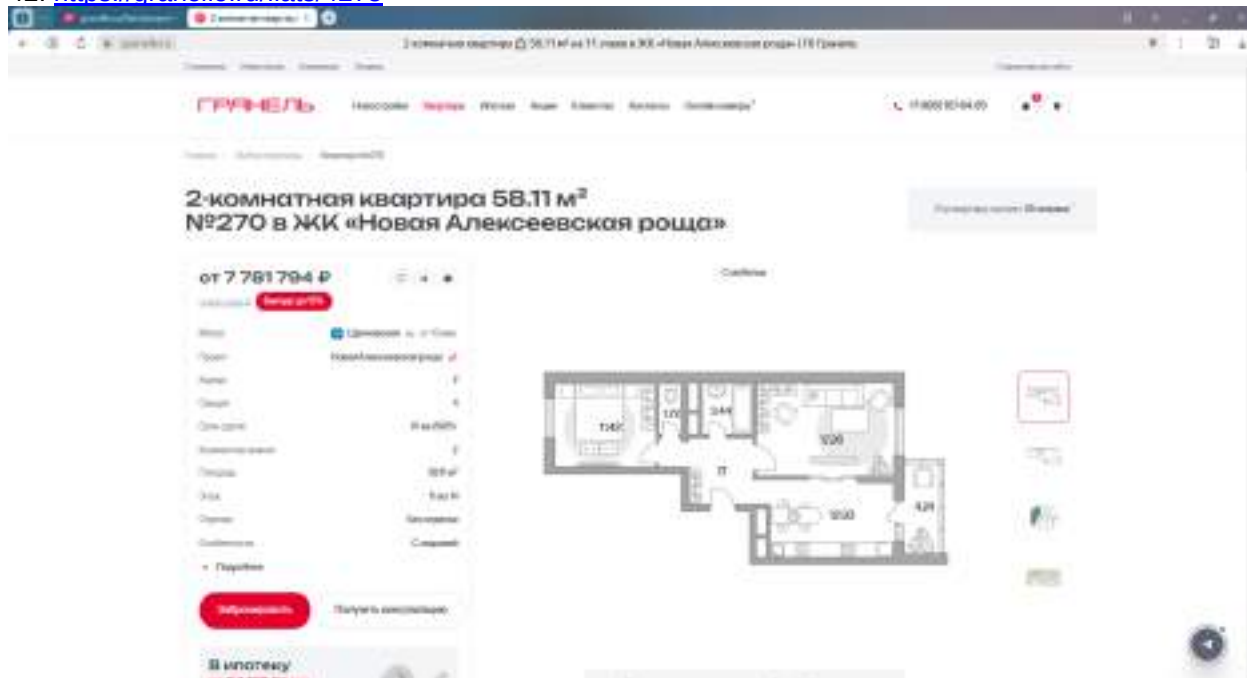
ЖК: Новая Алексеевская роща
Этаж: 5
Площадь: 58.11 м²
Цена за кв.м: 133 550 руб.
Средняя цена за кв.м: 133 550 руб.

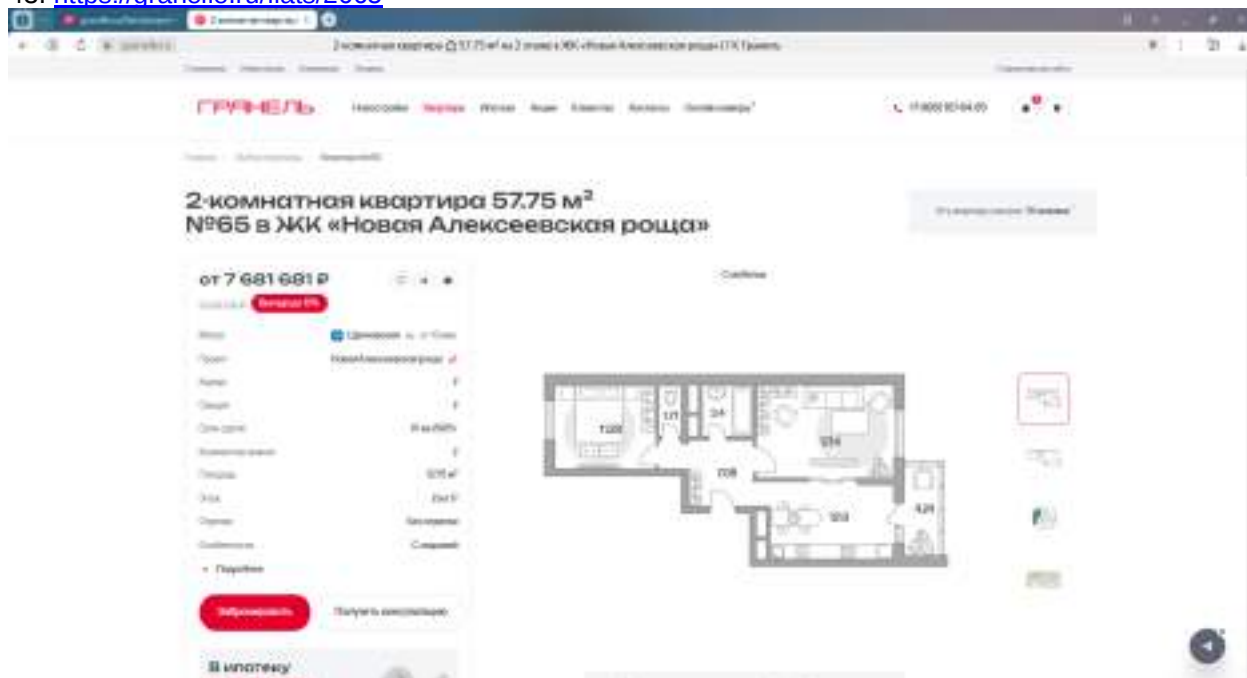
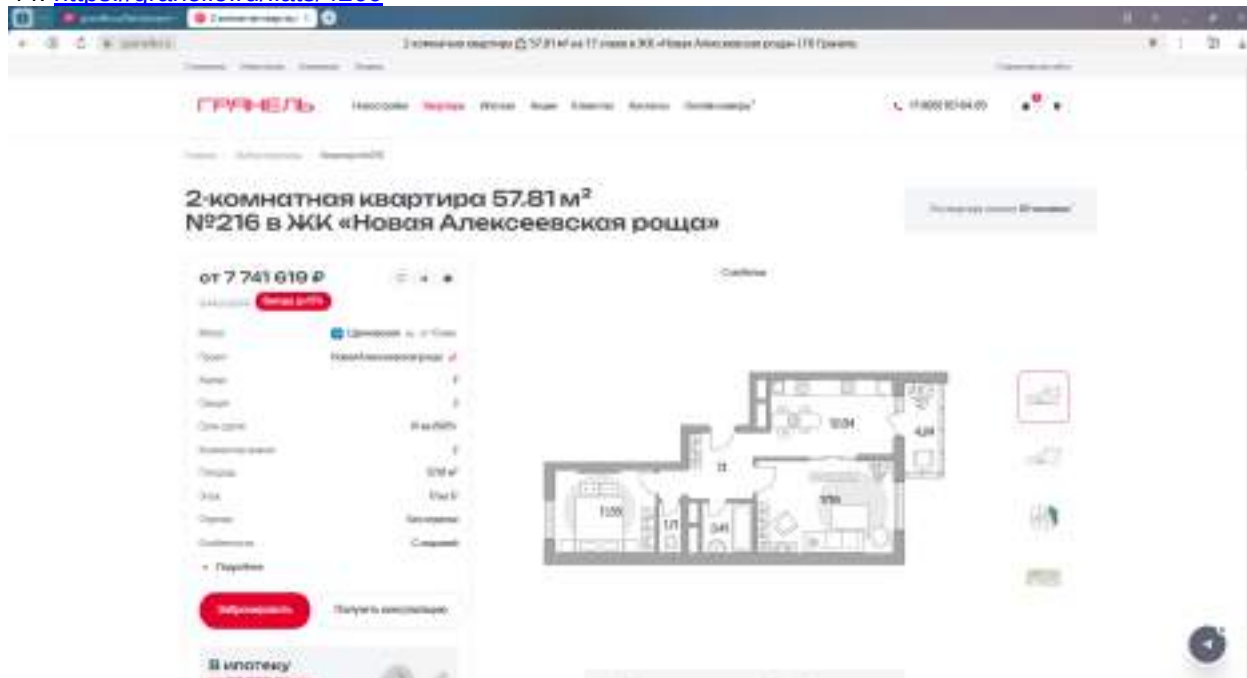
Получить консультацию

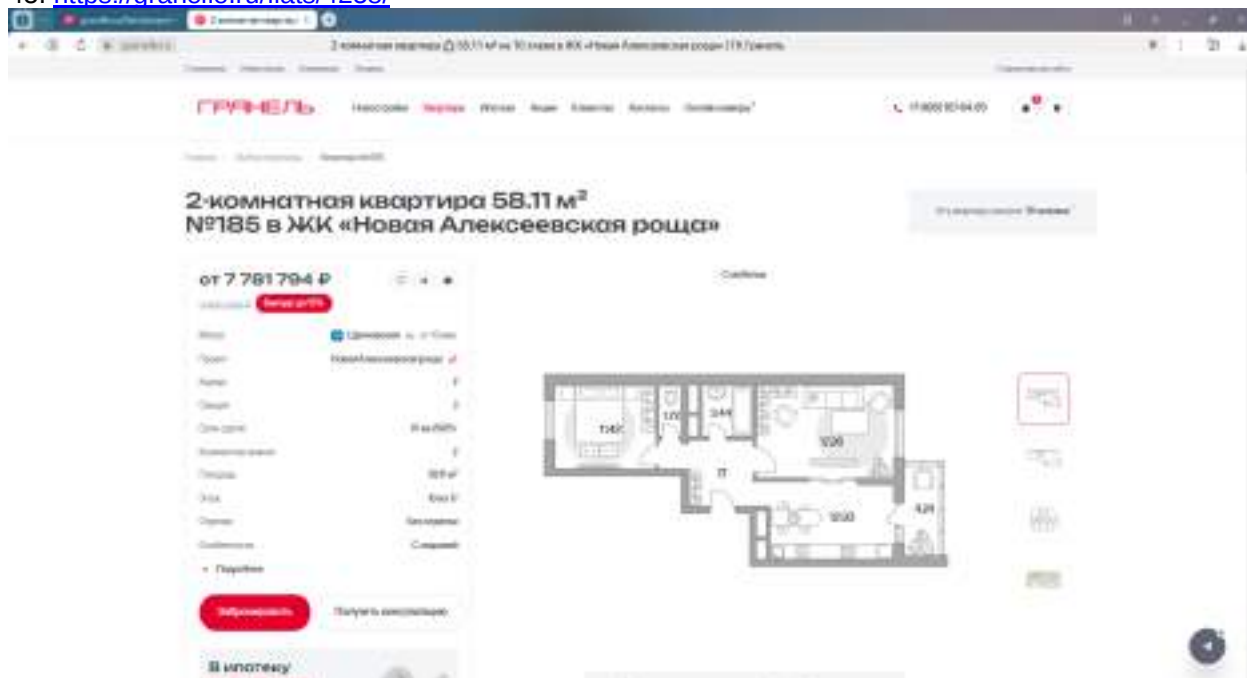
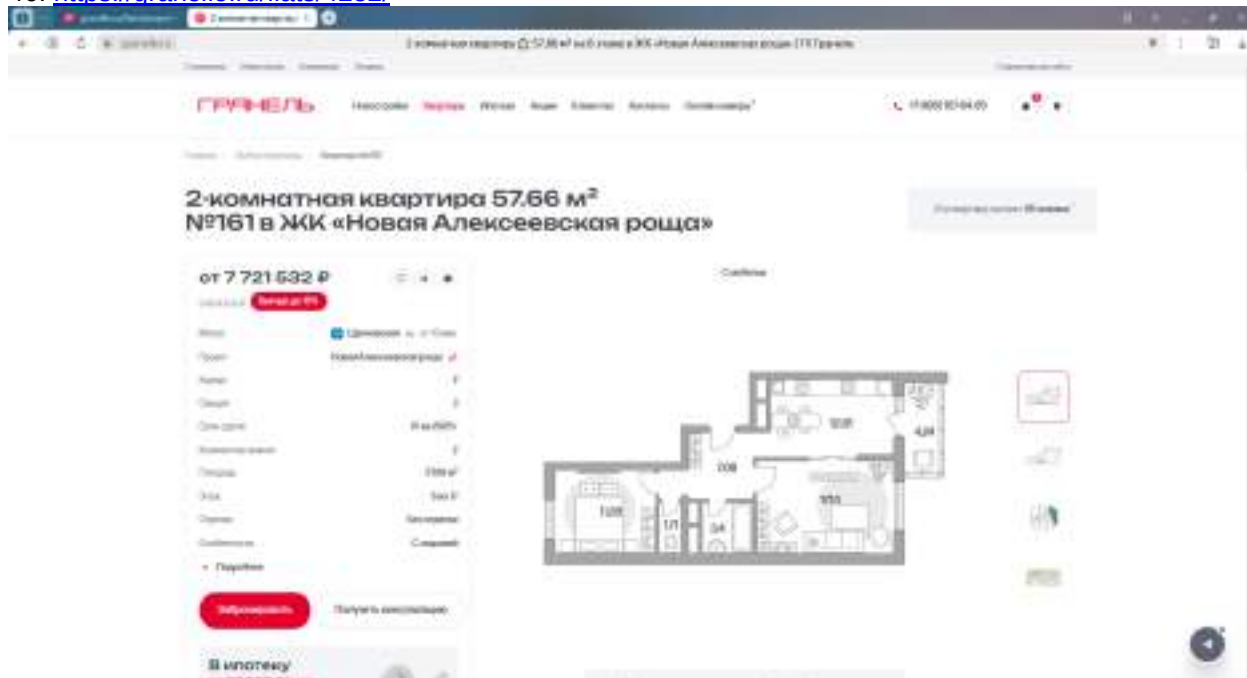
[illegible][illegible]

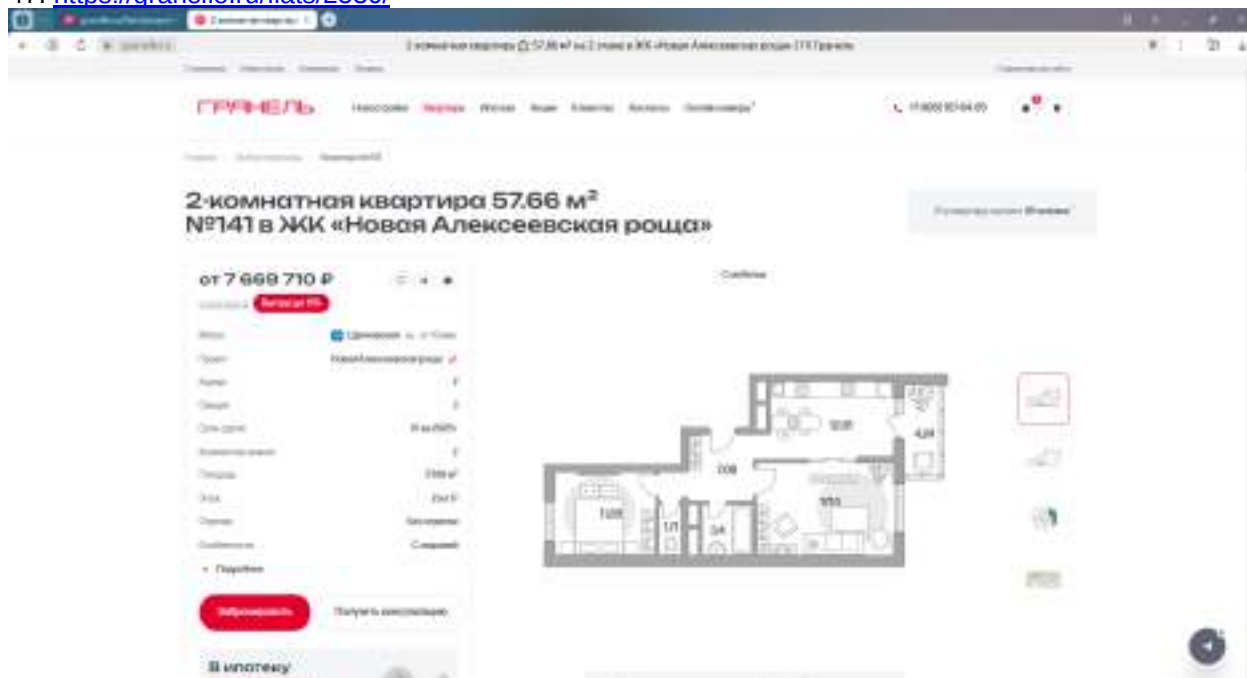
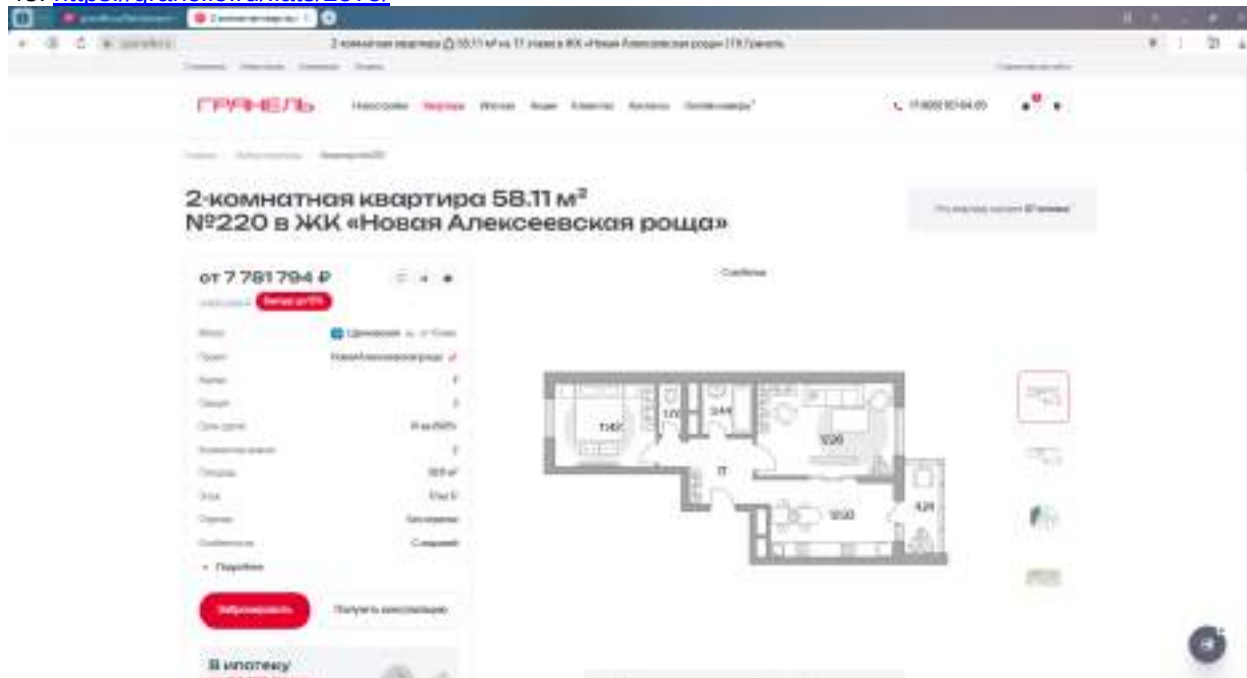
37. <https://granelle.ru/flats/2529/>38. <https://granelle.ru/flats/4310/>

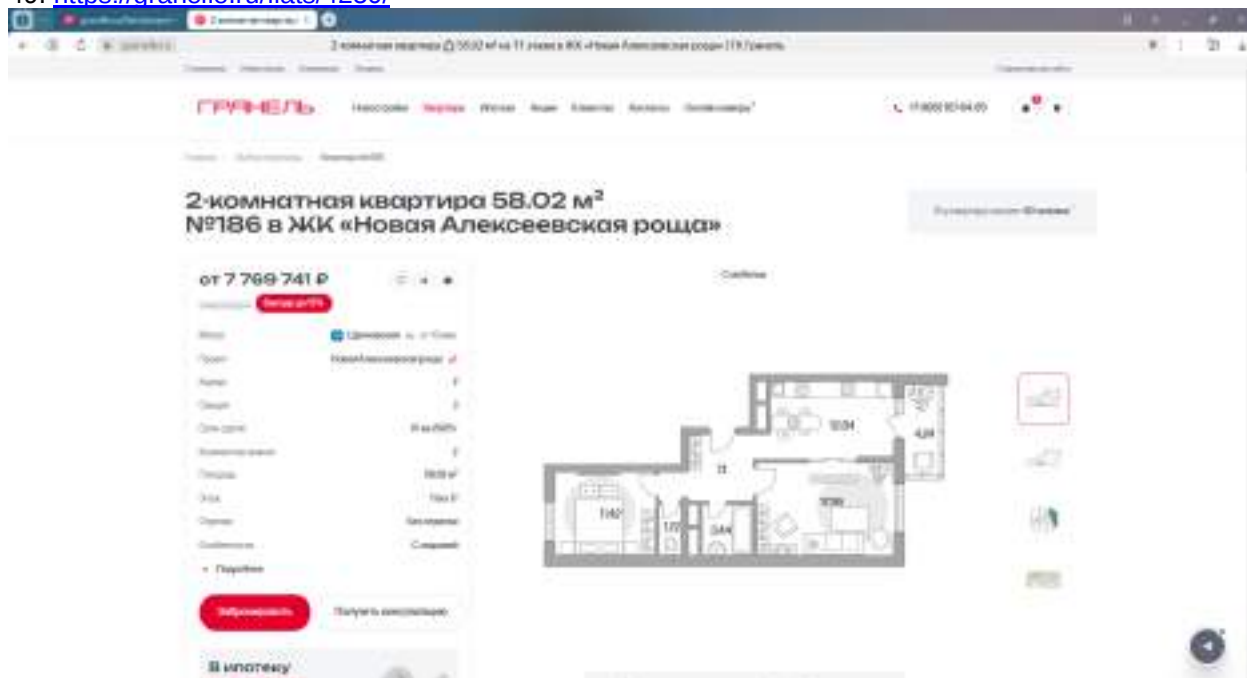
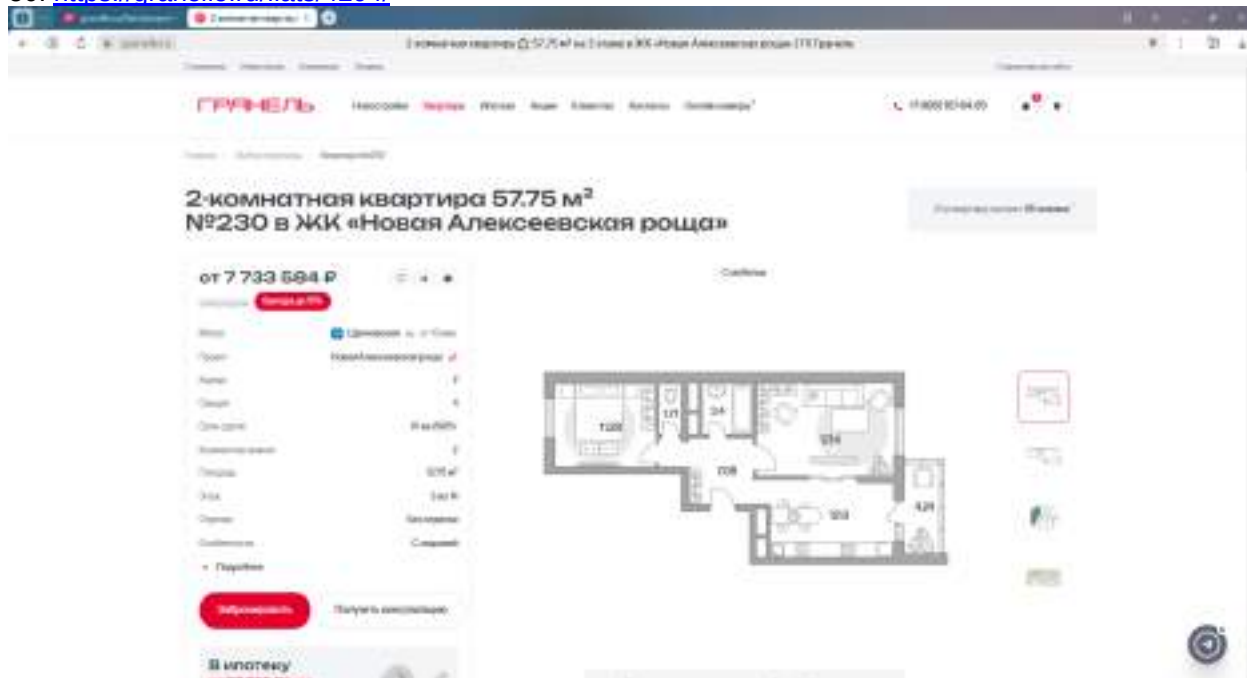
39. <https://granelle.ru/flats/4249>40. <https://granelle.ru/flats/2668/>

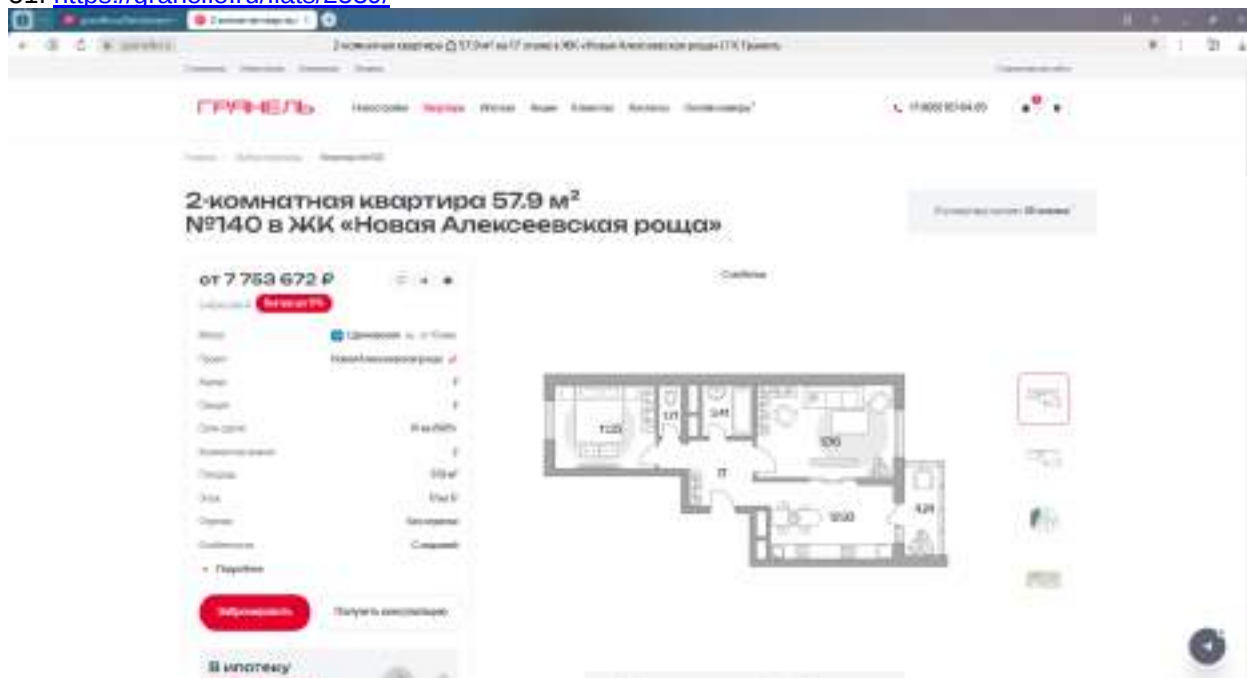
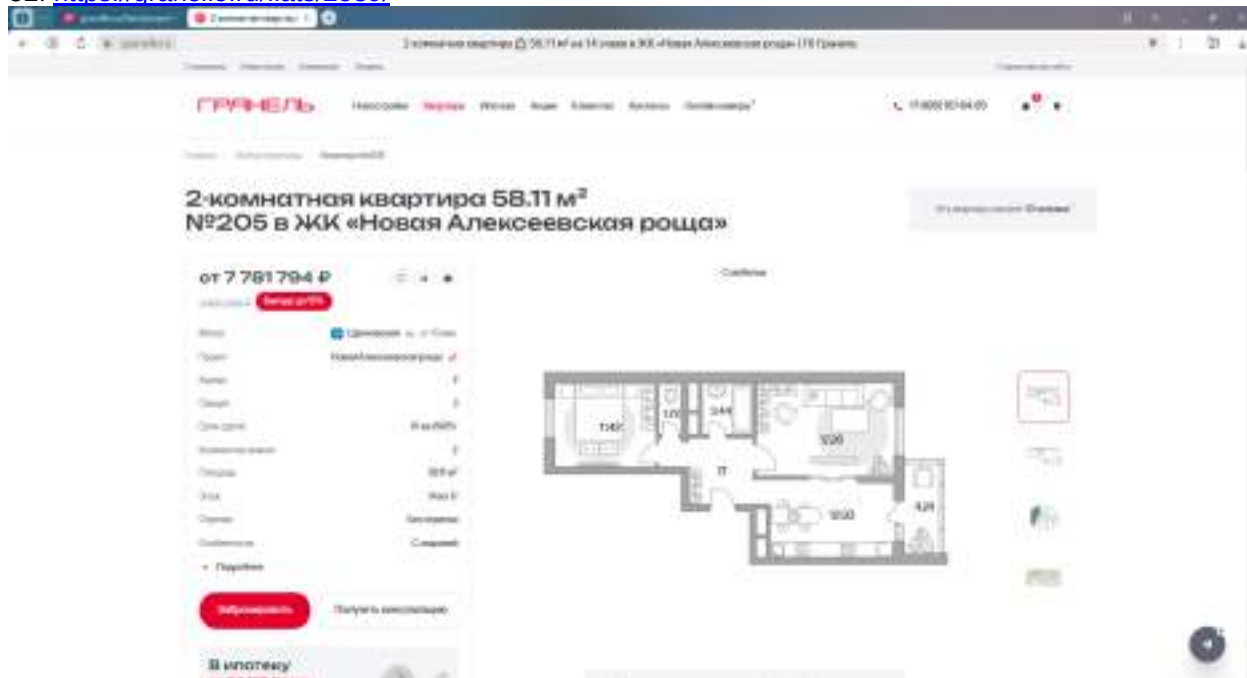
41. <https://granelle.ru/flats/4262/>42. <https://granelle.ru/flats/4273>

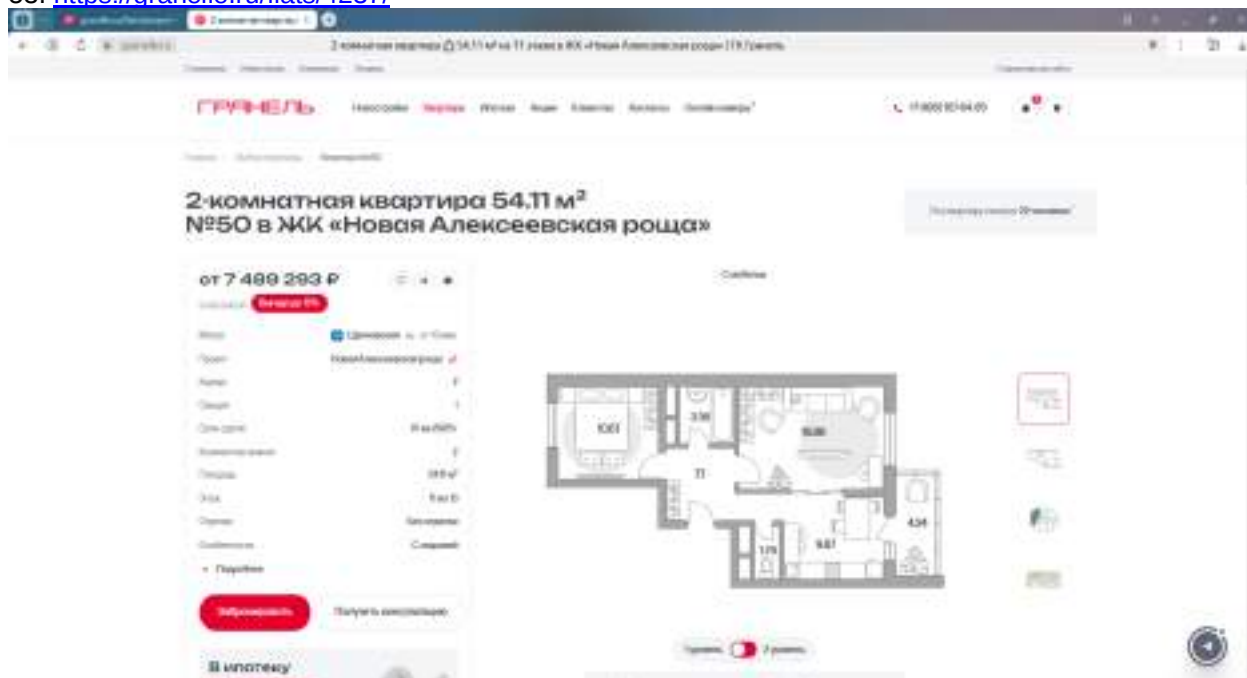
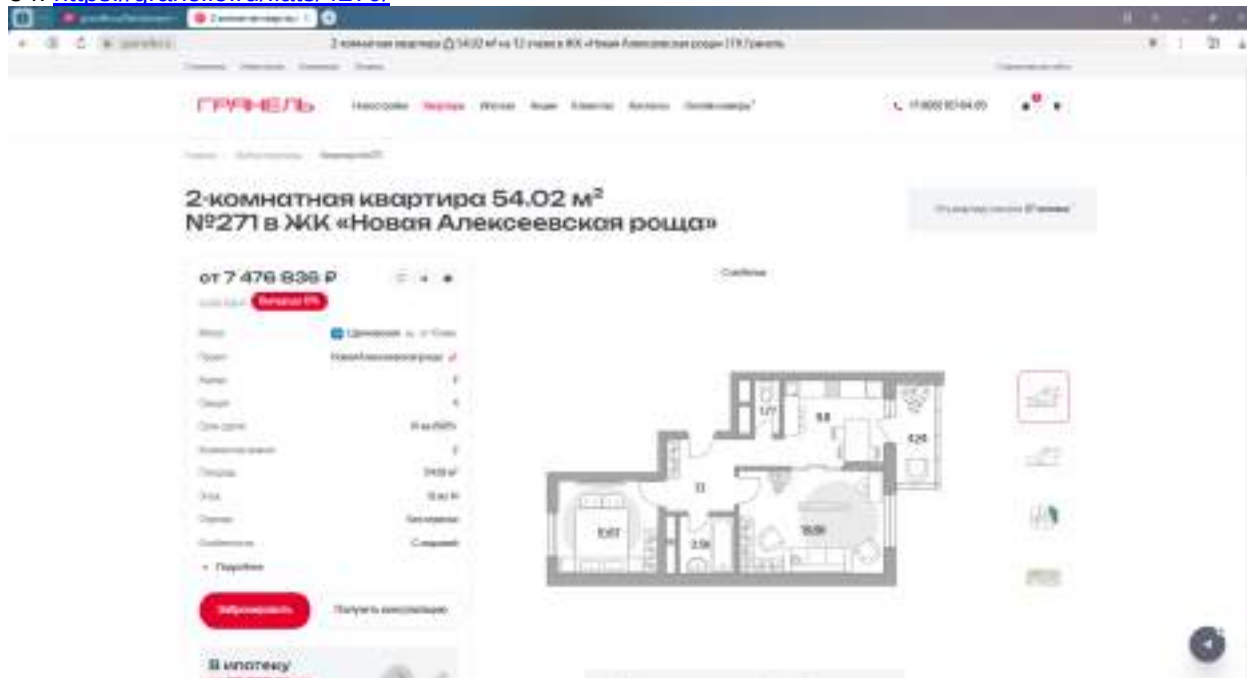
43. <https://granelle.ru/flats/2665>44. <https://granelle.ru/flats/4266>

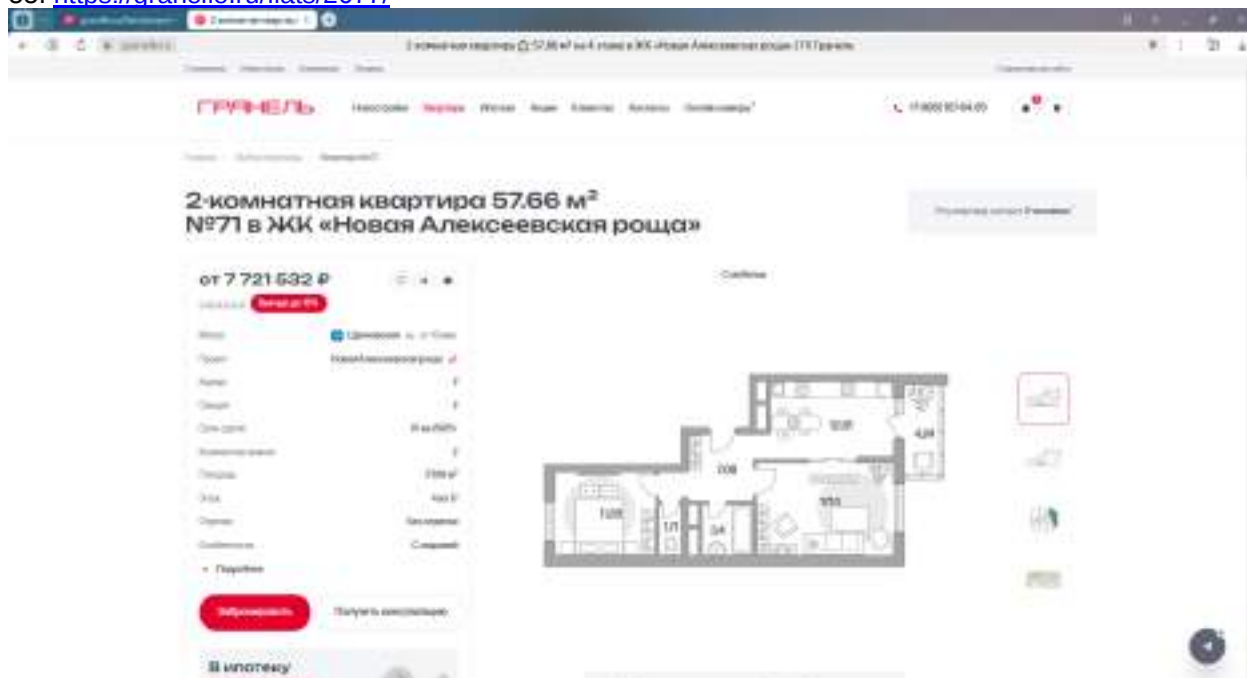
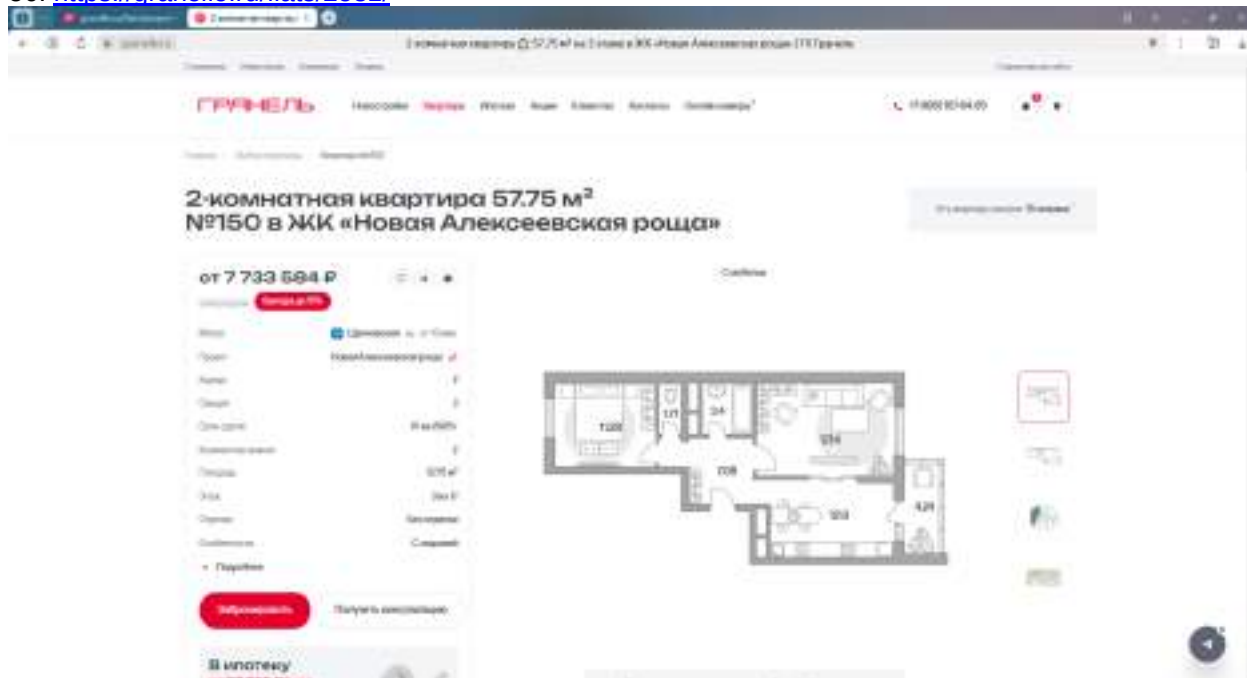
45. <https://granelle.ru/flats/4258/>46. <https://granelle.ru/flats/4252/>

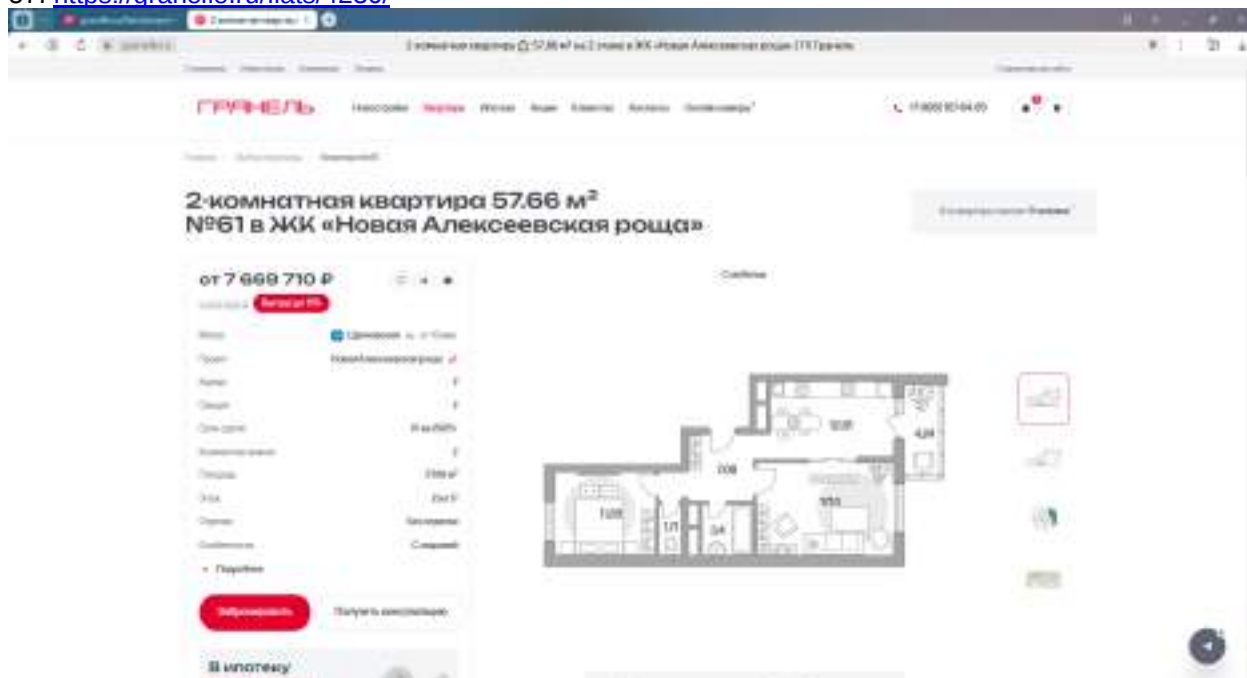
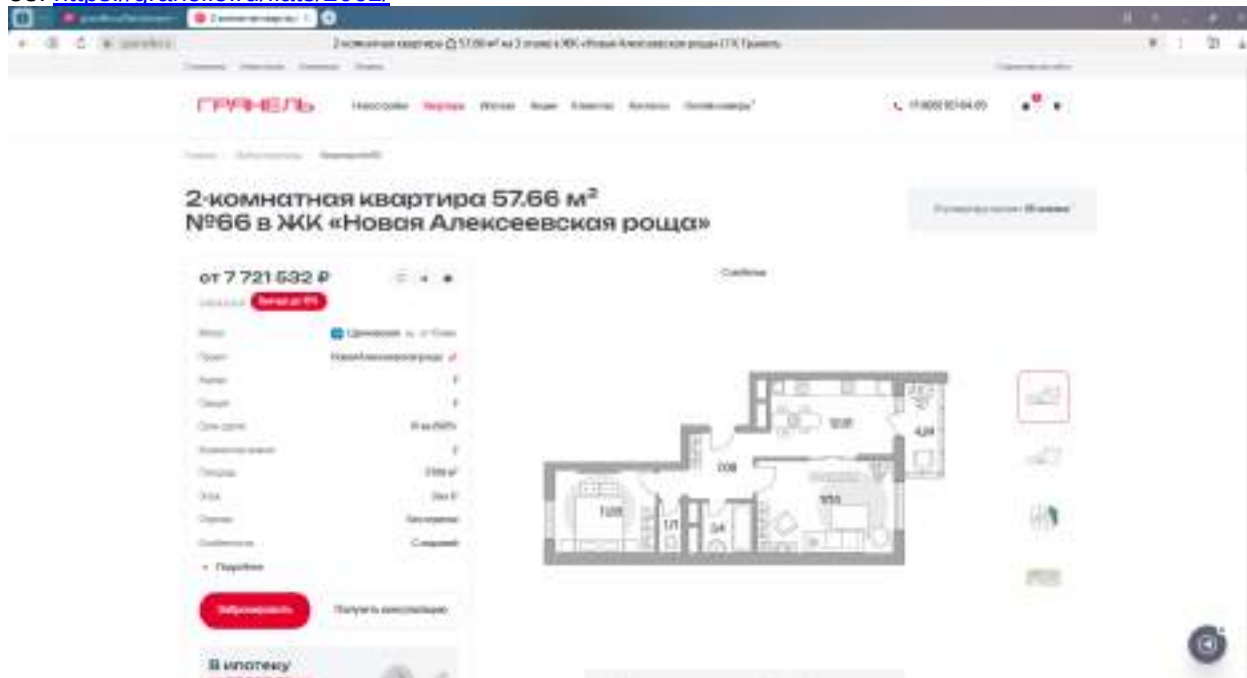
47. <https://granelle.ru/flats/2536/>48. <https://granelle.ru/flats/2575/>

49. <https://granelle.ru/flats/4250/>50. <https://granelle.ru/flats/4294/>

51. <https://granelle.ru/flats/2539/>52. <https://granelle.ru/flats/2589/>

53. <https://granelle.ru/flats/4237/>54. <https://granelle.ru/flats/4270/>

55. <https://granelle.ru/flats/2677/>56. <https://granelle.ru/flats/2531/>

57. <https://granelle.ru/flats/4236/>58. <https://granelle.ru/flats/2661/>

ГРИНЬЕЛЬ Недвижимость **Вопросы и ответы** **Контакты**

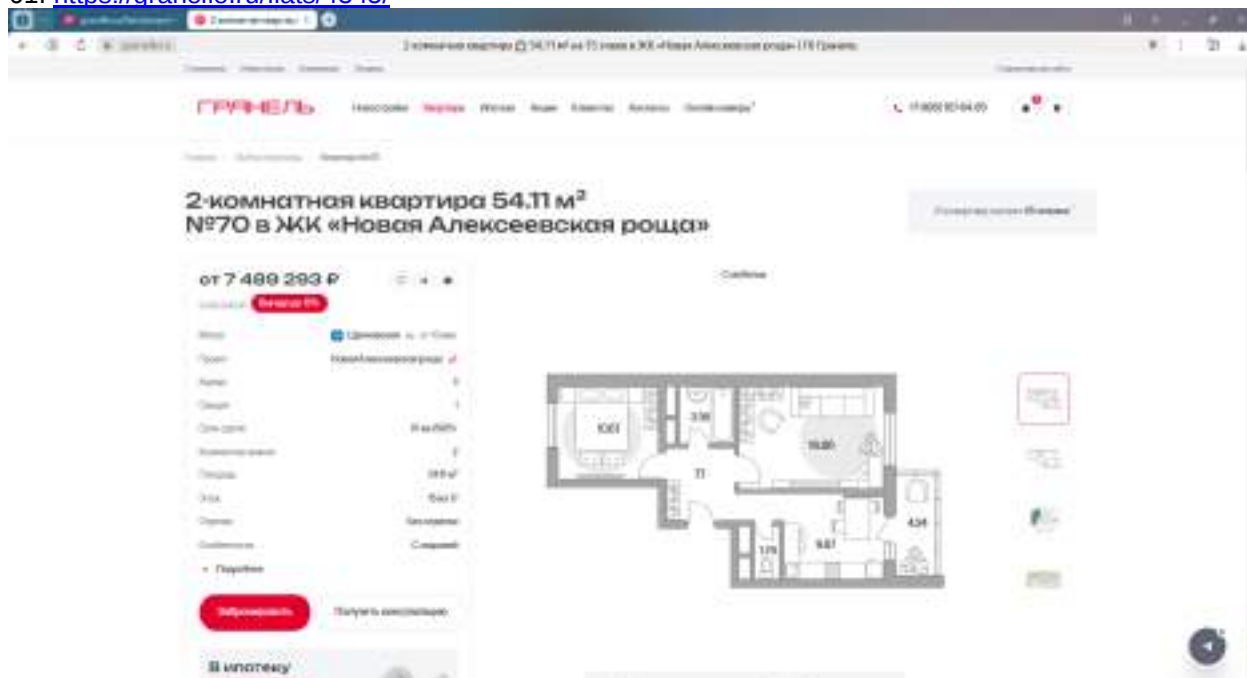
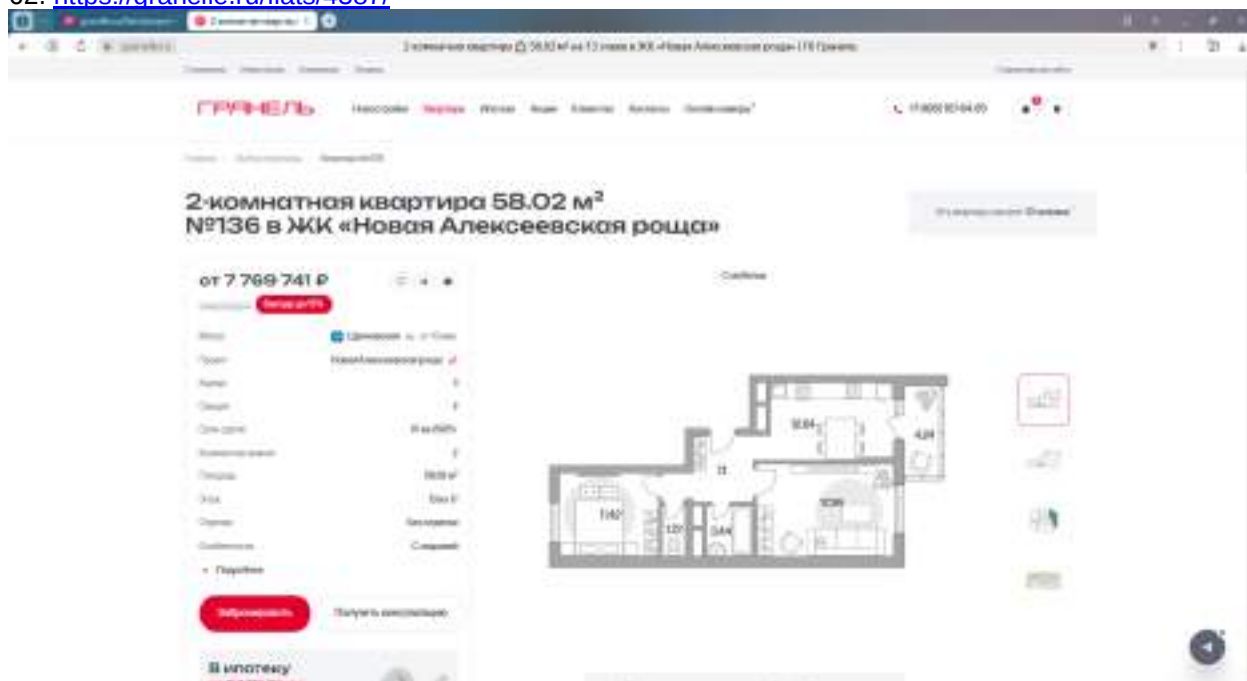
2-комнатная квартира 58.02 м² №41 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

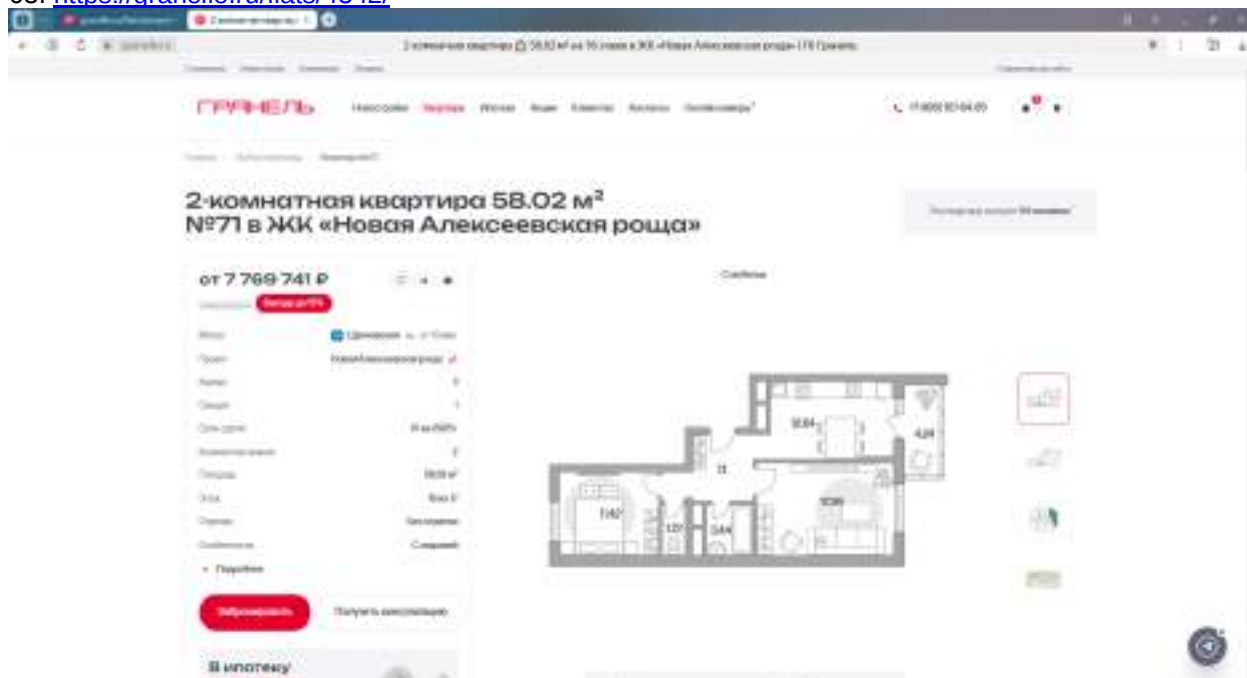
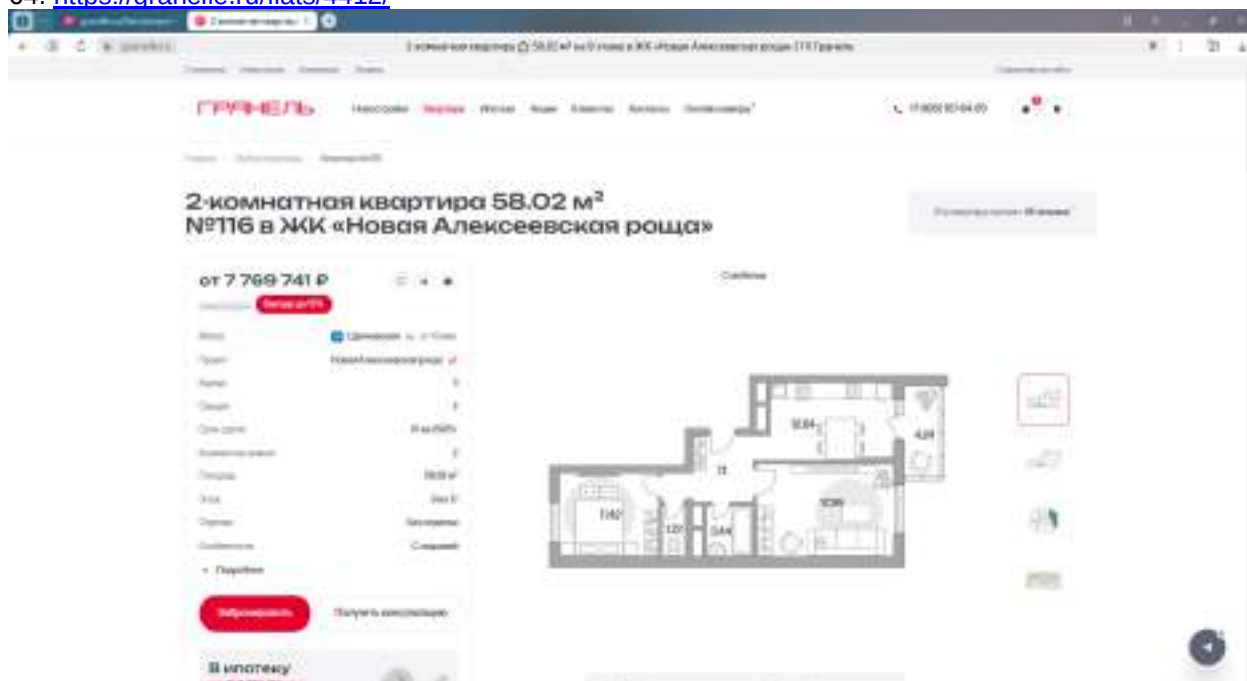
от 7 769 741 Р

Метро	Дзержинский, ст. м.
Этаж	ЖК «Новая Алексеевская роща»
Площадь	58.02 м²
Цена за кв.м	132 500 руб./кв.м
Срок сдачи	III квартал 2024 г.
Оформление	Современное

Получить консультацию

[illegible]

61. <https://granelle.ru/flats/4345/>62. <https://granelle.ru/flats/4387/>

63. <https://granelle.ru/flats/4342/>64. <https://granelle.ru/flats/4412/>

[illegible]

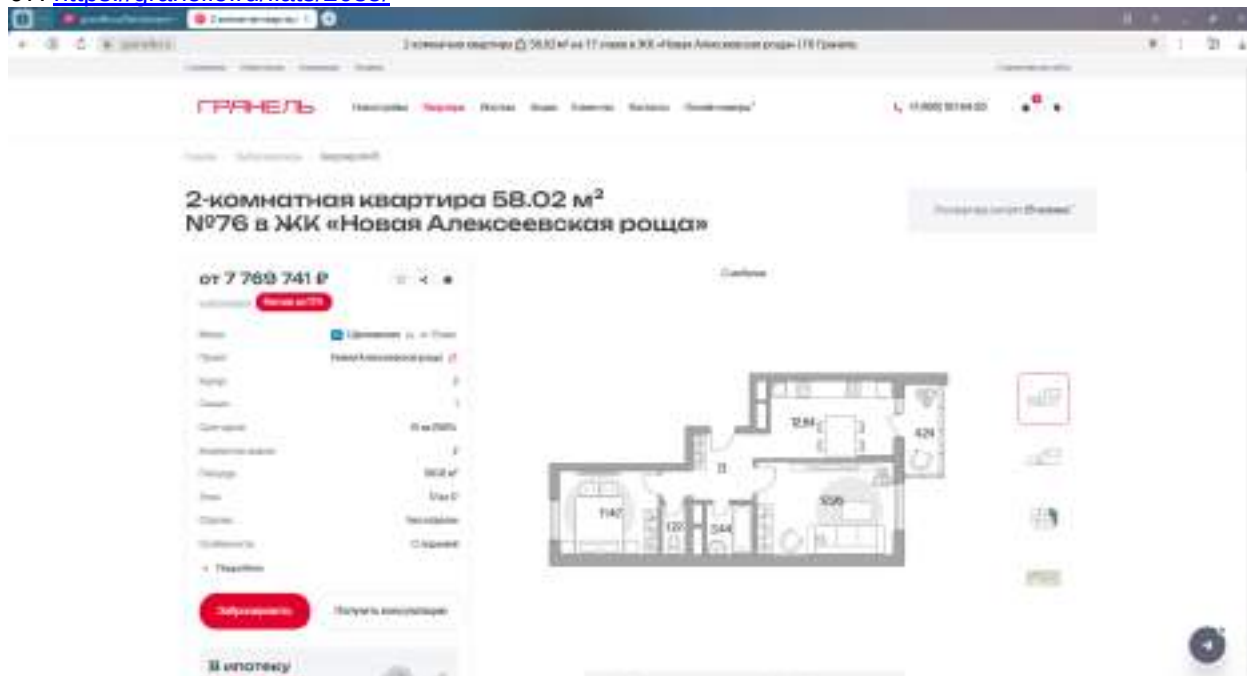
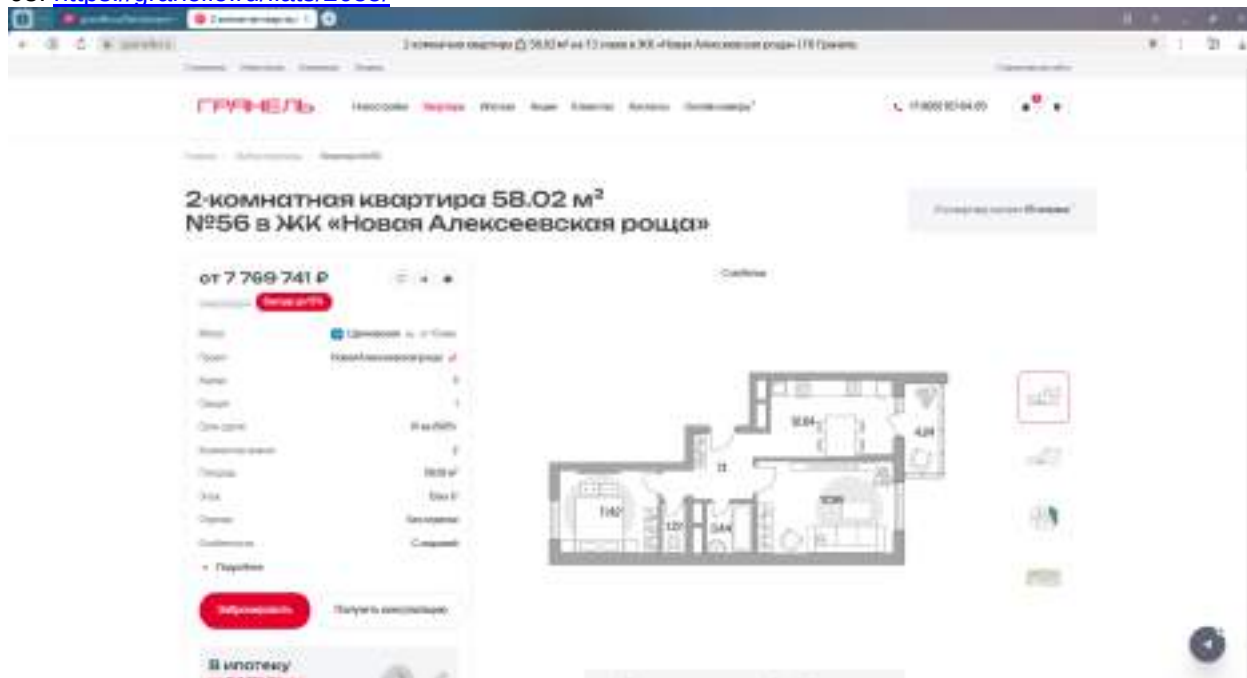
2-комнатная квартира 58,11 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

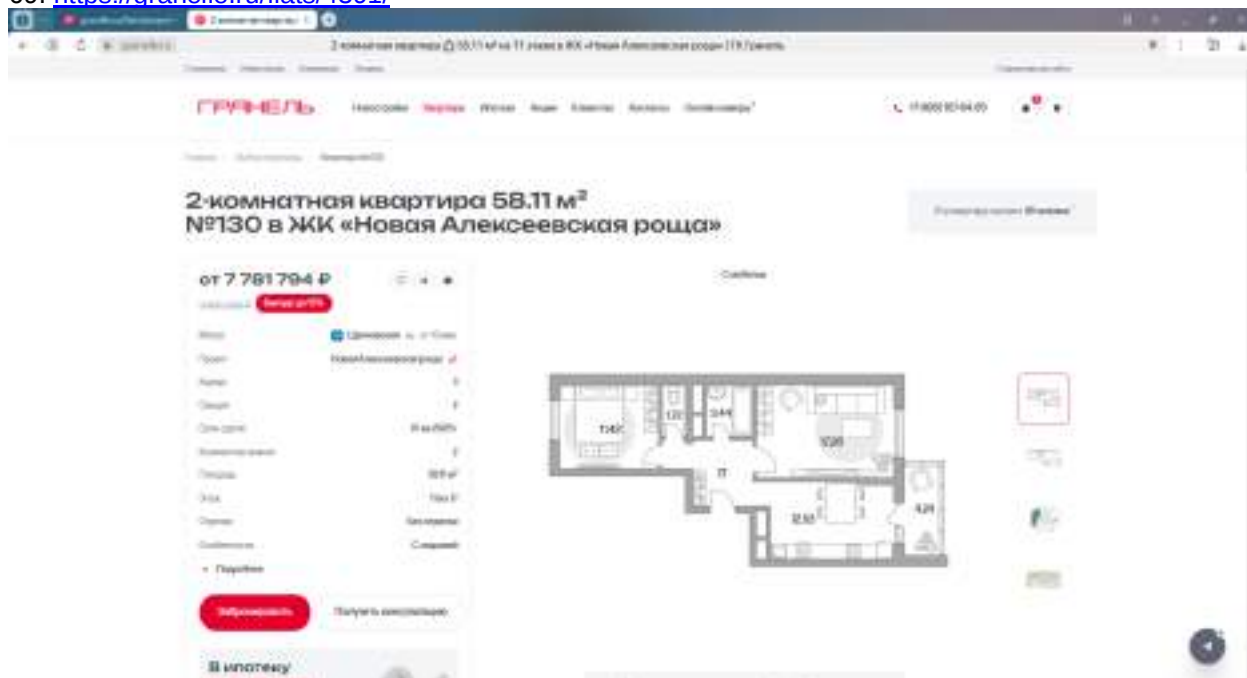
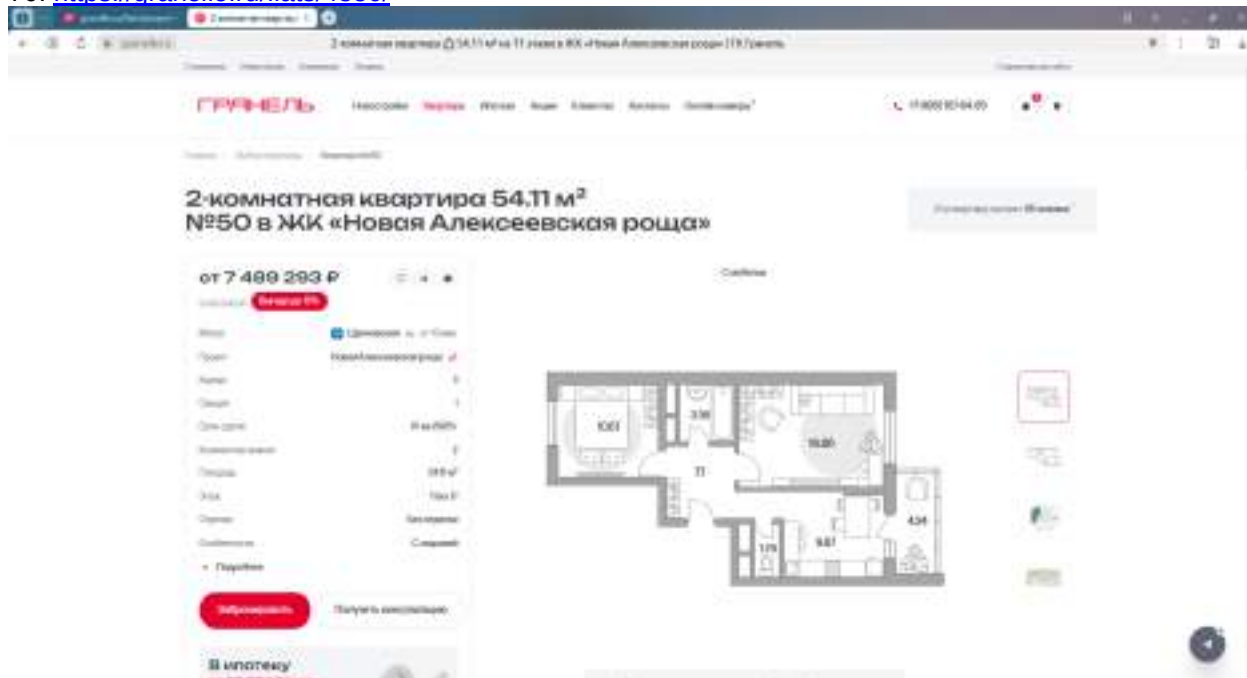
от 7 761 794 Р

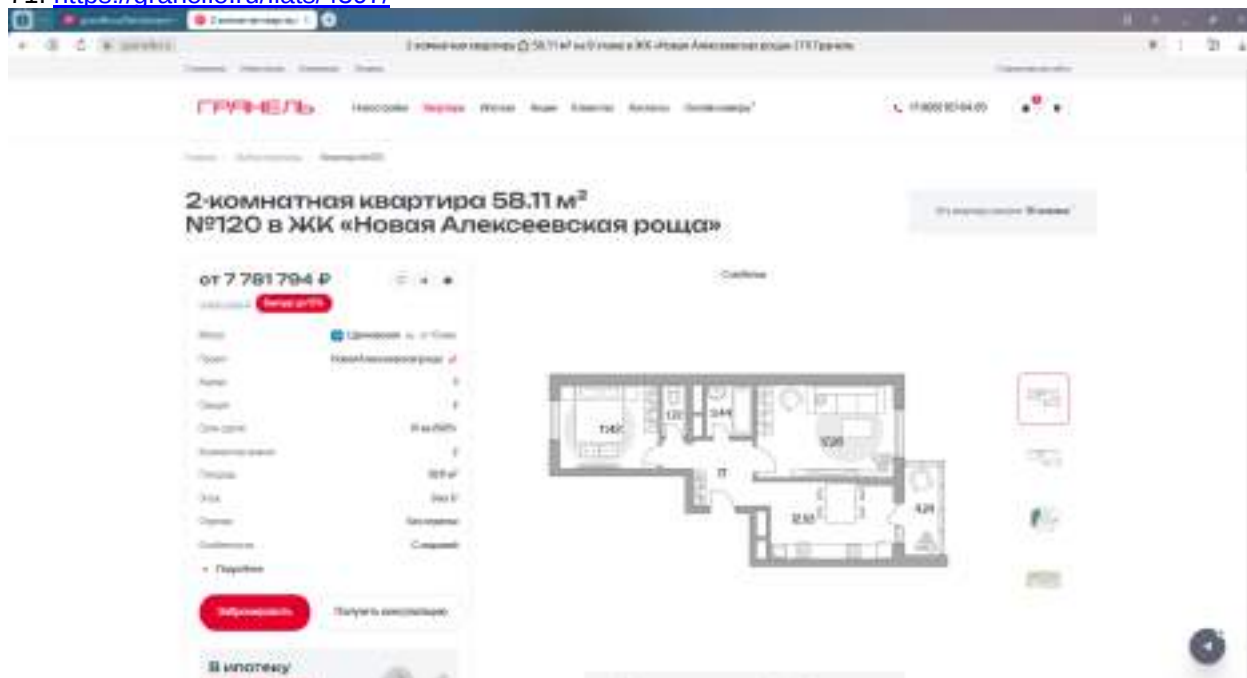
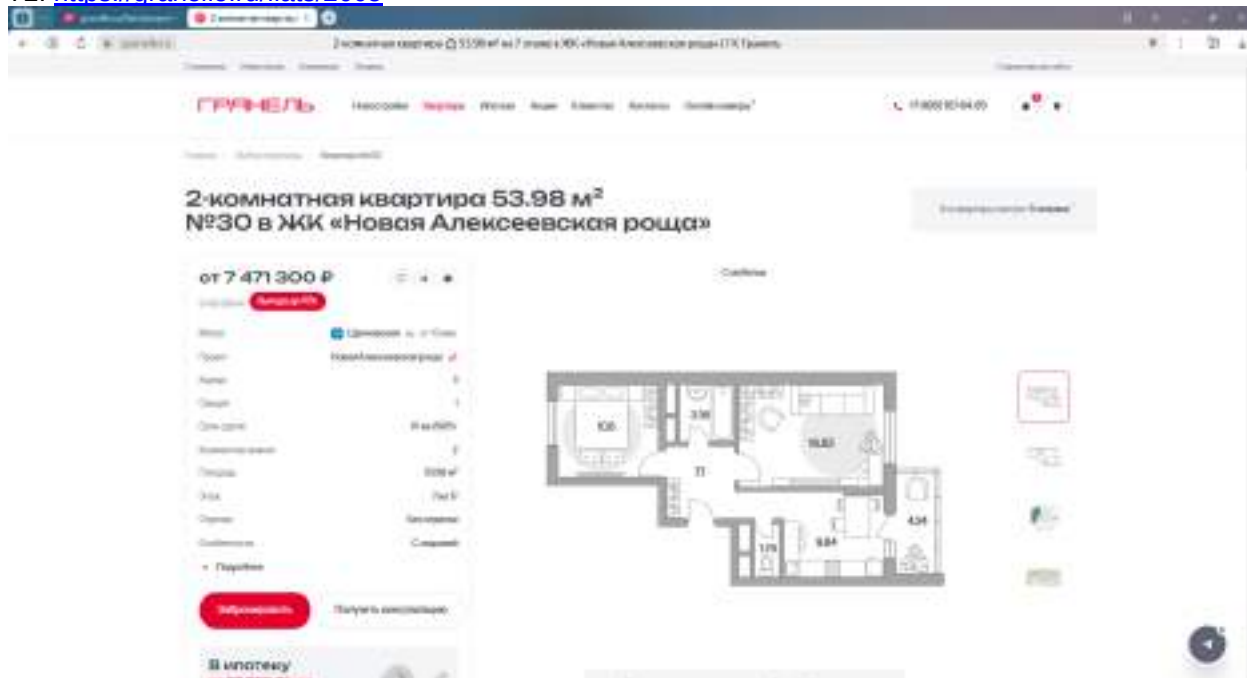
План

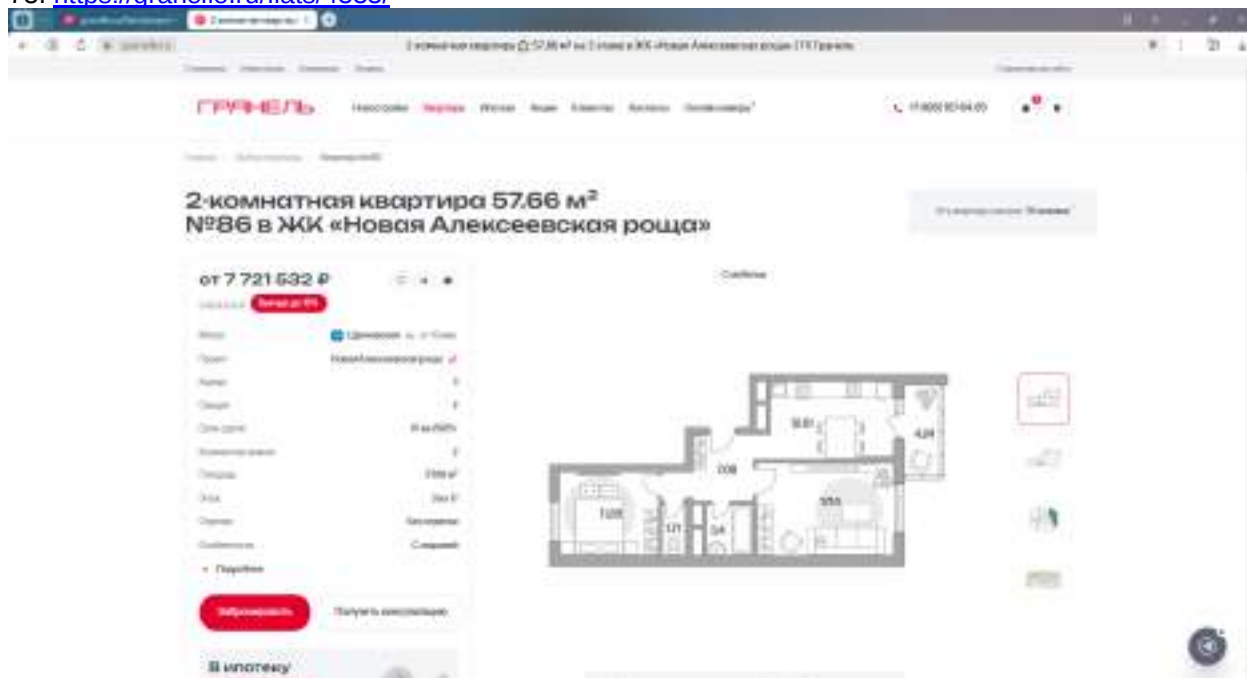
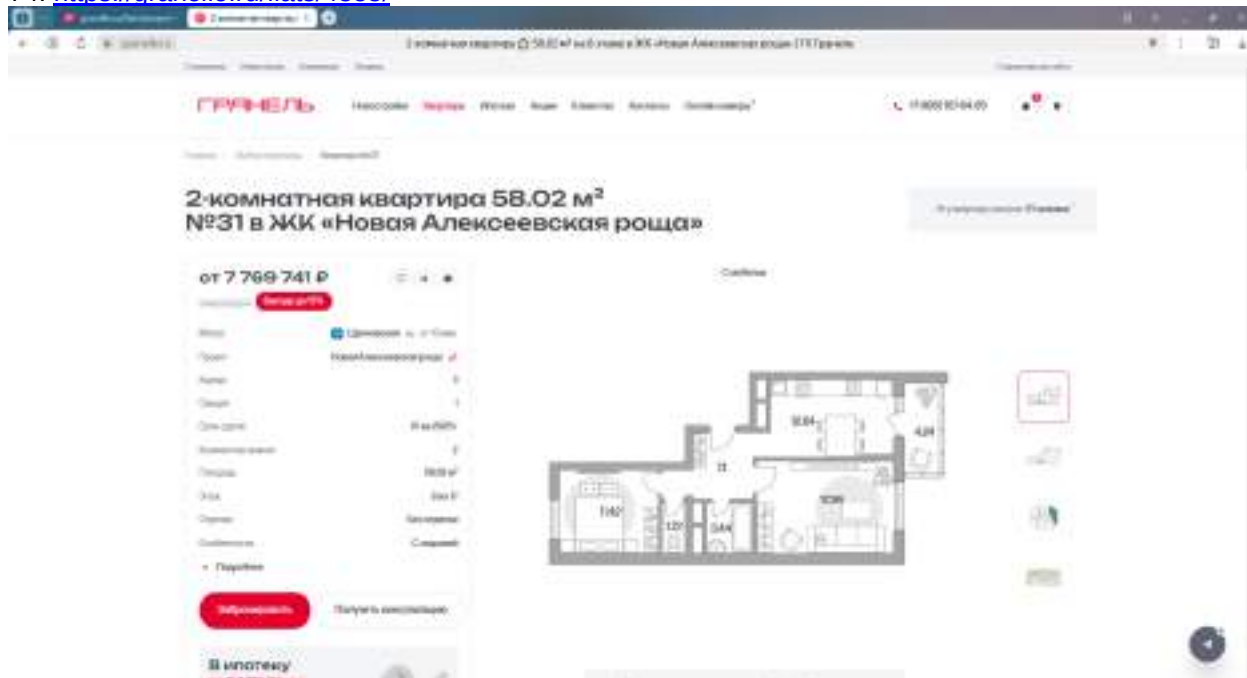


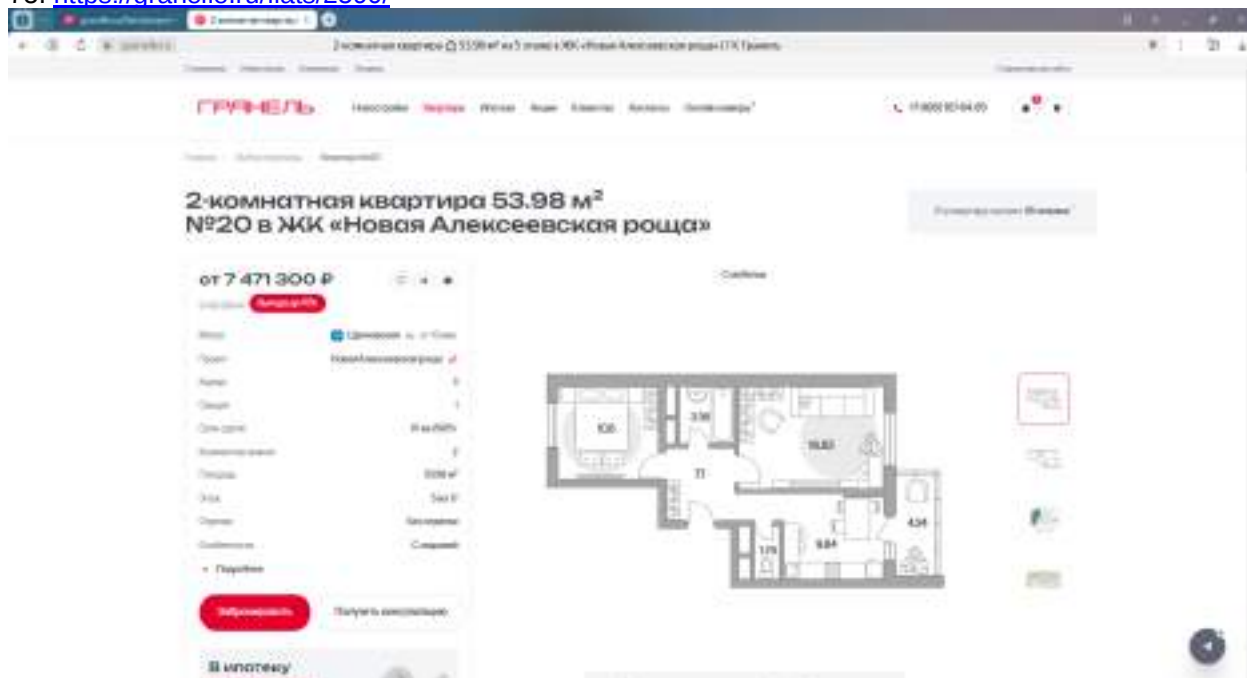
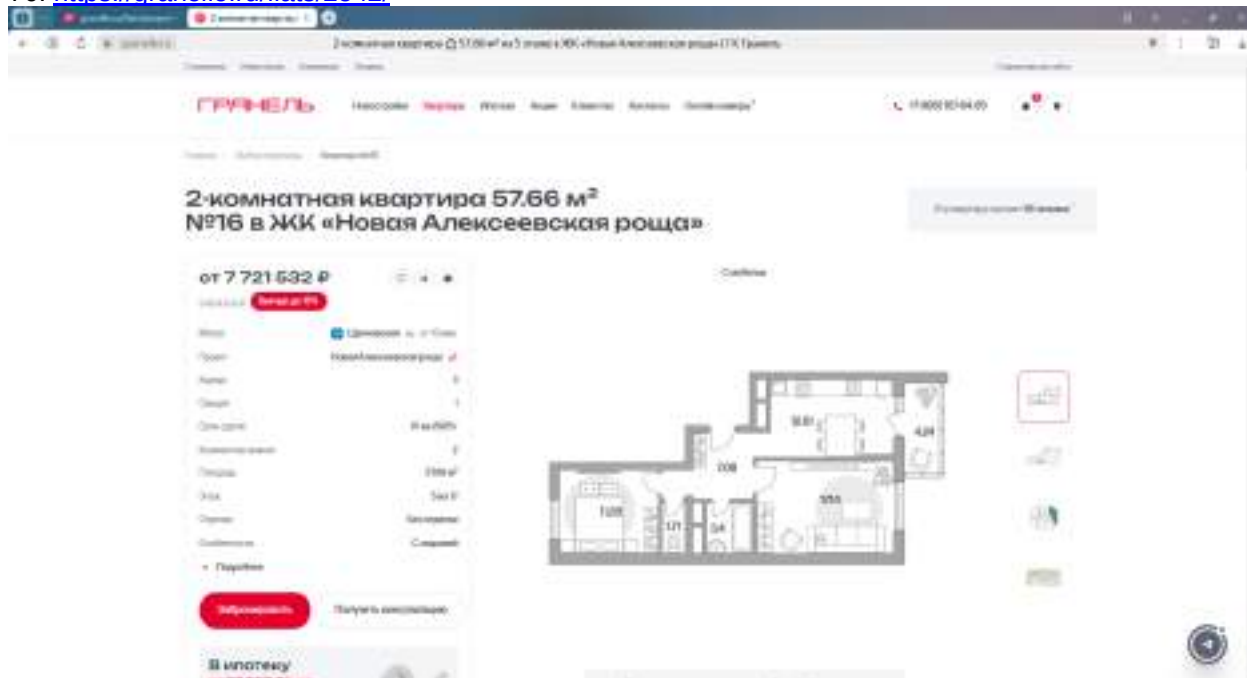
План

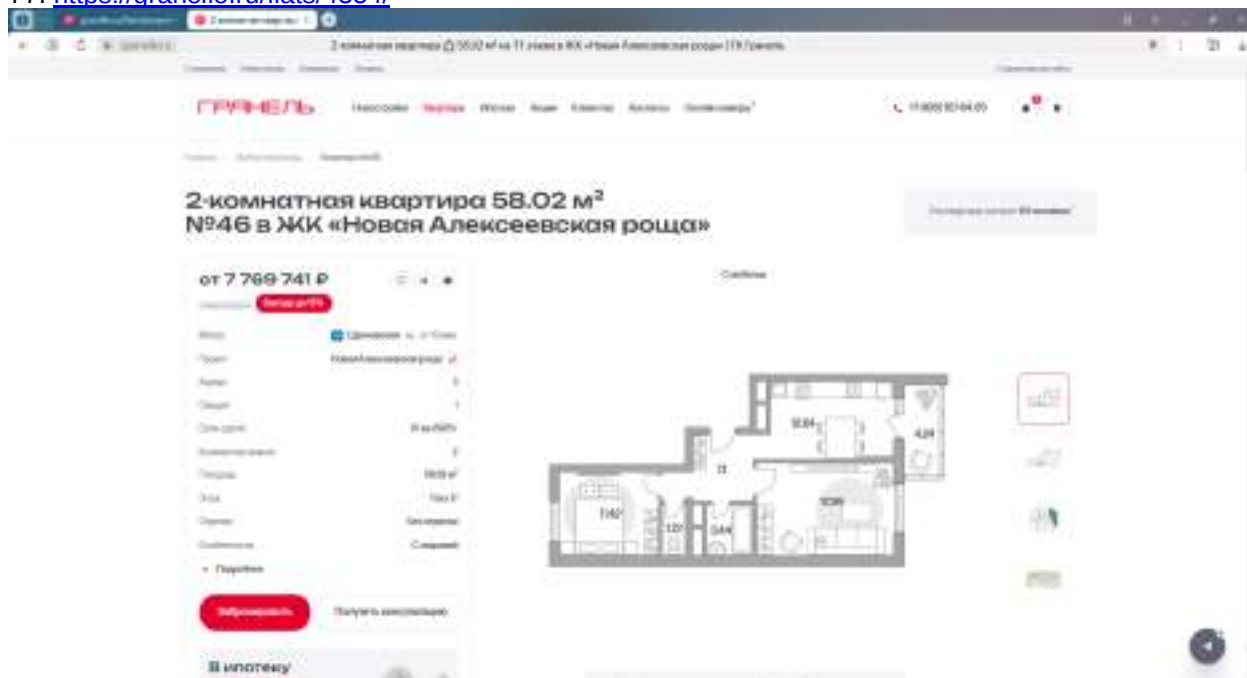
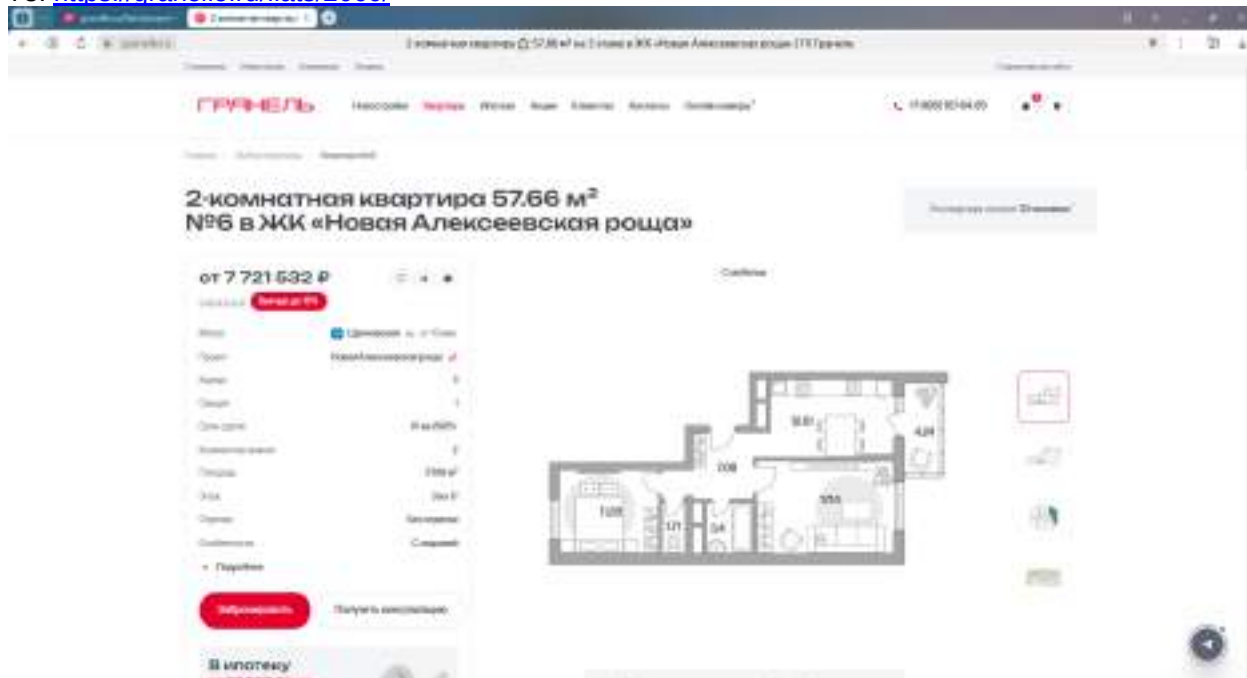
67. <https://granelle.ru/flats/2685/>68. <https://granelle.ru/flats/2655/>

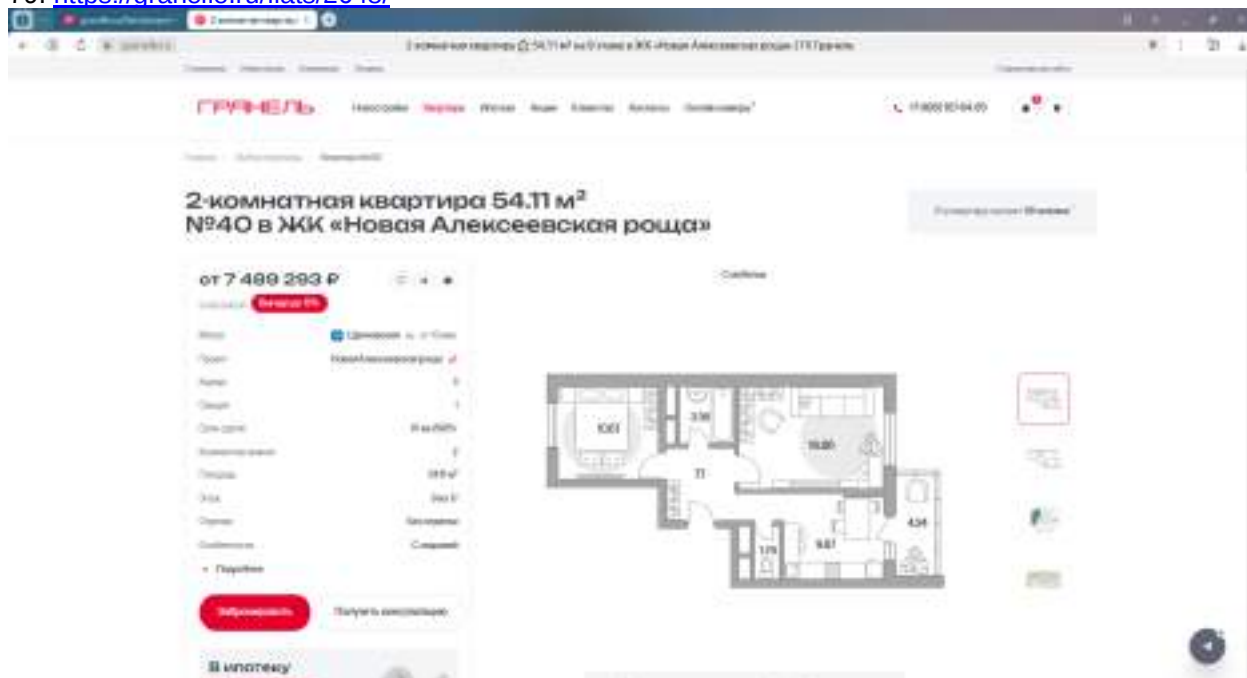
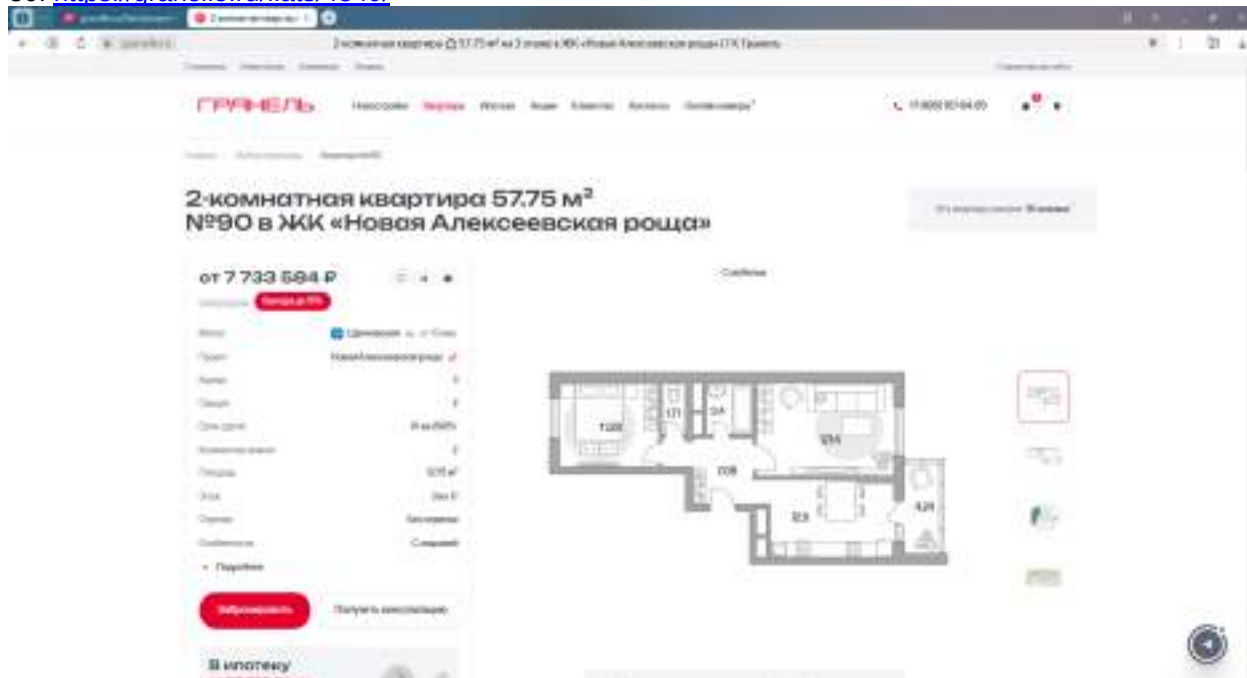
69. <https://granelle.ru/flats/4391/>70. <https://granelle.ru/flats/4356/>

71. <https://granelle.ru/flats/4397/>72. <https://granelle.ru/flats/2605>

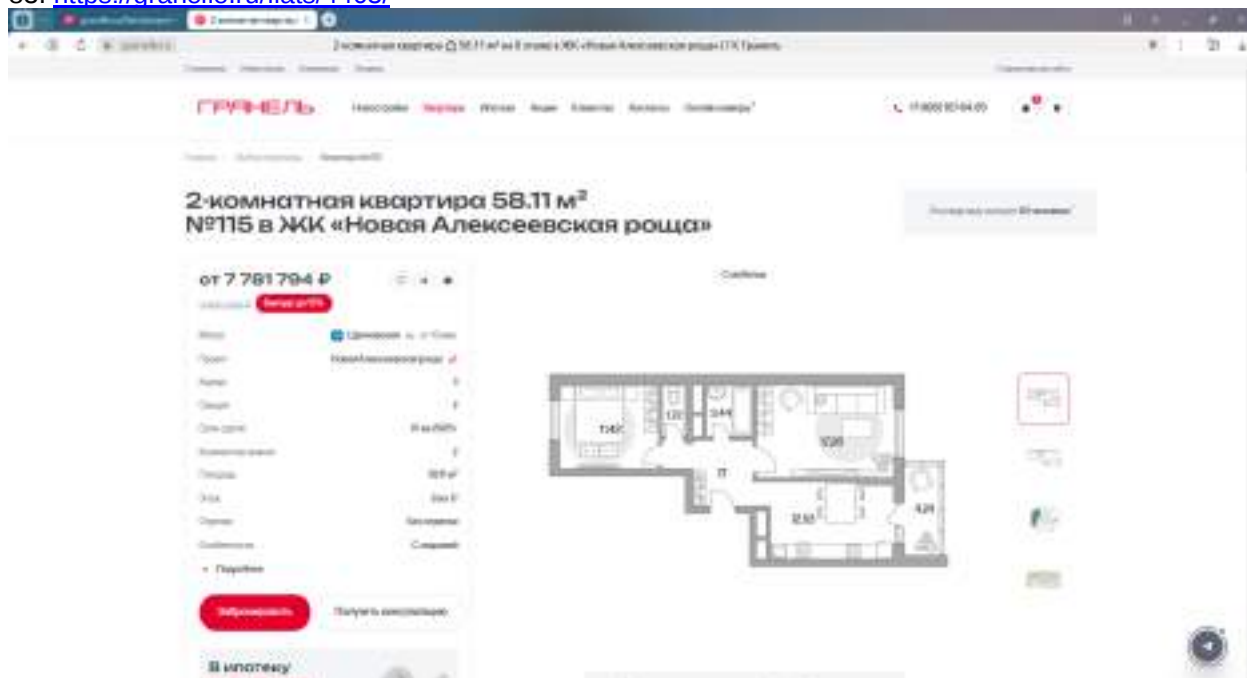
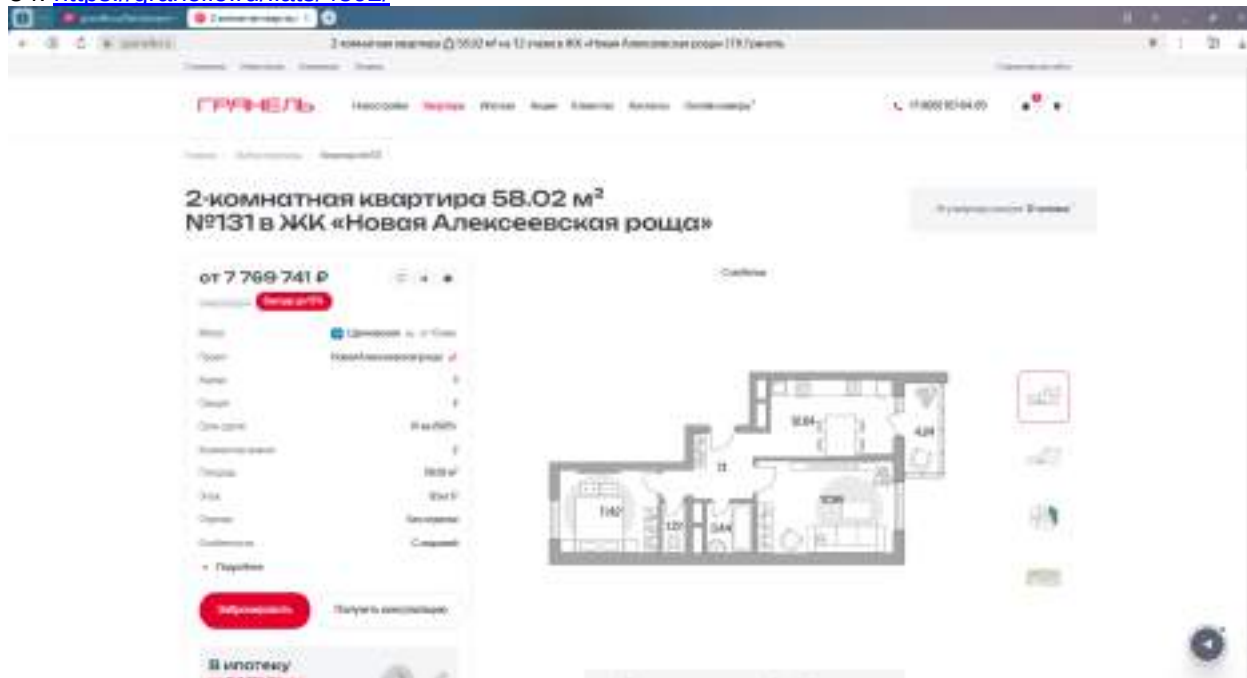
73. <https://granelle.ru/flats/4333/>74. <https://granelle.ru/flats/4358/>

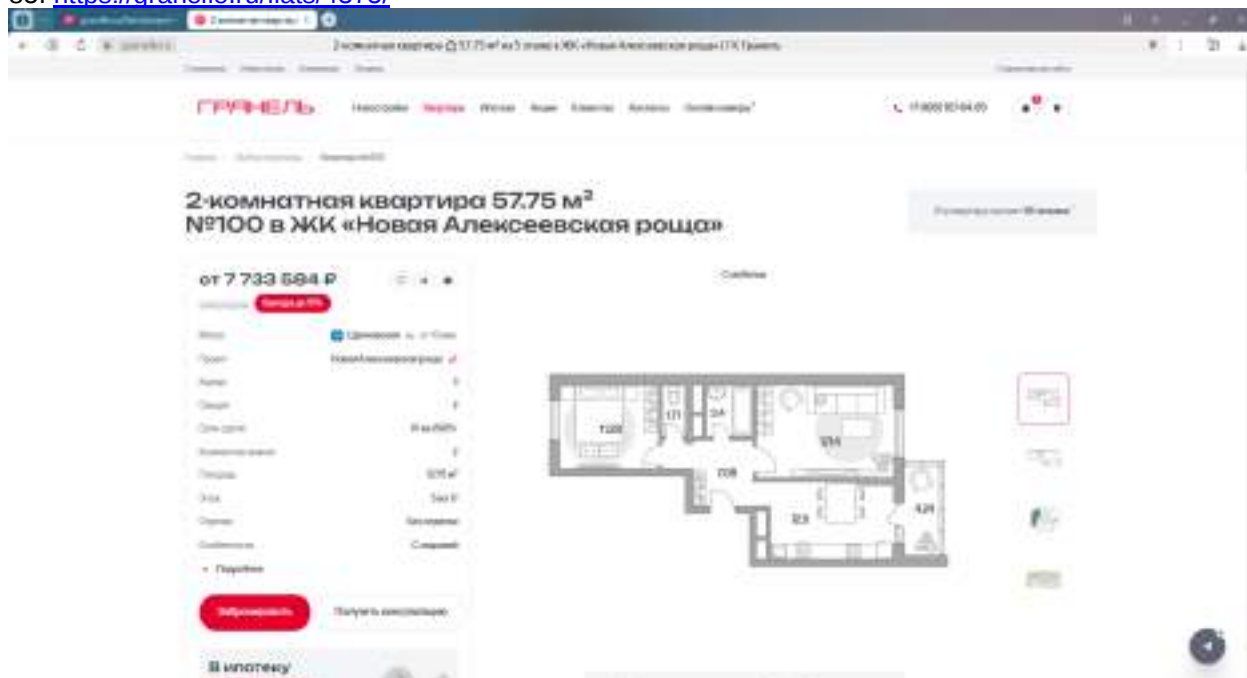
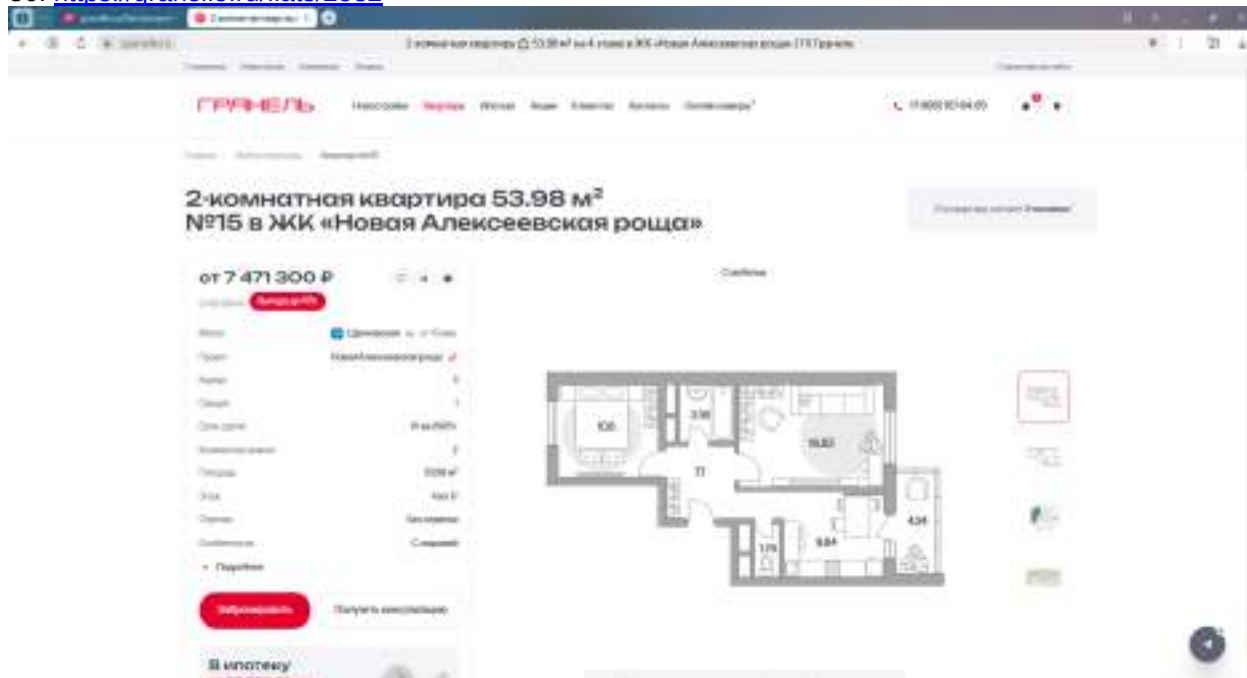
75. <https://granelle.ru/flats/2590/>76. <https://granelle.ru/flats/2542/>

77. <https://granelle.ru/flats/4354/>78. <https://granelle.ru/flats/2666/>

79. <https://granelle.ru/flats/2648/>80. <https://granelle.ru/flats/4340/>

[illegible][illegible]

83. <https://granelle.ru/flats/4403/>84. <https://granelle.ru/flats/4392/>

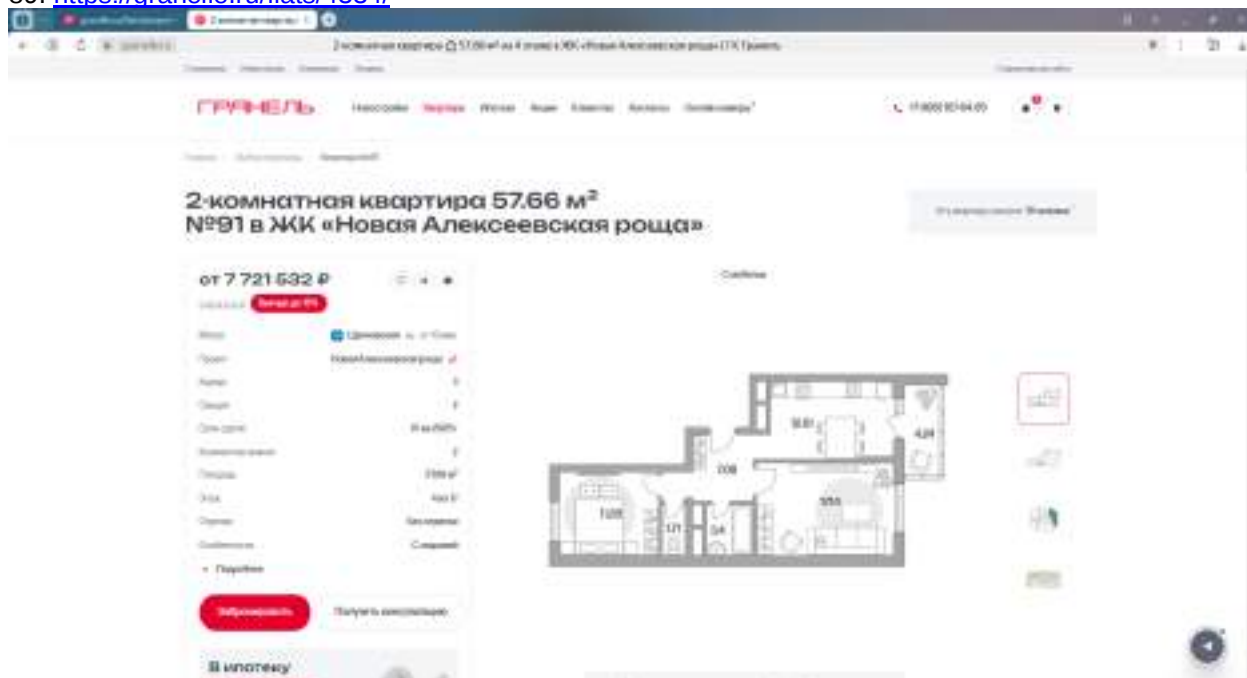
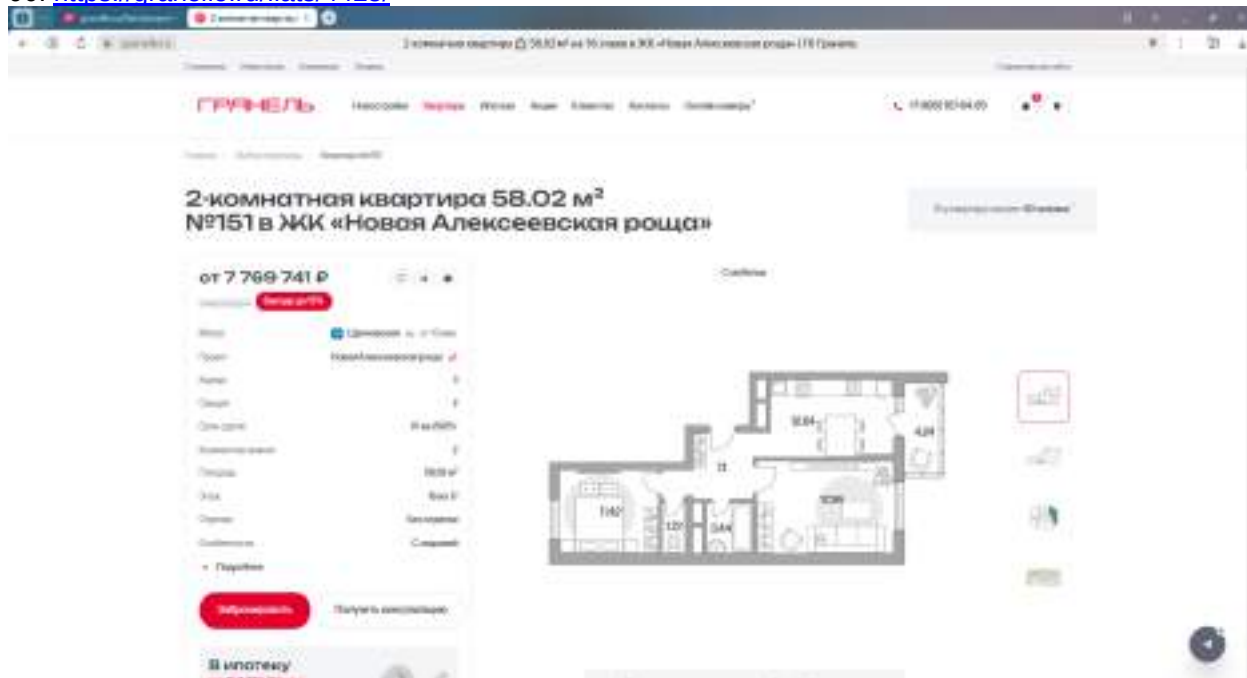
85. <https://granelle.ru/flats/4375/>86. <https://granelle.ru/flats/2532>

87. <https://granelle.ru/flats/2692/>

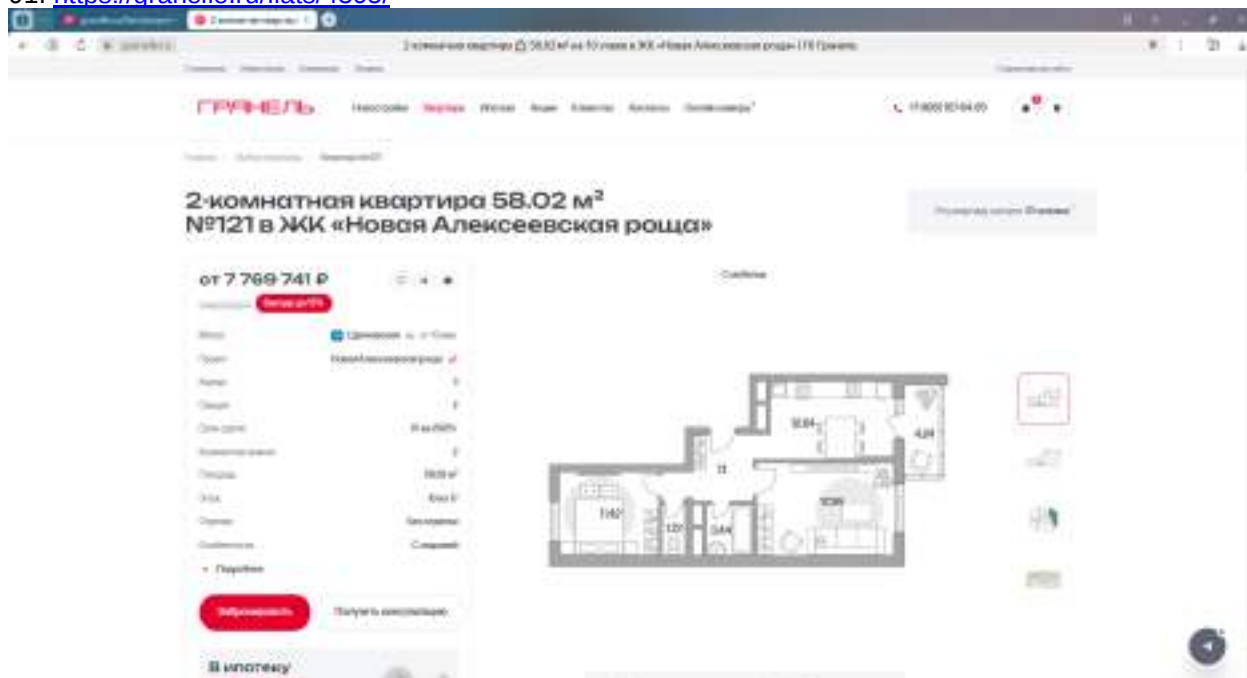
The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 54.11 м² №75 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 489 293 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 10.61, 10.85, 3.36, 1.79, 9.81, and 4.24. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The left sidebar contains filters for location, area, and other criteria. The right sidebar shows additional details and a "Позвоните сейчас" button.

88. <https://granelle.ru/flats/4414/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "2-комнатная квартира 58.11 м² №145 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 7 761 794 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 10.61, 10.85, 3.36, 1.79, 9.81, and 4.24. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The left sidebar contains filters for location, area, and other criteria. The right sidebar shows additional details and a "Позвоните сейчас" button.

89. <https://granelle.ru/flats/4334/>90. <https://granelle.ru/flats/4423/>

91. <https://granelle.ru/flats/4395/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Договор № 044-СД-03-08-01 от 12.08.2004 г.

строительства информации, в том числе сведения о способах 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 безвозмездный перевод в государственную или муниципальную собственность.

3.6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом долевого строительства, предоставленного Застройщиком в адрес регистрирующей организации. Проектная планировка Объекта долевого строительства является проектной планировкой. Застройщик имеет исключительное право без предоставления с Участником долевого строительства, на внесение конструктивных изменений в проектную планировку на строительство Жилого дома в Области долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным изменением проектной документации Жилого дома и не является существенным нарушением требований к качеству произведенные Застройщиком без согласия (уведомления) о Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Области 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 № 4698/6102/614-3У от 30.10.2021, юрлиц государственной регистрации № 50.15.0040102.6094-50/110/2021-117 от 13.11.2021.

3.5. Разрешение на строительство № RU58-15-24660-2021, выдано 14.08.2023 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, данные, разрешения на строительство и/или иные документы и/или документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, организаций и уполномоченных лиц, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная документация, включающая в себя информацию о Застройщике в области строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.iam-ia.ru.

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 удостоверяет юридическую действительность обязательств;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и исполнение 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. При информации, предоставляемой Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной по всем отправлениям, и никто из сторон обязательств, которые при оформлении могли бы неправомерно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и заверенными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства не имеет и не ограничивает в законности, не страдает банкротством, прекращением правоспособности, а также не имеет обязательств по отношению к

3

Договор № 044-СД-03-08-01 от 12.08.2004 г.

заключенных на основании, если он не способен возмездно приобрести объект действия или результатов или, отсутствуют обязательства, возмещение Участника долевого строительства является настоящим Договором на крайне невыгодных для себя условиях и настоящим Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами по себе 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, не имеет заключения настоящего Договора, и сфера и полнота преемства состоит;

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается применение Застройщиком средств кредитного, 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. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

4.1. Цель настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для отчуждения (социции) Объекта долевого строительства (Каждый).

Цель Договора не включает в себя государственного пенсионного и иных расходов, связанных с государственным регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Каждый, расходы на услуги организации ЕПН, расходы на поставку Капитал на Капиталовый учет, расходы на оплату городской, муниципальной и муниципальной телефонной связи (в случае оборудования Капитал средствами связи), расходы на услуги и работы по устройству и монтажу Жилого дома, расходы на озеленение, текущий и капитальный ремонт Капитал в общем имуществе Жилого Дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплообеспечения, водоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Капитал, вывоз мусора, вывоз отходов, уборку Жилого Дома и прилегающей территории, расходы по оплате Жилого Дома и Капитал, и другие необходимые прилагательные к нему территории, расходы по оплате Жилого Дома и Капитал, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Капитал и обеспечением функционирования Объекта и Капитал в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **36 455 400 (Тридцать миллионов четыреста сорок тысяч пятьсот сорок) руб. 00 коп.** за Объект долевого строительства (Каждый) НДС не облагается.

4.3. Цена, установленная в 4.2. настоящего Договора, является окончательной за весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства. Объекты и по договору не подлежат.

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет карты, открытый в ПАО Сбербанк, на следующие условия:

Денежный – Участник долевого строительства;

Застройщик – ПАО Сбербанк (филиальное отделение Сбербанка), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1401, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000025 в СЧПРУ МГТУ Банка России, Счет МСБП 30301810888000000000 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Bank@Sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-40-70 доб. 69992851.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Грилья» СЗР» ОГРН 1125044001892, ИНН: 5044094862,

4

Договор № 144-ФЗ-43-С05-01 об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 14/05/2014.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Обеспечить 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 Квартиру по Передаточному акту и установленной стоимости Договора.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов, необходимых и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 10 (десяти) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.6. Исполнять денежные обязательства, указанные Участником долевого строительства в счет Денежного задатка, строго по своему назначению.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры отгруженными материалами в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и не были приняты для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственной кадастровый учет Застройщик согласно 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» имеет право на полную или частичную передачу в залог Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и переданного ему с обязательством предоставления регистрационной записи в Едином государственном реестре недвижимости Участника долевого строительства.

6.3.3. В случае, если Застройщик не уведомил Участника долевого строительства о передаче в залог Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и переданного ему с обязательством предоставления регистрационной записи в Едином государственном реестре недвижимости Участника долевого строительства, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные ему 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 условиями Договора срока передачи Квартиры Застройщик уведомляет Участника долевого строительства письменно (лично) в период, установленный 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 Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (два) месяца до окончания 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 ДОВОЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства и завершить строительство Объекта в соответствии с проектом и в течение предусмотренного Участником долевого строительства срока передачи Квартиры и о предоставлении бесплатного Участнику долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанные сообщения должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и

Договор № 144-ФЗ-43-С05-01 об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 14/05/2014.

указанным в письме по адресу, указанному в ст. 19 настоящего Договора или иному Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства соглашается, что в даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартиры и принятие Участником долевого строительства собственности по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартиры осуществляется на равных, чем если бы получена в установленном порядке передаче за всю Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства доверенно, в любой день, по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), или заключив от имени исполнителя Участника долевого строительства в отношении доверенной передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и постановкой Квартиры в порядке передачи собственности, обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уведомлении Участника долевого строительства от передачи Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим Договором или при несоблюдении сроков Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства принятого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае объявления Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае возврата одностороннего акта (или иного документа) от 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 получении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе считать односторонний акт по истечении 7 (Семь) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Предназначенные последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента получения Участником долевого строительства принятого одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика предоставления акта, в котором указывается количество Квартиры, требующих технических расчетов, проектной документацией, отклонения от существующих нормативов, приводящих к ухудшению качества Квартиры и которые должны быть приняты на основании для предусмотренного Договором исполнением, и отказать от подписания Передаточного акта с передачей Квартиры до исполнения Застройщиком следующих обязательств (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 (штраф) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту, но не более 2 (двух) процентов от цены Квартиры.

Договор № 449-02-18-000-02 от 05.03.2018 г. (далее – Договор) заключен между ООО "ЦОИ" и ООО "СЭИ".

11.2. В случае возникновения или необходимости исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны, не исполнившие свои обязательства или не исполнившие свои обязательства, обязаны уведомить другую Сторону о прекращении исполнения Договора и вернуть (штраф, пеня) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх издержек.

11.3. Уплата штрафов, пеней не освобождает Стороны от надлежащего выполнения обязательств на себе в соответствии с настоящим Договором.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или эквивалентно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан уведомить, до заключения договора уступки прав требования, о намерении уступить права требования по настоящему Договору о Застройщику и Застройщику.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования 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. нулевой (штраф, пеня), возможна при условии отсутствия у участника долевого строительства обязательств по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) по договору.

12.5. В случае уступки прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки одним из участников долевого строительства Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего информационного письма, с указанием адресата, назначения и его данных (персональные данные, информация об адресе местонахождения, реквизиты и т.п.) и в течение периода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направлении в адрес Застройщика информации, указанной в п. 12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежат передаче право (требования) на возмещение издержек (штрафы) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоянии уступки при передаче в соответствии с условиями настоящего Договора или непредоставлении Застройщику информации (штраф, информация), указанной в п. 12.5, настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, считается надлежащим исполнением обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента вступления в силу уступки по Договору одновременно прекращает все права и обязанности по Договору с момента уступки, 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 Квартиры.

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 Квартиры.

11

Договор № 449-02-18-000-02 от 05.03.2018 г. (далее – Договор) заключен между ООО "ЦОИ" и ООО "СЭИ".

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, составленный в соответствии с (или) уступка прав требования по договору подлежит государственной регистрации Сторонами государственной 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, сформированного в результате государственной регистрации прав собственности на Объект, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру единично и является государственной регистрацией и признаком возникновения с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕИСПОЛНИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это является следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, шквалы, засухи и т.п.), действия военных действий, факторы (военные действия, эпидемия, забастовки и иные события, не подпадающие разумному предположению Сторон), не являющиеся этой ответственностью, если эти обстоятельства unforeseen не являются на момент подписания Договора. В случае если Стороны, выполняющие обязательства по настоящему Договору, не уведомляют другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в установленный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на наступление таких обстоятельств как форс-мажорные.

15.2. Если обязательства непреодолимой силы действуют более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) пеней, при этом все издержки и убытки по прекращению обязательств подлежат расчету и возмещению участником долевого строительства.

15.3. Обязанность возмещать обязательства 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. КОРРЕКТИРОВКИ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Все официальные корреспонденции (уведомления, документы, информация), связанные с исполнением Договора и направленные любым способом, предусмотренным Договором, должны быть получены установленным лицом с персональной печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на поступившую информацию от государственных Сторон, ответственным за исполнение Договора.

17.2. Если лицо право на предусмотренный Договором, или порученный (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется самим не исполняющим, указанным лицом с личной печатью и с указанием адреса (адреса, телефона) с указанием адреса (адреса) доставки, курьерской службой, поручением на имя соответствующей Стороны и по полному адресу Сторон, указанным в разделе 15 Договора либо передается по почте по адресу Сторон, указанным в разделе 15 Договора, считается полученным.

17.3. Коррекционная информация, направленная согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

12

Договор № ПАР-К1-КВ-С/Х-02 от 12.03.2024 г.
Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПАР-К1-КВ-С/Х-02 от 12.03.2024 г.
доляем строительство жилого дома от 12.03.2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ кв	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	4	3	295	2	57,66	5 189 400,00
2	4	4	301	2	57,66	5 189 400,00
3	4	2	294	2	57,75	5 197 500,00
4	3	3	201	1	41,49	3 734 100,00
5	4	8	310	2	58,11	5 239 900,00
6	4	2	290	1	23,18	2 104 200,00
7	4	2	291	1	29,33	1 719 100,00
8	4	3	299	1	23,38	2 104 200,00
Итого: 8 (Восьмь) квартир					338,76	30 488 400,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель-Строй»
Действующая на основании Доверенности



Участник долевого строительства
ООО УК «ЭФМ» Д.У. ЗИЕФ на основании
«Соглашения участника»
Государственный реестр



Договор № ПАР-К1-КВ-С/Х-02 от 12.03.2024 г.
Приложение № 2 «План Квартиры»
к Договору № ПАР-К1-КВ-С/Х-02 от 12.03.2024 г.
доляем строительство жилого дома от 12.03.2024 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИРЫ

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	3	295	2



Договор № 14/Ф-01-02-026-02 от 02.03.2014 г. на оказание услуг по оценке стоимости объектов недвижимости

Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество квартир
4	4	301	2



17

Договор № 14/Ф-01-02-026-02 от 02.03.2014 г. на оказание услуг по оценке стоимости объектов недвижимости

Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество квартир
4	3	294	2



18

Договор № 1047-49-СН-42 от 04.04.2014 г. в отношении жилого комплекса № 1047-49-СН-42
Лист № 4

ПЛАН КВАРТИР

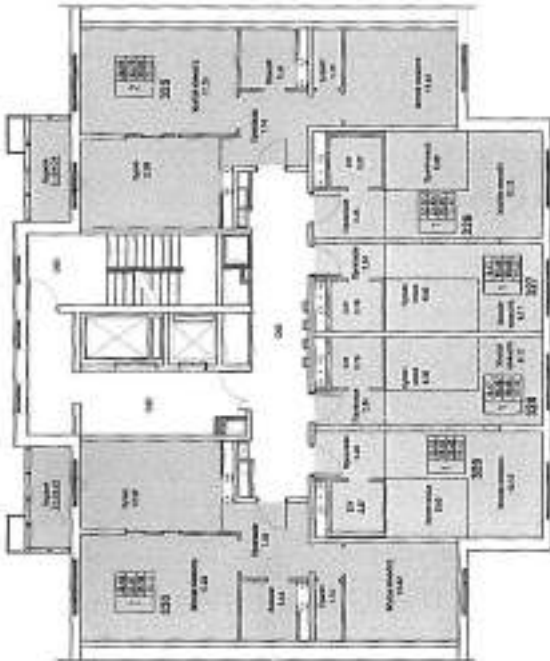
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество помещений
3	3	201	1



Договор № 1047-49-СН-42 от 04.04.2014 г. в отношении жилого комплекса № 1047-49-СН-42
Лист № 5

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество помещений
4	3	310	2



Договор № 14/19-43-430-01 от 01.03.2019 г. на оказание услуг по оценке недвижимости. Адрес: г. Москва, ул. ...

Лист № 6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	7	298	1
4	7	299	1

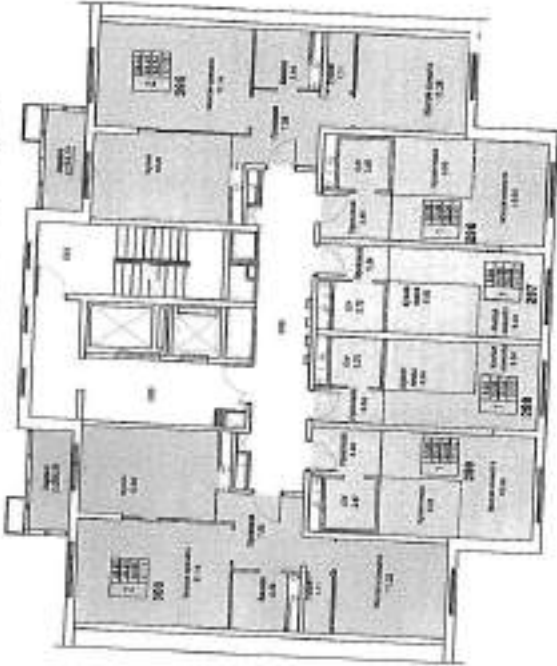


Договор № 14/19-43-430-01 от 01.03.2019 г. на оказание услуг по оценке недвижимости. Адрес: г. Москва, ул. ...

Лист № 7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	3	290	1



Застройщик
ООО «СЗ «Ринкс-Строй»
Договор № 14/19-43-430-01 от 01.03.2019 г. на оказание услуг по оценке недвижимости. Адрес: г. Москва, ул. ...

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. МНФ «Активности»
«Сельскохозяйственный»
Генеральный директор
Борисов Е.В.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Nº 50-003843 of 06.03.2025

ООО "Новая Алексеевская роща" жилой дом №1

Дата первичного размещения: 20.09.2023

4.0 Юридический адрес электронной почты (при наличии) и адрес официального сайта застройщика в информационной сети «Интернет»	4.1	Номер телефона: +79150026827
	4.2	Адрес электронной почты: askstroy2018@mail.ru
	4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.granibn.ru
5.0 Лица, исполняющие функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	5.1	Фамилия: Пак
	5.2	Имя: Сергей
	5.3	Отчество (при наличии): Андреевич
	5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
	5.7	Наименованный номер идентификационного налогового органа: 561503463390
6.0 Об индивидуализации застройщика по меркам обозначения (при наличии)	6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): ГРАНИ-БН
7.0 Государственный регистрационный номер застройщика	7.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094602
	7.2	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
	7.3	Дата регистрации: 26.07.2015

111 О формировании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчества (если известен) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, в случае об индивидуализирующем застройщика информации об ином лице, застройщик планирует использовать также коммерческие обозначения в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участниками долевого строительства	1.1.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЬ-ЛЬ СТРОЙ"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "СЗ "ГРАНЬ-ЛЬ СТРОЙ"
	1.2.1	Нижнее 1459069
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации: Вост. населенного пункта:
	1.2.4	Населенный населенного пункта: Балашиха
	1.2.5	Элемент улично-дорожной сети: улица
	1.2.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: Давыдовская
	1.2.7	Тип здания (сооружения): Дом 1-32
	1.2.8	Тип помещений: Квартира, пом 299
	1.2.9	Уточнение адреса: Рабочие дни невыез интер.чат:бес Рабочее время: 09:00 по 21:00
	1.2.10	Уточнение адреса: Рабочие дни невыез интер.чат:бес Рабочее время: 09:00 по 21:00
	1.3.1	Уточнение адреса: Рабочие дни невыез интер.чат:бес Рабочее время: 09:00 по 21:00
	1.3.2	Уточнение адреса: Рабочие дни невыез интер.чат:бес Рабочее время: 09:00 по 21:00

3.4.0 Физических лиц, которые являются (через индивидуальную или общую собственность или совместно с иными лицами) местом с иными лицами, которые распространяются и более процентов от голосов, принадлежащих им на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Имя отчество	
	3.4.2	Пол	
	3.4.3	Имя Отчество (при наличии) Адрес	
	3.4.4	Гражданство Российская Федерация	
	3.4.5	Дата учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициаром, как участник, в уставном капитале застройщика: 100 %	
	3.4.6	Средний номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 402702904321	
3.4.1.0 Физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 4026705676708	
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Является бенефициарным владельцем учредителя	
	3.4.1.1	Фамилия: Имя отчество	XXXX
	3.4.1.2	Пол	Нет XXXX
	3.4.1.3	Отчество (при наличии):	XXXX
	3.4.1.4	Гражданство	XXXX
3.4.1.5 Физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.4.1.5	Средний номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX	
	3.4.1.6	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	0

3.3.0 Учредители (участники) застройщика, которые обладают акциями и более процентов голосов в уставном капитале этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица – учредителя (участника), фамилии, имени (при наличии) отчества физического лица – учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) и в уставном капитале застройщика этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться акциями и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика			
3.3.0б Учредители (участники) – юридическое лицо, являющееся резидентом Российской Федерации	3.3.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.3.1б Учредители (участники) – юридическое лицо, являющееся нерезидентом Российской Федерации	3.3.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"ТРАНСЪЕЛЬ-ИНВЕСТ"	
	3.3.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018196706	
	3.3.4	Процент голосов в уставном капитале: 100 %	
	3.3.5	Фирменное наименование организации:	
3.3.2б Учредители (участники) – физическое лицо	3.3.2	Страна регистрации юридического лица:	
	3.3.3	Дата регистрации:	
	3.3.4	Регистрационный номер:	
	3.3.5	Наименование регистрирующего органа:	
	3.3.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	
	3.3.7	Процент голосов в уставном капитале:	
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	
	3.3.9	Фамилия:	
3.3.3б Учредители (участники) – физическое лицо	3.3.2	Пол:	
	3.3.3	Отчество (при наличии):	
	3.3.4	Гражданство:	
	3.3.5	Страна места жительства:	
	3.3.6	Процент голосов в уставном капитале:	
	3.3.7	Средний номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	



3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX	
3.1.2.0	О юридическом лице, входящем в состав акционерного общества с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Плюс"	
3.1.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика: 6714318348	
3.1.2.3	Основной государственный регистрационный номер: 1187746452211	
3.1.2.4	Основания, по которым лицо входит в состав акционерного общества Российской Федерации о защите конкуренции и о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	
3.1.2.5	9	
3.1.2.6	О юридическом лице, входящем в состав акционерного общества с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.7	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ПЛЮС"	
3.1.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика: 5014197893	
3.1.2.9	Основной государственный регистрационный номер: 119564306818	
3.1.2.10	Основания, по которым лицо входит в состав акционерного общества Российской Федерации о защите конкуренции и о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	
3.1.2.11	9	
3.1.2.12	О юридическом лице, входящем в состав акционерного общества с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.13	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Столица"	
3.1.2.14	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184630	
3.1.2.15	Основной государственный регистрационный номер: 1507300314733	

3.1.2.5	3.1.2.4 (4) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации с застроительством	Основания, по которым лицо входит в состав Российской Федерации с застроительством	9
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНДЕЛЬ ИН-ВЕСТ" ИП"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5013198528	
3.1.2.5	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081006891	
	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в состав Российской Федерации с застроительством	9
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНДЕЛЬ ВОСТОК"	
3.1.2.5	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5047213765	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1145029015918	
	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в состав Российской Федерации с застроительством	9
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.5	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНДЕЛЬ ОДИНШОВО"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5032318941	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081006891	
	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в состав Российской Федерации с застроительством	9

3.1.2 (7) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Горск"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184989	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 120770032478	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2 (8) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Гамма"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018195423	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018030	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2 (9) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Офорта"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5001119992	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053013420	

3.1.2 (10) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель II"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5024177158	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1175024021953	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2 (11) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Инвест"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714869543	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127746264744	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	9
3.1.2 (12) О юридических лицах, являющихся в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Стройгэс"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117327601153	

3.1.2.5	9	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Сингапурская компания застройщик" "Вертикаль-Сингапур" Идентификационный номер налогоплательщика: 9724099632
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227700595044	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.
	9		
3.1.2.5	9	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПЛАТКА ВАРК" Идентификационный номер налогоплательщика: 773447307
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700554022	Основания, по которому лицо входит в состав собственников с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком.
	9		
14.0 Проект строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию.			

4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его обеспечение обществом в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факта ввоза 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:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Воскресенск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Мягкая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Песра"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Квартальная жилая застройка по адресу: Московская область, то. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Губовские, владение 216,2-й коммунальный комплекс, 1-й этаж Жилой дом №4, 2-й этаж Жилой дом №3»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.08.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-50-15-21972-2022
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его обеспечение обществом в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факта ввоза 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: пгт
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Домогарово
	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 коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Бутыньковское, область дер. Водатино, 25-й армейской комплек, жилой дом 001.40
	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: RU-50-21-22242-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его основное общество или долиное общество в течение трех лет, прошедших опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2 Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4 Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5 Наименование населенного пункта: Мытишки	4.1.5
	4.1.6 Адрес участка-заказной сети: б-р	4.1.6
	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Товарный	4.1.7
	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 5	4.1.8
	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК «Интеграционные Мытишки»	4.1.9
	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная застройка в среднеэтажном жилом строительстве с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, участок № 14. Жилой дом 4 с внутренними сетями инженерного обеспечения»	4.1.10
	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.10.2022	4.1.11
	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-12-23416-2022	4.1.12
	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его основное общество или долиное общество в течение трех лет, прошедших опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2 Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4 Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5 Наименование населенного пункта: Тучково	4.1.5
	4.1.6 Адрес участка-заказной сети: Ул	4.1.6
	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославский	4.1.7
	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 11	4.1.8
	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Новая Рига"	4.1.9
	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городское поселение Красный Яр, д. Луговое, 6-й жилой комплекс. Жилой дом 1-4»	4.1.10
	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022	4.1.11
	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-11-22512-2022	4.1.12
	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13



4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщики и (или) его основное общество или дочернее общество 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 Московская
	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4 Вид населенного пункта	
	4.1.5 Наименование населенного пункта: Городово	
	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославская	
	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 13	
	4.1.9 Индивидуализирующий объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Покля Рига"	
	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Городово, 7-й путевой 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: RU-99-П-2533-2022	
	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 многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщики и (или) его основное общество или дочернее общество 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 Московская
	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4 Вид населенного пункта	
	4.1.5 Наименование населенного пункта: Решоты	
	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Трансвартан	
	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 27	
	4.1.9 Индивидуализирующий объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Решоты"	
	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом по п.1 с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подземной автостоянкой и подземными объектами»	
	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.11.2022	
	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-36-48-22806-2022	
	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроки ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Рязань	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортика	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 29	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Рязань"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Балей дом №12 со астроинно-притренимым ДОО на 93 места по адресу: Московская область, г.Рязань (проектируемый проект 4305, многоквартирный 10А)»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-50-48-22809-2022	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроки ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Рязань	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортика	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 31	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Рязань"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Балей дом №13 с помещением общественной организации по адресу: Московская область, г.Рязань, ул.Пановка»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-50-48-22810-2022	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13



4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленное общество или доли таких обществ в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: 	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытишки	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Товарный	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК «Интеграционные Мытишки»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная застройка в среднеэтажном жилом строительстве объектов социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, а именно: д.Погорелов. Пусковой комплекс 15, Жилая дом № 3 с индивидуальными сетями инженерного обеспечения»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.01.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-12-23163-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленное общество или доли таких обществ в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: 	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Бриллиант"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Дзержинский, ул. Парковая, в.2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом №135 со встроенно-пристроенными ДЮЗ на 135 место»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-42-23391-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленное общество или дочернее общество такого обособленного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска 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:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парусная	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4б	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Бриллиант"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Дзержинский, ул. Парусная, вл. 4-б пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом вл. 4-б по адресу: пригласительное предложение на нежилой в назначении, с планируемыми 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: RU-98-15-23-024-2023	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленное общество или дочернее общество такого обособленного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска 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:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Вешенки	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яблоневая	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Песня"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.Вешенки, микрорайон №36, ул.Трубетовский, владение 25.9.4 пусковой комплекс. Жилой дом №110"	
	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: RU-98-15-23-024-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска в эксплуатации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Живойский (Лермон Живойский)	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 4	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живойский»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, иблин д.Живойский, 2-й корпусный комплекс. Жилой дом по 1.4.1. Жилой дом по 1.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-29-21-24966-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска в эксплуатации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Живойский (Лермон Живойский)	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 3	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живойский»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, иблин д.Живойский, 3-й корпусный комплекс. Жилой дом по 1.3 с встраиваемой автостоянкой. Корпусный дом»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-29-21-25714-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводящих в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытишки	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Товарный	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 1	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Интернациональные Мытишки"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная застройка в среднеэтажной жилой застройке с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, остоище д.Потресово. Пусковой комплекс 16. Жилая дом № 2 с индивидуальными сетями инженерного обеспечения»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-90-П-24010-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводящих в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Троицкое	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославская	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 17	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городская округ Красногорск. Жилая дом 8-го пускового комплекса №15"	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-90-П-25979-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически введенных 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: Одоевский	
	4.1.4	Вид населенного пункта: п	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новошапошниковское	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Знаменский	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 5	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новошапошниковское"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Долевая жилищная застройка по адресу: Московская область, Шапошниковский городской округ, рабочий поселок Новошапошниковское, 2-й микрорайон, дом 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: ИД-50-П-26052-2023	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически введенных 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: Одоевский	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Никольское-Урюпино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиев Жалобинский	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 12	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Амвекс-Клип"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилый комплекс «Лесберезовый», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Никольское-Урюпино, 1-й микрорайон, дом № 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: ИД-50-П-26094-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: г/д	4.1.6
4.1.20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковка	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 41	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Дзержинский, ул. Комаровская, д.2,5-й корпусный комплекс. Многоэтажный жилой дом этаж 4 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с пристроенными ДЮУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом этаж 5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стандартно»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-98-12-26137-2023	4.1.12
4.1.21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Курово	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: г/д	4.1.6
4.1.21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Росашиновская	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 25	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Покра Рига"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом на 2400 кв.м.ст. с/пункт на комплекса зданий: Корпус 1 на 800 кв.м, Корпус 2А,2Б на 1600 кв.м, по адресу: Московская область, городской округ Красно-Горск, д.Глухово, Корпус 1»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.01.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-98-11-26209-2024	4.1.12
4.1.22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактического вклада их в эксплуатацию	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.121.0 проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя 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:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Уд	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Земельный участок	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Притяго»	
	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 строительства города Москвы (МОСТОССТРОЙНАДЗОР)	

4.1.121.0 проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя 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:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Уд	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Малая улица	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 20а	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Дзержинский, ул.Великая, д.2. Многоуровневый автомобильный 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: 50-03-27225-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных 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 земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Валдайский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Мягкая	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 8	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Песчаный»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Глубинская, владение 2Б, 8-й корпусной 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: КН-98-15-17905-2024	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных 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 земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Валдайский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Мягкая	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Песчаный»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Глубинская, владение 2Б, 8-й корпусной 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: КН-98-15-17905-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Жилищный (дворовый) Жилища	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 2	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Жилищный»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, инженерной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/б.н. Жилища, 1-й корпусной комплекс, Жилой дом п/б. 2 с подземной автостоянкой, не являющийся объектом капитального строительства»	4.1.10
4.1.26) О проектах строительства объектов капитального строительства в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.06.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-99-21-24014-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 41	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Заводская, д.2, 5-й корпусной комплекс. Многоэтажный жилой дом п/б. 4 со встроенной пристройкой ДДУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом п/б. 5 со встроенной пристройкой помещений нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»	4.1.10
4.1.26) О проектах строительства объектов капитального строительства в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-99-42-24137-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.127) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводящей 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.г.	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК "Живительный (Лермон-Жабинский)"	
	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 "Живительный"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, инженерной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/б.п.н. Жабинский. 2-й корпусный комплекс. Жилой дом по 4.1. Жилой дом по 4.2 со встроенной пригравой 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: КМ-98-П-24966-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.128) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводящей 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: Никольское-Урюпино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жабинский	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 13	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангельский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Лесберезовый», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Никольское-Урюпино, 1 этап. Жилое здание № 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: КМ-98-П-26098-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урючино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 1	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Ангелеский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Лесберезовый», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урючино, 1 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: RU-98-П-26098-2023	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урючино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 9	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Ангелеский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Лесберезовый», расположенный стр. 2 по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урючино, 1 этап. 1 корпусный комплекс. Жилые дома № 21, 22. 2 корпусный комплекс. Жилые дома № 20/1, 20/2» ЖКД 21, 22 (1-й корпусный 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: RU-98-П-30589-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принимали участие застройщики и (или) его основное общество или дочернее общество 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-Урючино	
	4.1.6	Земельный участок-дворовый сект: 5-а	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети: Сергей Жалобин	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 11	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Ангелеский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Ангелеский», расположенный стр. 2 по адресу: Московская область, г.к. Красногорск, с. Николо-Урючино, в этап. 1 проектной декларации. Жилые дома № 21, 22, 2 проектной декларации. Жилые дома № 20/1, 20/2» ЖК 21, 22 (1-й проектной декларации)	
	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: RU-50-П-30589-2024	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принимали участие застройщики и (или) его основное общество или дочернее общество 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	Земельный участок-дворовый сект: 5-а	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети: Рославский	
	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: «Среднеэтажный жилой застройка, расположенная по адресу: стр. 2 Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. Жилой дом 5-го проектной декларации №1,7»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.11.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-50-П-29685-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска 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:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск	
4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	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	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Пилоты"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Квартальная застройка по адресу: Московская область, Истринский округ Красногорск, город Красногорск, Пильный тупик, 1-й очередь, 1-й корпусной комплекс, Жилой дом №1 (корпус №1 и корпус №2) с подземными объектами и машино-местами в подземной автостоянке»	
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	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: RU-50-П-20488-2024	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска 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: Высокое Жаворонки (переход Малые Вязьмы)	
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Высокое Жаворонки (переход Малые Вязьмы)	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом 10	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 10	
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Высокое Жаворонки"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс, 1 этаж, 2 подъезд, 1 корпусной комплекс - корпус 10, 1 по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Высокое Жаворонки, д. Малые Вязьмы»	
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или принята участие застройщик и (или) его обособленное общество или дольщики общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	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: RU-50-20-20217-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его доли в отношении долевого участия в строительстве объектов такого основного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска в эксплуатационно	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одینцово
	4.1.4	Вид населенного пункта: мкр
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Высокое Жаворонки (деревня Малые Вязьмы)
	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	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Высокое Жаворонки"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс 1 этаж, 2 подъезд, 1 вурканой комнаты - коридор-ста 10, 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.м. Большое Вязьмы, д. Малые Вязьмы»
	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: КН 50-20-20217-2024
	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 многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его доли в отношении долевого участия в строительстве объектов такого основного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска в эксплуатационно	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: с
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николье-Урюпино
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: с/д
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Светлая Жалобина
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 5; Корпус 1
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангельский"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Ангельский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николье-Урюпино, 1 этаж, Жилые дома № № 15/1, 15/2, 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: КН 50-П-20222-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урюмино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5; Корпус: 2	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Аппетитский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Игумберский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюмино», 1 этап, Жилые дома № № 15/1, 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: КГ-90-П-2022-2024	
	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 многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урюмино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Аппетитский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Игумберский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюмино», 1 этап, Жилые дома № № 15/1, 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: КГ-90-П-2022-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

Передан через Диадок 31.03.2025 16:13 GMT+03:00
dd797fdc-dcbe-44c7-97be-bfcc3fa187ff
Страница 236 из 275



		Наличие либо отсутствие в реестре незавершенных поставок (поставщиков, 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;
7.1.6		Наличие либо отсутствие в реестре незавершенных 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);
7.1.7		Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, административным по налогам земельным участкам в базах данных 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 вступили в силу в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется исковое заявление по уплате этих сумм исполнителем 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 акций застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика;
7.1.8		Наличие либо отсутствие заданного значения об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 неадекватных, неадекватности застройщика в установленном порядке;
7.1.9		Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заданному на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
7.1.10		Наличие либо отсутствие сведений за преступлением в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая осведомленность получена или сформирована в результате осуществления функций единоличного исполнительного органа застройщика, и сданного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщиком;
7.1.11		

7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде залога права залога определенных долей или иных долей на имущество определенной доли в собственности в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и строительства (или административного назначения в виде ликвидации 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	Организационно-правовая форма нарушения;
7.2.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы нарушения;
7.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика;
7.2.3	Дата договора нарушения;
7.2.4	Номер договора нарушения;
7.2.5	Соответствие размера суммы понесенных обязательств установленным нормам законодательства, уставных (основных) капиталов, уставных фондов нарушения или совокупностей по заключенному договору нарушения с тем, что застройщиком и уставных (основных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключенных с указанными нарушениями или совокупностями другой стороны нарушения (далее – юридическое лицо – нарушение);
7.2.6	Наличие либо отсутствие признаков ликвидации юридического лица – нарушения;
7.2.7	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о взыскании заданной из проекта, правомерной в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в отношении юридического лица – нарушения;
7.2.8	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о признании недействительными в качестве меры административного наказания юридического лица – нарушения;



	Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных поставщиков, наличие 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 и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкций и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных 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, реконструкций и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных 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, реконструкций и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных 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)		Наличие либо отсутствие сведений по наличию, сборам, задолженностям по налогам обязательным платежам и бюджетам бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, за которыми предусмотрена 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 поступление в налоговую службу решения 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	7.2.8	Наличие либо отсутствие задолженного заявителя об обязательствах указанных в пункте 7.2.8 настоящего законодательства поручителя и установленных	7.2.9
--	--	-------	--	-------	--	-------	--	--	--	-------	--	-------

	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	Наличие либо отсутствия согласия за проставлением в сфере жилищного (да нежилых) лиц, у которых такая согласие поставлено или ставится (лиц, осуществляющих функции административного исполнителя органа управления, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя)
	7.2.11		Наличие либо отсутствия ограничений в виде лишения права заниматься строительными работами или занятиями определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительных, реконструктивных (или) административных наказаний в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции административного исполнителя органа управления, 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		Иная информация о застройщике
	8.1.1	Иная информация о застройщике	Новая информация о застройщике Сведения Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» неслимано друг от друга действуют для Генеральных директоров: Генеральный директор Павел Сергеевич Андреев и Генеральный директор Андрей Сабитов Гадировичев. Учредители: юридическое и физическое адреса: Строительные: 143900, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГЕКАТИОНОВА, УЛ. ДМИТРИЙЕВА, Д.39, ПОМ.Щ.209
	9.1.1	О количестве многоквартирных домов в (или) объектах недвижимости, в отношении которых застройщик заключил договоры строительства	Количество многоквартирных домов в (или) иных объектах недвижимости, в отношении которых заключается проектная декларация: 1
	9.1.2		Объяснение строительства нескольких многоквартирных домов или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
	9.2.1	Вид строения (содержания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Вид строения (содержания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом

9.4.0	дополнительная информация в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Общее количество пассажирских лифтов	5
9.4.1		Общее количество грузопассажирских лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг)	0
9.4.2		Общее количество грузопассажирских лифтов	5
9.4.3		Общее количество инвалидов	0

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-й корпус, 1-й корпусной комплекс Жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями	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-й корпус, 1-й корпусной комплекс Жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями
9.2.3	Субъект Российской Федерации: Московская область	9.2.3	Субъект Российской Федерации: Московская область
9.2.4	Район субъекта Российской Федерации	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации
9.2.5	Вид населенного пункта: с.	9.2.5	Вид населенного пункта: с.
9.2.6	Наименование населенного пункта: Балашиха	9.2.6	Наименование населенного пункта: Балашиха
9.2.7	Округ в населенном пункте: "Б"	9.2.7	Округ в населенном пункте: "Б"
9.2.8	Район в населенном пункте: "Б"	9.2.8	Район в населенном пункте: "Б"
9.2.9	Вид обременения участка:	9.2.9	Вид обременения участка:
9.2.10	Наименование улицы:	9.2.10	Наименование улицы:
9.2.11	Дом:	9.2.11	Дом:
9.2.12	Этаж:	9.2.12	Этаж:
9.2.13	Корпус:	9.2.13	Корпус:
9.2.14	Строение:	9.2.14	Строение:
9.2.15	Владелец:	9.2.15	Владелец:
9.2.16	Блок-секция:	9.2.16	Блок-секция:
9.2.17	Учреждение адрес: Северное шоссе, Лукино	9.2.17	Учреждение адрес: Северное шоссе, Лукино
9.2.18	Назначение объекта: Жилище	9.2.18	Назначение объекта: Жилище
9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 18	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 18
9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 18	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 18
9.2.21	Общая площадь объекта: 26 529,6 м2	9.2.21	Общая площадь объекта: 26 529,6 м2
9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: Шпалы материала наружных стен и каркасов (с железобетонным каркасом и стенами из крупных керамических блоков и железобетонных панелей)	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: Шпалы материала наружных стен и каркасов (с железобетонным каркасом и стенами из крупных керамических блоков и железобетонных панелей)
9.2.23	Материал перекрытий: Шпалы материала перекрытий (монолитные железобетонные и сборные железобетонные)	9.2.23	Материал перекрытий: Шпалы материала перекрытий (монолитные железобетонные и сборные железобетонные)
9.2.24	Класс энергетической эффективности: А	9.2.24	Класс энергетической эффективности: А
9.3	Сумма общей площади всех помещений жилых помещений: 17 139,64 м2	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 17 139,64 м2
9.3.2	Сумма общей площади всех жилых помещений: 1 211,02 м2	9.3.2	Сумма общей площади всех жилых помещений: 1 211,02 м2
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 18 350,66 м2	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 18 350,66 м2



Объект №1

Ю 0. Выезд договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется решение проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусматривающего законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполняющих инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и в результате инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если в требовании о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном плане, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда			
Ю 0.1 Ю. Выезд договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется проект реализации проекта строительства, в том числе договора, предусматривающего выполнение инженерных изысканий, архитектурно-строительной деятельности	Ю 0.1.1	Вид договора:	
Ю 0.1.2	Номер договора:		
Ю 0.1.3	Дата заключения договора:		
Ю 0.1.4	Дата внесения изменений в договор:		
Ю 0.2 Ю. Выезд инженерных изысканий	Ю 0.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью
Ю 0.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:		"ВНЕЗЕЛСТАН"
Ю 0.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего инженерные изыскания:		7736236953
Ю 0.2 (2) Ю. Выезд инженерных изысканий	Ю 0.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания:	Общество с ограниченной ответственностью
Ю 0.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:		"ТЕХНИКНИЗЫСКАТЕЛЬ"
Ю 0.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		

Ю 0.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего инженерные изыскания:		7717702276
Ю 0.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания:		Общество с ограниченной ответственностью
Ю 0.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:		"ГРУППА ПРОЕКТНОЙ ИНЖЕНЕРИИ"
Ю 0.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания:		
Ю 0.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего инженерные изыскания:		771762374
Ю 0.3 Ю. Выезд инженерных архитектурно-строительных проектов	Ю 0.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью
Ю 0.3.2	Полное наименование организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы:		СЗ "ГРАНДЪ СТРОЙ"
Ю 0.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		
Ю 0.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		
Ю 0.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		
Ю 0.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		8044094862
Ю 0.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование:		Общество с ограниченной ответственностью
Ю 0.3.2	Полное наименование организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы:		"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АЮФЕМА"
Ю 0.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		
Ю 0.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		
Ю 0.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование:		

			Идентификационный номер выполнявшейша, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: 7726730916
	Ю.3.0) Иных, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Ю.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: Акционерное общество
		Ю.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ГЛАВНОЕ ВСТРЕЧЕНОАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ "ЦЕНТР"
		Ю.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.6	Идентификационный номер выполнявшейша, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: 7709261816
	Ю.3.4) Ю.лиц, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Ю.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
		Ю.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "МКД ПРОЕКТ"
		Ю.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.6	Идентификационный номер выполнявшейша, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: 5947214085
	Ю.4) Результаты экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертизы проектной документации
		Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 22.06.2023
		Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-034935-2023

Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦНО
Ю.4.6	Идентификационный номер выполнявшейша организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5936173613
Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 15.06.2017
Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-3-0155-17
Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИНГ"
Ю.4.6	Идентификационный номер выполнявшейша организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5948034656
Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертизы проектной документации
Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 13.07.2017
Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-0196-17
Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.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	10.4.6 (4) О результатах экологической экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Идентификационный номер исполнительского органа, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5948014656 Вид заключения экспертизы Положительные заключение экспертизы проектной документации Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 22.06.2013 Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-01-4935-2013 Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы "ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТОВ" Идентификационный номер исполнительского органа, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5036173013 Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы Номер заключения государственной экологической экспертизы Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы Идентификационный номер исполнительского органа, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы
10.4.1		
10.4.2		
10.4.3		
10.4.4		
10.4.5		
10.4.6		
10.5.1	10.5.1 О результатах государственной экологической экспертизы	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы Номер заключения государственной экологической экспертизы Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы Идентификационный номер исполнительского органа, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы
10.5.2		
10.5.3		
10.5.4		
10.5.5		
10.6.1	10.6.1 Об индивидуализированном объекте, группе объектов капитального строительства в соответствии с требованиями строительного кодекса, законченного с (или вложен)	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии) ООО "Новая Академическая роща"
10.7.1	10.7.1 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с требованиями строительного кодекса, законченного с (или вложен)	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика Общество с ограниченной ответственностью

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	Описание (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика	
10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика	
11.0	Разрешения на строительство	7734449988
11.1	1.0 разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство: RU/84-15-24640-2423
11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	14.08.2023
11.1.3	Срок действия разрешения на строительство	14.08.2028
11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство Государственное учреждение субъекта Российской Федерации МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ПОЛИТИКИ МОС-КОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
12.0	Права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо иного объекта недвижимости, в том числе на основании документа на земельный участок, о собственности земельного участка, о праве собственности на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка	
12.1	1.1 Права застройщика на земельный участок: Право собственности	
12.1.2	Вид документа или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи земельного участка	
12.1.3	Номер документа или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, отразившего права застройщика на земельный участок: 6000630075004-85	

13.1.2	Наличие паркового пространства вне объектов строительства (расположение, планирование количества машино-мест)
13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства
73	
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, асфальтированных элементов)
13.1.3.1.1	Количество детских площадок
1	
	Расположение и описание игрового оборудования детского сада
13.1.3.1.2	Детская площадка расположена на внутридворовой территории, оборудована из таких архитектурных форм и материалов как: металл; заборный ствол; стены, веселы, качели, лабиринты с тоннелями, детский игровой комплекс, качели, освещение
13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок
2	
	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок
13.1.3.2.2	Спортивные площадки расположены в старшем возрасте расположены на общественной территории длиной 1,2х3,4 м. На площадках устраивается резиновое покрытие и устанавливаются оборудование для занятий спортом согласно возрастной группе, вегетативное озеленение, оборудуются скамейками 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 размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов
1	
	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства
13.1.4.2	На внутри дворовой территории, с соблюдением санитарного радиуса от проектируемого здания размещения площадок для контейнеров ТБО на 4 контейнера
	Описание планируемых мероприятий по озеленению:
13.1.5	Свободная от застройки территория засаживается многолетними декоративными травами. Газон выкладывается из газонного грунта с посевом злаковых трав (высота луговых, райграс паштунский, овсяница), что способствует поглощению пыли и обогащению воздуха кислородом. Вокруг газонов, арматурной к железному дому высаживаются кустарники «железные шпалеры» Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц.
13.1.6	Наличие поликарбонатных пандусов (размещение бордюрного камня)
13.1.6.1	

12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройки на земельный участок, с оформлением права застройки на земельный участок. 30.10.2023
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, оформляющего право застройки на земельный участок. 13.11.2023
12.1.6	Дата вступления в силу права застройки на земельный участок.
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ. 13.11.2023
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.
12.2.1	Собственник земельного участка. Застройщик
12.2.2	Организационно-правовая форма собственности земельного участка.
12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы.
12.2.4	Фактический собственник земельного участка.
12.2.5	Имя собственника земельного участка.
12.2.6	Отноство собственности земельного участка (при наличии).
12.2.7	Идентификационный номер административного 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.
12.3.1	Кадастровый номер земельного участка. 50:15:0040302:0098
12.3.2	Площадь земельного участка. 26 003,00 м ²
13.0	Планируемые элементы благоустройства территории и предельных параметров разрешенного строительства
13.1.1	Наличие планируемых проездов, аллеек, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров. Наличие планируемых проездов Вводятся
13.1.2	Наличие велосипедных дорожек. Отсутствуют
13.1.3	Наличие пешеходных переходов. Вводятся
13.1.4	Наличие тротуаров. Вводятся

14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы "ГРУНДЭЛЬ ИНЖИНИРИНГ"
14.1.4	Идентификационный номер выполняющей/выдавшей организации, выдавшей техническое условие 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 технического условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 14.10.2024
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническое условие на подключение не предусматривает размер платы за подключение Безналичное
14.1 (2) О планировании подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	Инд. сети инженерно-технического обеспечения подключение
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения Муниципальное унитарное предприятие
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы "БАЛАНШИНСКИЕ КОМУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.4	Идентификационный номер выполняющей/выдавшей организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 5012091227
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 04.02.2022
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 24-ТН/2021
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 04.02.2025
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническое условие на подключение не предусматривает размер платы за подключение Безналичное

13.1.6.2	Изданные планы.	Выявлены	Описание типов мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц. На отведенной прилегающей территории, путем движения инвалидов предусмотрены специальные бордюры в местах примыкания тротуаров к проезжей части дорог; Планировка отъездов обустроена съездами; Продолжительный узелов пути движения инвалидов на колесах-колясках по территории не превышает 5 %; Планирование пути может включать поперечность, не допускающую скопления и загромождения из асфальтобетона и тротуарной плитки; На автопоездах предусмотрены места для инвалидов; Входы и выходы из оборудования пандусами с уклоном не более 8%, ведущими на уровень откоса жидкого топлива; Планировка коридоров и проходов, дверей принята с учетом возможности маломобильных групп населения
13.1.6.3			Наличие наружного освещения дворовых территорий, пристроек к транспортным и пешеходных зон, архитектурного освещения (фонари, подсветка фасадов, световые тоннели, подсветка архитектурных элементов, подсветка элементов благоустройства).
13.1.7			Технические условия на разработку проекта устройства наружного освещения на строительство индустриальных сетей городского освещения ООО «НОРЭНЕРГО» от 12.05.2022 № 112-TU/2022
13.1.8			Описание типов планировочных элементов благоустройства. Планировка для отъезда населенного пункта площадью 61,4 м2.
13.2.1	13.2.0 проектных параметров разрешенного строительства		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
14.0	14.0 планировочное подведение инженерных сетей инженерно-технического назначения к сетям инженерно-технического обеспечения и планирование подведения к сетям связи		14.0 планировочное подведение инженерных сетей инженерно-технического назначения к сетям инженерно-технического обеспечения
14.1	14.1.1		Вид сети инженерно-технического обеспечения технологическое
14.2	14.2.1		Организационно-правовая форма организации, оказания инженерно-технических услуг на подключение к сети инженерно-технического обеспечения Общество с ограниченной ответственностью

14.1 (3) О планировании подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или общепромышленное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЗОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
	14.1.4	Идентификационный номер административной организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2022
	14.1.6	Номер задания технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 29-ТП/2021
	14.1.7	Срок действия технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2025
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (4) О планировании подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: анализное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЗОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
	14.1.4	Идентификационный номер административной организации, выдавшей техническое задание на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19.10.2021

14.1.6	Номер задания технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 15
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 19.10.2024
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (5) О планировании подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1 Вид сети инженерно-технического обеспечения электрообеспечение
	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 ЭЛЕКТРОСЕТЬОВАЯ КОМПАНИЯ"
	14.1.4 Идентификационный номер административной 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 задания 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 предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (6) О планировании подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1 Вид сети инженерно-технического обеспечения анализное водоснабжение
	14.1.2 Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения Муниципальное унитарное предприятие

14.1.2	Подписante: Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы "БАЛТИЙСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.4	Идентификационный номер идентификации: Идентификационный номер идентификации организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 5812091227
14.1.5	Дата выдачи технического условия 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 технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 02.06.2027
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническим условием не предусматривается размер платы за подключение
14.1.9	Идентификационный номер идентификации: Идентификационный номер идентификации организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 5801091909
14.1.10	Дата выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 16.10.2024
14.1.11	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 81
14.1.12	Срок действия технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 10.10.2029
14.1.13	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническим условием не предусматривается размер платы за подключение

14.2 (3) О планировании подключения к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи Проведение телефонной связи Организационно-правовая форма организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы "ТРАНСЛАН" Идентификационный номер налогоплательщика организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи 5001096463
14.2 (3) О планировании подключения к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи Проведение телефонного вызова Организационно-правовая форма организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы "ТРАНСЛАН"
14.2 (3) О планировании подключения к сетям связи	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи 5001096463
14.2 (3) О планировании подключения к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи Проведение радиосвязи Организационно-правовая форма организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы "КОММУТЕКс КОРП" Идентификационный номер налогоплательщика организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи 9704017896
14.2 (4) О планировании подключения к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи Передача данных и доступа в интернет Организационно-правовая форма организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы ИСКРА-ИТ.ОБЩ.
14.2 (4) О планировании подключения к сетям связи	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы ИСКРА-ИТ.ОБЩ.
14.2 (4) О планировании подключения к сетям связи	14.2.3	Полное наименование организации, вышедшей техническим услугом, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы ИСКРА-ИТ.ОБЩ.

	14.2.4	Информационный аспект реализации проекта организации, выданных технических условий, заключенный договор на подключение к сети связи 501096463					
14.2.5) Планируемые подстанции к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи Дистанцированная линия					
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выданных технических условий, заключенный договор на подключение к сети связи Общество с ограниченной ответственностью					
	14.2.3	Полное наименование организации, выданных технических условий, заключенный договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы "МНХУ"					
	14.2.4	Информационный аспект реализации проекта организации, выданных технических условий, заключенный договор на подключение к сети связи 5036164033					
15.0 количество в составе строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади общей жилой и нежилой помещений							
15.1.0 количество в составе строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений 480					
	15.1.2	Количество нежилых помещений:					
	15.1.2.1	В том числе машино-мест 0					
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений 8					
15.2.0 характеристика жилых помещений							
Условный номер	Наименование	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество помещений	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота помещений (м)
1	квартира	2	1	51,77	2	27,43	2,64
2	квартира-студия	2	1	23,38	1	12,05	2,64
3	квартира-студия	2	1	19,33	1	9,04	2,64
4	квартира-студия	2	1	19,33	1	9,04	2,64
5	квартира-студия	2	1	23,38	1	12,05	2,64
6	квартира	2	1	55,63	2	28,42	2,64
7	квартира	3	1	51,77	2	27,43	2,64

8	квартира-студия	3	1	23,38	1	12,05	2,64
9	квартира-студия	3	1	19,33	1	9,04	2,64
10	квартира-студия	3	1	19,33	1	9,04	2,64
11	квартира-студия	3	1	23,38	1	12,05	2,64
12	квартира	3	1	55,63	2	28,42	2,64
13	квартира	4	1	51,77	2	27,43	2,64
14	квартира-студия	4	1	23,38	1	12,05	2,64
15	квартира-студия	4	1	19,33	1	9,04	2,64
16	квартира-студия	4	1	19,33	1	9,04	2,64
17	квартира-студия	4	1	23,38	1	12,05	2,64
18	квартира	4	1	55,63	2	28,42	2,64
19	квартира	5	1	51,77	2	27,43	2,64
20	квартира-студия	5	1	23,38	1	12,05	2,64
21	квартира-студия	5	1	19,33	1	9,04	2,64
22	квартира-студия	5	1	19,33	1	9,04	2,64
23	квартира-студия	5	1	23,38	1	12,05	2,64
24	квартира	5	1	55,63	2	28,42	2,64
25	квартира	6	1	51,77	2	27,43	2,64
26	квартира-студия	6	1	23,38	1	12,05	2,64
27	квартира-студия	6	1	19,33	1	9,04	2,64
28	квартира-студия	6	1	19,33	1	9,04	2,64
29	квартира-студия	6	1	23,38	1	12,05	2,64
30	квартира	6	1	55,63	2	28,42	2,64
31	квартира	7	1	51,77	2	27,43	2,64
32	квартира-студия	7	1	23,38	1	12,05	2,64
33	квартира-студия	7	1	19,33	1	9,04	2,64
34	квартира-студия	7	1	19,33	1	9,04	2,64
35	квартира-студия	7	1	23,38	1	12,05	2,64
36	квартира	7	1	55,63	2	28,42	2,64



37	квартира	8	1	51.90	2	27.53	2.64
38	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64
39	квартира-студия	8	1	19.49	1	9.17	2.64
40	квартира-студия	8	1	19.49	1	9.17	2.64
41	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64
42	квартира	8	1	55.99	2	28.68	2.64
43	квартира	9	1	51.90	2	27.53	2.64
44	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64
45	квартира-студия	9	1	19.49	1	9.17	2.64
46	квартира-студия	9	1	19.49	1	9.17	2.64
47	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64
48	квартира	9	1	55.99	2	28.68	2.64
49	квартира	10	1	51.90	2	27.53	2.64
50	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64
51	квартира-студия	10	1	19.49	1	9.17	2.64
52	квартира-студия	10	1	19.49	1	9.17	2.64
53	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64
54	квартира	10	1	55.99	2	28.68	2.64
55	квартира	11	1	51.90	2	27.53	2.64
56	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64
57	квартира-студия	11	1	19.49	1	9.17	2.64
58	квартира-студия	11	1	19.49	1	9.17	2.64
59	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64
60	квартира	11	1	55.99	2	28.68	2.64
61	квартира	12	1	51.90	2	27.53	2.64
62	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64
63	квартира-студия	12	1	19.49	1	9.17	2.64
64	квартира-студия	12	1	19.49	1	9.17	2.64
65	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64

66	квартира	12	1	55.99	2	28.68	2.64
67	квартира	13	1	51.90	2	27.53	2.64
68	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64
69	квартира-студия	13	1	19.49	1	9.17	2.64
70	квартира-студия	13	1	19.49	1	9.17	2.64
71	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64
72	квартира	13	1	55.99	2	28.68	2.64
73	квартира	14	1	51.90	2	27.53	2.64
74	квартира-студия	14	1	23.45	1	12.12	2.64
75	квартира-студия	14	1	19.49	1	9.17	2.64
76	квартира-студия	14	1	19.49	1	9.17	2.64
77	квартира-студия	14	1	23.45	1	12.12	2.64
78	квартира	14	1	55.99	2	28.68	2.64
79	квартира	15	1	51.90	2	27.53	2.64
80	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64
81	квартира-студия	15	1	19.49	1	9.17	2.64
82	квартира-студия	15	1	19.49	1	9.17	2.64
83	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64
84	квартира	15	1	55.99	2	28.68	2.64
85	квартира	16	1	51.90	2	27.53	2.64
86	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
87	квартира-студия	16	1	19.49	1	9.17	2.64
88	квартира-студия	16	1	19.49	1	9.17	2.64
89	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
90	квартира	16	1	55.99	2	28.68	2.64
91	квартира	17	1	51.90	2	27.53	2.64
92	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
93	квартира-студия	17	1	19.49	1	9.17	2.64
94	квартира-студия	17	1	19.49	1	9.17	2.64

95	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
96	квартира	17	1	55.99	2	28.68	2.64
97	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
98	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
99	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
100	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
101	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
102	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
103	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
104	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
105	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
106	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
107	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
108	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
109	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
110	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
111	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
112	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
113	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
114	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
115	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
116	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
117	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
118	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64
119	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
120	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
121	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
122	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
123	квартира-студия	2	2	19.33	1	9.04	2.64

124	квартира-студия	6	2	19.33	1	9.04	2.64
125	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
126	квартира	6	2	55.63	2	28.42	2.64
127	квартира	7	2	55.54	2	28.42	2.64
128	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
129	квартира-студия	7	2	19.33	1	9.04	2.64
130	квартира-студия	7	2	19.33	1	9.04	2.64
131	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
132	квартира	7	2	55.63	2	28.42	2.64
133	квартира	8	2	55.99	2	28.68	2.64
134	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
135	квартира-студия	8	2	19.49	1	9.17	2.64
136	квартира-студия	8	2	19.49	1	9.17	2.64
137	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
138	квартира	8	2	55.99	2	28.68	2.64
139	квартира	9	2	55.99	2	28.68	2.64
140	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
141	квартира-студия	9	2	19.49	1	9.17	2.64
142	квартира-студия	9	2	19.49	1	9.17	2.64
143	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
144	квартира	9	2	55.99	2	28.68	2.64
145	квартира	10	2	55.99	2	28.68	2.64
146	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
147	квартира-студия	10	2	19.49	1	9.17	2.64
148	квартира-студия	10	2	19.49	1	9.17	2.64
149	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
150	квартира	10	2	55.99	2	28.68	2.64
151	квартира	11	2	55.99	2	28.68	2.64
152	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64

153	квартира-студия	11	2	19,49	1	9,17	2,64
154	квартира-студия	11	2	19,49	1	9,17	2,64
155	квартира-студия	11	2	23,45	1	12,12	2,64
156	квартира	11	2	55,99	2	28,68	2,64
157	квартира	12	2	55,99	2	28,68	2,64
158	квартира-студия	12	2	23,45	1	12,12	2,64
159	квартира-студия	12	2	19,49	1	9,17	2,64
160	квартира-студия	12	2	19,49	1	9,17	2,64
161	квартира-студия	12	2	23,45	1	12,12	2,64
162	квартира	12	2	55,99	2	28,68	2,64
163	квартира	13	2	55,99	2	28,68	2,64
164	квартира-студия	13	2	23,45	1	12,12	2,64
165	квартира-студия	13	2	19,49	1	9,17	2,64
166	квартира-студия	13	2	19,49	1	9,17	2,64
167	квартира-студия	13	2	23,45	1	12,12	2,64
168	квартира	13	2	55,99	2	28,68	2,64
169	квартира	14	2	55,99	2	28,68	2,64
170	квартира-студия	14	2	23,45	1	12,12	2,64
171	квартира-студия	14	2	19,49	1	9,17	2,64
172	квартира-студия	14	2	19,49	1	9,17	2,64
173	квартира-студия	14	2	23,45	1	12,12	2,64
174	квартира	14	2	55,99	2	28,68	2,64
175	квартира	15	2	55,99	2	28,68	2,64
176	квартира-студия	15	2	23,45	1	12,12	2,64
177	квартира-студия	15	2	19,49	1	9,17	2,64
178	квартира-студия	15	2	19,49	1	9,17	2,64
179	квартира-студия	15	2	23,45	1	12,12	2,64
180	квартира	15	2	55,99	2	28,68	2,64
181	квартира	16	2	55,99	2	28,68	2,64

182	квартира-студия	16	2	23,45	1	12,12	2,64
183	квартира-студия	16	2	19,49	1	9,17	2,64
184	квартира-студия	16	2	19,49	1	9,17	2,64
185	квартира-студия	16	2	23,45	1	12,12	2,64
186	квартира	16	2	55,99	2	28,68	2,64
187	квартира	17	2	55,99	2	28,68	2,64
188	квартира-студия	17	2	23,45	1	12,12	2,64
189	квартира-студия	17	2	19,49	1	9,17	2,64
190	квартира-студия	17	2	19,49	1	9,17	2,64
191	квартира-студия	17	2	23,45	1	12,12	2,64
192	квартира	17	2	55,99	2	28,68	2,64
193	квартира	2	3	74,68	3	42,09	2,64
194	квартира	2	3	52,56	2	30,16	2,64
195	квартира	2	3	38,31	1	14,43	2,64
196	квартира	2	3	69,57	3	42,03	2,64
197	квартира	2	3	32,81	1	16,63	2,64
198	квартира-студия	2	3	20,44	1	9,81	2,64
199	квартира	3	3	74,68	3	42,09	2,64
200	квартира	3	3	52,56	2	30,16	2,64
201	квартира	3	3	38,31	1	14,43	2,64
202	квартира	3	3	69,57	3	42,03	2,64
203	квартира	3	3	32,81	1	16,63	2,64
204	квартира-студия	3	3	20,44	1	9,81	2,64
205	квартира	4	3	74,68	3	42,09	2,64
206	квартира	4	3	52,56	2	30,16	2,64
207	квартира	4	3	38,31	1	14,43	2,64
208	квартира	4	3	69,57	3	42,03	2,64
209	квартира	4	3	32,81	1	16,63	2,64
210	квартира-студия	4	3	20,44	1	9,81	2,64
211	квартира	5	3	74,68	3	42,09	2,64
212	квартира	5	3	52,56	2	30,16	2,64
213	квартира	5	3	38,31	1	14,43	2,64
214	квартира	5	3	69,57	3	42,03	2,64
215	квартира	5	3	32,81	1	16,63	2,64
216	квартира-студия	5	3	20,44	1	9,81	2,64
217	квартира	6	3	74,68	3	42,09	2,64

218	квартира	6	3	52,56	2	30,16	2,64
219	квартира	6	3	38,31	1	14,43	2,64
220	квартира	6	3	39,57	3	42,03	2,64
221	квартира	6	3	32,81	1	16,63	2,64
222	квартира-студия	6	3	20,44	1	9,81	2,64
223	квартира	7	3	74,68	3	42,09	2,64
224	квартира	7	3	52,56	2	30,16	2,64
225	квартира	7	3	38,31	1	14,43	2,64
226	квартира	7	3	39,57	3	42,03	2,64
227	квартира	7	3	32,81	1	16,63	2,64
228	квартира-студия	7	3	20,44	1	9,81	2,64
229	квартира	8	3	75,29	3	42,57	2,64
230	квартира	8	3	53,00	2	30,43	2,64
231	квартира	8	3	38,58	1	14,52	2,64
232	квартира	8	3	70,08	3	42,35	2,64
233	квартира	8	3	33,07	1	16,76	2,64
234	квартира-студия	8	3	20,55	1	9,89	2,64
235	квартира	9	3	75,29	3	42,57	2,64
236	квартира	9	3	53,00	2	30,43	2,64
237	квартира	9	3	38,58	1	14,52	2,64
238	квартира	9	3	70,08	3	42,35	2,64
239	квартира	9	3	33,07	1	16,76	2,64
240	квартира-студия	9	3	20,55	1	9,89	2,64
241	квартира	10	3	75,29	3	42,57	2,64
242	квартира	10	3	53,00	2	30,43	2,64
243	квартира	10	3	38,58	1	14,52	2,64
244	квартира	10	3	70,08	3	42,35	2,64
245	квартира	10	3	33,07	1	16,76	2,64
246	квартира-студия	10	3	20,55	1	9,89	2,64
247	квартира	11	3	75,29	3	42,57	2,64
248	квартира	11	3	53,00	2	30,43	2,64
249	квартира	11	3	38,58	1	14,52	2,64
250	квартира	11	3	70,08	3	42,35	2,64
251	квартира	11	3	33,07	1	16,76	2,64
252	квартира-студия	11	3	20,55	1	9,89	2,64
253	квартира	12	3	75,29	3	42,57	2,64
254	квартира	12	3	53,00	2	30,43	2,64
255	квартира	12	3	38,58	1	14,52	2,64
256	квартира	12	3	70,08	3	42,35	2,64
257	квартира	12	3	33,07	1	16,76	2,64

258	квартира-студия	12	3	20,55	1	9,89	2,64
259	квартира	13	3	75,29	3	42,57	2,64
260	квартира	13	3	53,00	2	30,43	2,64
261	квартира	13	3	38,58	1	14,52	2,64
262	квартира	13	3	70,08	3	42,35	2,64
263	квартира	13	3	33,07	1	16,76	2,64
264	квартира-студия	13	3	20,55	1	9,89	2,64
265	квартира	14	3	75,29	3	42,57	2,64
266	квартира	14	3	53,00	2	30,43	2,64
267	квартира	14	3	38,58	1	14,52	2,64
268	квартира	14	3	70,08	3	42,35	2,64
269	квартира	14	3	33,07	1	16,76	2,64
270	квартира-студия	14	3	20,55	1	9,89	2,64
271	квартира	15	3	75,29	3	42,57	2,64
272	квартира	15	3	53,00	2	30,43	2,64
273	квартира	15	3	38,58	1	14,52	2,64
274	квартира	15	3	70,08	3	42,35	2,64
275	квартира	15	3	33,07	1	16,76	2,64
276	квартира-студия	15	3	20,55	1	9,89	2,64
277	квартира	16	3	75,29	3	42,57	2,64
278	квартира	16	3	53,00	2	30,43	2,64
279	квартира	16	3	38,58	1	14,52	2,64
280	квартира	16	3	70,08	3	42,35	2,64
281	квартира	16	3	33,07	1	16,76	2,64
282	квартира-студия	16	3	20,55	1	9,89	2,64
283	квартира	17	3	75,29	3	42,57	2,64
284	квартира	17	3	53,00	2	30,43	2,64
285	квартира	17	3	38,58	1	14,52	2,64
286	квартира	17	3	70,08	3	42,35	2,64
287	квартира	17	3	33,07	1	16,76	2,64
288	квартира-студия	17	3	20,55	1	9,89	2,64
289	квартира	2	4	55,54	2	28,42	2,64
290	квартира-студия	2	4	23,38	1	12,05	2,64
291	квартира-студия	2	4	19,33	1	9,04	2,64
292	квартира-студия	2	4	10,33	1	5,04	2,64
293	квартира-студия	2	4	23,38	1	12,05	2,64
294	квартира	2	4	55,63	2	28,42	2,64
295	квартира	3	4	55,54	2	28,42	2,64



296	квартира-студия	3	4	23.38	1	12.05	2.64
297	квартира-студия	3	4	19.33	1	9.04	2.64
298	квартира-студия	3	4	19.33	1	9.04	2.64
299	квартира-студия	3	4	23.38	1	12.05	2.64
300	квартира	3	4	55.63	2	28.42	2.64
301	квартира	4	4	55.54	2	28.42	2.64
302	квартира-студия	4	4	23.38	1	12.05	2.64
303	квартира-студия	4	4	19.33	1	9.04	2.64
304	квартира-студия	4	4	19.33	1	9.04	2.64
305	квартира-студия	4	4	23.38	1	12.05	2.64
306	квартира	4	4	55.63	2	28.42	2.64
307	квартира	5	4	55.54	2	28.42	2.64
308	квартира-студия	5	4	23.38	1	12.05	2.64
309	квартира-студия	5	4	19.33	1	9.04	2.64
310	квартира-студия	5	4	19.33	1	9.04	2.64
311	квартира-студия	5	4	23.38	1	12.05	2.64
312	квартира	5	4	55.63	2	28.42	2.64
313	квартира	6	4	55.54	2	28.42	2.64
314	квартира-студия	6	4	23.38	1	12.05	2.64
315	квартира-студия	6	4	19.33	1	9.04	2.64
316	квартира-студия	6	4	19.33	1	9.04	2.64
317	квартира-студия	6	4	23.38	1	12.05	2.64
318	квартира	6	4	55.63	2	28.42	2.64
319	квартира	7	4	55.54	2	28.42	2.64
320	квартира-студия	7	4	23.38	1	12.05	2.64
321	квартира-студия	7	4	19.33	1	9.04	2.64
322	квартира-студия	7	4	19.33	1	9.04	2.64
323	квартира-студия	7	4	23.38	1	12.05	2.64
324	квартира	7	4	55.63	2	28.42	2.64

325	квартира	8	4	55.90	2	28.68	2.64
326	квартира-студия	8	4	23.45	1	12.12	2.64
327	квартира-студия	8	4	19.49	1	9.17	2.64
328	квартира-студия	8	4	19.49	1	9.17	2.64
329	квартира-студия	8	4	23.45	1	12.12	2.64
330	квартира	8	4	55.90	2	28.68	2.64
331	квартира	9	4	55.90	2	28.68	2.64
332	квартира-студия	9	4	23.45	1	12.12	2.64
333	квартира-студия	9	4	19.49	1	9.17	2.64
334	квартира-студия	9	4	19.49	1	9.17	2.64
335	квартира-студия	9	4	23.45	1	12.12	2.64
336	квартира	9	4	55.90	2	28.68	2.64
337	квартира	10	4	55.90	2	28.68	2.64
338	квартира-студия	10	4	23.45	1	12.12	2.64
339	квартира-студия	10	4	19.49	1	9.17	2.64
340	квартира-студия	10	4	19.49	1	9.17	2.64
341	квартира-студия	10	4	23.45	1	12.12	2.64
342	квартира	10	4	55.99	2	28.68	2.64
343	квартира	11	4	55.90	2	28.68	2.64
344	квартира-студия	11	4	23.45	1	12.12	2.64
345	квартира-студия	11	4	19.49	1	9.17	2.64
346	квартира-студия	11	4	19.49	1	9.17	2.64
347	квартира-студия	11	4	23.45	1	12.12	2.64
348	квартира	11	4	55.99	2	28.68	2.64
349	квартира	12	4	55.90	2	28.68	2.64
350	квартира-студия	12	4	23.45	1	12.12	2.64
351	квартира-студия	12	4	19.49	1	9.17	2.64
352	квартира-студия	12	4	19.49	1	9.17	2.64
353	квартира-студия	12	4	23.45	1	12.12	2.64

354	квартира	12	4	55.99	2	28.68	2.64
355	квартира	13	4	55.90	2	28.68	2.64
356	квартира-студия	13	4	23.45	1	12.12	2.64
357	квартира-студия	13	4	19.49	1	9.17	2.64
358	квартира-студия	13	4	19.49	1	9.17	2.64
359	квартира-студия	13	4	23.45	1	12.12	2.64
360	квартира	13	4	55.99	2	28.68	2.64
361	квартира	14	4	55.90	2	28.68	2.64
362	квартира-студия	14	4	23.45	1	12.12	2.64
363	квартира-студия	14	4	19.49	1	9.17	2.64
364	квартира-студия	14	4	19.49	1	9.17	2.64
365	квартира-студия	14	4	23.45	1	12.12	2.64
366	квартира	14	4	55.90	2	28.68	2.64
367	квартира	15	4	55.90	2	28.68	2.64
368	квартира-студия	15	4	23.45	1	12.12	2.64
369	квартира-студия	15	4	19.49	1	9.17	2.64
370	квартира-студия	15	4	19.49	1	9.17	2.64
371	квартира-студия	15	4	23.45	1	12.12	2.64
372	квартира	15	4	55.99	2	28.68	2.64
373	квартира	16	4	55.90	2	28.68	2.64
374	квартира-студия	16	4	23.45	1	12.12	2.64
375	квартира-студия	16	4	19.49	1	9.17	2.64
376	квартира-студия	16	4	19.49	1	9.17	2.64
377	квартира-студия	16	4	23.45	1	12.12	2.64
378	квартира	16	4	55.99	2	28.68	2.64
379	квартира	17	4	55.90	2	28.68	2.64
380	квартира-студия	17	4	23.45	1	12.12	2.64
381	квартира-студия	17	4	19.49	1	9.17	2.64
382	квартира-студия	17	4	19.49	1	9.17	2.64

383	квартира-студия	17	4	23.45	1	12.12	2.64
384	квартира	17	4	55.90	2	28.68	2.64
385	квартира	2	5	51.77	2	27.43	2.64
386	квартира-студия	2	5	23.38	1	12.05	2.64
387	квартира-студия	2	5	19.33	1	9.04	2.64
388	квартира-студия	2	5	19.33	1	9.04	2.64
389	квартира-студия	2	5	23.38	1	12.05	2.64
390	квартира	2	5	55.63	2	28.42	2.64
391	квартира	3	5	51.77	2	27.43	2.64
392	квартира-студия	3	5	23.38	1	12.05	2.64
393	квартира-студия	3	5	19.33	1	9.04	2.64
394	квартира-студия	3	5	19.33	1	9.04	2.64
395	квартира-студия	3	5	23.38	1	12.05	2.64
396	квартира	3	5	55.63	2	28.42	2.64
397	квартира	4	5	51.77	2	27.43	2.64
398	квартира-студия	4	5	23.38	1	12.05	2.64
399	квартира-студия	4	5	19.33	1	9.04	2.64
400	квартира-студия	4	5	19.33	1	9.04	2.64
401	квартира-студия	4	5	23.38	1	12.05	2.64
402	квартира	4	5	55.63	2	28.42	2.64
403	квартира	5	5	51.77	2	27.43	2.64
404	квартира-студия	5	5	23.38	1	12.05	2.64
405	квартира-студия	5	5	19.33	1	9.04	2.64
406	квартира-студия	5	5	19.33	1	9.04	2.64
407	квартира-студия	5	5	23.38	1	12.05	2.64
408	квартира	5	5	55.63	2	28.42	2.64
409	квартира	6	4	51.77	2	27.43	2.64
410	квартира-студия	6	5	23.38	1	12.05	2.64
411	квартира-студия	6	5	19.33	1	9.04	2.64

412	квартира-студия	6	5	19,33	1	9,04	2,64
413	квартира-студия	6	5	23,38	1	12,05	2,64
414	квартира	6	5	55,63	2	28,42	2,64
415	квартира	7	5	51,77	2	27,53	2,64
416	квартира-студия	7	5	23,38	1	12,05	2,64
417	квартира-студия	7	5	19,33	1	9,04	2,64
418	квартира-студия	7	5	19,33	1	9,04	2,64
419	квартира-студия	7	5	23,38	1	12,05	2,64
420	квартира	7	5	55,63	2	28,42	2,64
421	квартира	8	5	51,90	2	27,53	2,64
422	квартира-студия	8	5	23,45	1	12,12	2,64
423	квартира-студия	8	5	19,49	1	9,17	2,64
424	квартира-студия	8	5	19,49	1	9,17	2,64
425	квартира-студия	8	5	23,45	1	12,12	2,64
426	квартира	8	5	55,99	2	28,68	2,64
427	квартира	9	5	51,90	2	27,53	2,64
428	квартира-студия	9	5	23,45	1	12,12	2,64
429	квартира-студия	9	5	19,49	1	9,17	2,64
430	квартира-студия	9	5	19,49	1	9,17	2,64
431	квартира-студия	9	5	23,45	1	12,12	2,64
432	квартира	9	5	55,99	2	28,68	2,64
433	квартира	10	5	51,90	2	27,53	2,64
434	квартира-студия	10	5	23,45	1	12,12	2,64
435	квартира-студия	10	5	19,49	1	9,17	2,64
436	квартира-студия	10	5	19,49	1	9,17	2,64
437	квартира-студия	10	5	23,45	1	12,12	2,64
438	квартира	10	5	55,99	2	28,68	2,64
439	квартира	11	5	51,90	2	27,53	2,64
440	квартира-студия	11	5	23,45	1	12,12	2,64

441	квартира-студия	11	5	19,49	1	9,17	2,64
442	квартира-студия	11	5	19,49	1	9,17	2,64
443	квартира-студия	11	5	23,45	1	12,12	2,64
444	квартира	11	5	55,99	2	28,68	2,64
445	квартира	12	5	51,90	2	27,53	2,64
446	квартира-студия	12	5	23,45	1	12,12	2,64
447	квартира-студия	12	5	19,49	1	9,17	2,64
448	квартира-студия	12	5	19,49	1	9,17	2,64
449	квартира-студия	12	5	23,45	1	12,12	2,64
450	квартира	12	5	55,99	2	28,68	2,64
451	квартира	13	5	51,90	2	27,53	2,64
452	квартира-студия	13	5	23,45	1	12,12	2,64
453	квартира-студия	13	5	19,49	1	9,17	2,64
454	квартира-студия	13	5	19,49	1	9,17	2,64
455	квартира-студия	13	5	23,45	1	12,12	2,64
456	квартира	13	5	55,99	2	28,68	2,64
457	квартира	14	5	51,90	2	27,53	2,64
458	квартира-студия	14	5	23,45	1	12,12	2,64
459	квартира-студия	14	5	19,49	1	9,17	2,64
460	квартира-студия	14	5	19,49	1	9,17	2,64
461	квартира-студия	14	5	23,45	1	12,12	2,64
462	квартира	14	5	55,99	2	28,68	2,64
463	квартира	15	5	51,90	2	27,53	2,64
464	квартира-студия	15	5	23,45	1	12,12	2,64
465	квартира-студия	15	5	19,49	1	9,17	2,64
466	квартира-студия	15	5	19,49	1	9,17	2,64
467	квартира-студия	15	5	23,45	1	12,12	2,64
468	квартира	15	5	55,99	2	28,68	2,64
469	квартира	16	5	51,90	2	27,53	2,64

470	квартира-студия	16	5	23.45	1	12.12	2.64	
471	квартира-студия	16	5	19.49	1	9.17	2.64	
472	квартира-студия	16	5	19.49	1	9.17	2.64	
473	квартира-студия	16	5	23.45	1	12.12	2.64	
474	квартира	16	5	55.99	2	28.68	2.64	
475	квартира	17	5	51.96	2	27.53	2.64	
476	квартира-студия	17	5	23.45	1	12.12	2.64	
477	квартира-студия	17	5	19.49	1	9.17	2.64	
478	квартира-студия	17	5	19.49	1	9.17	2.64	
479	квартира-студия	17	5	23.45	1	12.12	2.64	
480	квартира	17	5	55.99	2	28.68	2.64	
15.3.0 характеристики жилых помещений								
Основной номер	Назначение	Этаж	Расположение	Номер этажа	Площадь (кв. м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолка (м)
						Назначение помещения	Площадь (кв. м)	
1	Нежилое помещение	1		3	55.95	Табуль	7.61	3.43
						ПУН	2.10	
						С/У	3.06	
						Офисное помещение	42.98	
2	Нежилое помещение	1		4	54.86	Табуль	7.03	3.43
						ПУН	2.55	
						С/У	3.10	
						Офисное помещение	42.18	
3	Нежилое помещение	1		4	59.95	Табуль	5.58	3.43
						ПУН	1.44	
						С/У	2.90	
						Офисное помещение	49.97	
4	Нежилое помещение	1		4	51.13	Табуль	7.03	3.43
						ПУН	2.55	
						С/У	3.10	
						Офисное помещение	38.45	

5	Нежилое помещение	1	5	50.45	Табуль	7.03	3.43
					ПУН	2.55	
					С/У	3.01	
					Офисное помещение	37.86	
6	Нежилое помещение	1	5	59.95	Табуль	5.58	3.43
					ПУН	1.44	
					С/У	2.90	
					Офисное помещение	49.97	
7	Нежилое помещение	1	5	51.13	Табуль	7.03	3.43
					ПУН	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	38.45	
8	Нежилое помещение	1	1-3	827.60	Торговый зал супермаркета	404.40	3.40
					Офис	20.20	
					Кладовая	16.50	
					Кладовая	16.50	
					ЦУМ	20.10	
					Холодильные камеры	22.20	
					Разгрузочная	10.40	
					Офис	12.70	
					Гардеробная	11.80	
					Табуль	8.40	
					ПУН	4.50	
					С/У	5.40	
					Мясная оборотный тары	10.50	
					Коридор	86.80	
					Кладовая	6.40	
					Кладовая	7.80	
					Офис	10.20	
					Фасовочная (компотерская)	12.90	
					Фасовочная (масло и рыба)	13.80	
					Кладовая	7.70	
					Электроникова	4.10	
					Кладовая	5.00	



16.10 Состав объектов имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технических помещений в нежилом нежилом оборудовании, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)				
16.10 Помещения общего пользования		16.1.1		
№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещений	Назначение помещений	Площадь (кв.м)
1	T1 Электронитовая офисная	Секция 1.2. Этаж -1	Технические	22.53
2	T2 Помещение для оборудования	Секция 1. Этаж -1	Технические	8.08
3	T3 Электронитовая жилого дома	Секция 2.3. Этаж -1	Технические	22.53
4	T4 Помещение для оборудования	Секция 2. Этаж -1	Технические	8.08
5	T5 Помещение ГС	Секция 3. Этаж -1	Технические	11.64
6	T6 Помещение для оборудования	Секция 3. Этаж -1	Технические	8.08
7	T7 Помещение для оборудования	Секция 4. Этаж -1	Технические	8.08
8	T8 Электронитовая жилого дома	Секция 4. Этаж -1	Технические	24.21
9	T9 Электронитовая офисных помещений	Секция 4. Этаж -1	Технические	12.97
10	T10 Помещение ВЭС	Секция 4.5. Этаж -1	Технические	66.56
11	T11 Помещение ИТП	Секция 5. Этаж -1	Технические	97.05
12	T12 Помещение для оборудования	Секция 5. Этаж -1	Технические	8.08
13	O1 Места общего пользования	Секция 1.2.3.4.5. Этаж -1	Общественное	1406.19
14	O2 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 1	Общественное	77.19
15	O3 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 2	Общественное	50.00
16	O4 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 3	Общественное	50.00
17	O5 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 4	Общественное	50.00
18	O6 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 5	Общественное	50.00
19	O7 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 6	Общественное	50.00
20	O8 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 7	Общественное	50.00
21	O9 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 8	Общественное	50.00
22	O10 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 9	Общественное	50.00
23	O11 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 10	Общественное	50.00
24	O12 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 11	Общественное	50.00
25	O13 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 12	Общественное	50.00
26	O14 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 13	Общественное	50.00
27	O15 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 14	Общественное	61.00
28	O16 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 15	Общественное	50.00
29	O17 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 16	Общественное	50.00
30	O18 Места общего пользования	Секция 1. Этаж 17	Общественное	50.00
31	O19 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 1	Общественное	50.00
32	O20 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 2	Общественное	50.00
33	O21 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 3	Общественное	50.00

34	O22 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 4	Общественное	50.00
35	O23 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 5	Общественное	50.00
36	O24 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 6	Общественное	50.00
37	O25 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 7	Общественное	50.00
38	O26 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 8	Общественное	50.00
39	O27 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 9	Общественное	50.00
40	O28 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 10	Общественное	50.00
41	O29 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 11	Общественное	50.00
42	O30 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 12	Общественное	50.00
43	O31 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 13	Общественное	50.00
44	O32 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 14	Общественное	61.00
45	O33 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 15	Общественное	50.00
46	O34 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 16	Общественное	50.00
47	O35 Места общего пользования	Секция 2. Этаж 17	Общественное	50.00
48	O36 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 1	Общественное	99.17
49	O37 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 2	Общественное	74.13
50	O38 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 3	Общественное	74.13
51	O39 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 4	Общественное	74.13
52	O40 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 5	Общественное	74.13
53	O41 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 6	Общественное	74.13
54	O42 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 7	Общественное	74.13
55	O43 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 8	Общественное	74.15
56	O44 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 9	Общественное	74.15
57	O45 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 10	Общественное	74.15
58	O46 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 11	Общественное	74.15
59	O47 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 12	Общественное	74.15
60	O48 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 13	Общественное	74.15
61	O49 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 14	Общественное	74.15
62	O50 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 15	Общественное	74.15
63	O51 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 16	Общественное	74.15
64	O52 Места общего пользования	Секция 3. Этаж 17	Общественное	74.15
65	O53 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 1	Общественное	61.00
66	O54 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 2	Общественное	50.00
67	O55 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 3	Общественное	50.00
68	O56 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 4	Общественное	50.00
69	O57 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 5	Общественное	50.00
70	O58 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 6	Общественное	50.00
71	O59 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 7	Общественное	50.00
72	O60 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 8	Общественное	50.00
73	O61 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 9	Общественное	50.00
74	O62 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 10	Общественное	50.00
75	O63 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 11	Общественное	50.00
76	O64 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 12	Общественное	50.00
77	O65 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 13	Общественное	50.00
78	O66 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 14	Общественное	50.00
79	O67 Места общего пользования	Секция 4. Этаж 15	Общественное	50.00

80	Общ. Места общего пользования	Секция 4 Этаж 16	Общественное	50,00
81	Общ. Места общего пользования	Секция 4 Этаж 17	Общественное	50,00
82	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 1	Общественное	61,00
83	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 2	Общественное	50,00
84	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 3	Общественное	50,00
85	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 4	Общественное	50,00
86	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 5	Общественное	50,00
87	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 6	Общественное	50,00
88	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 7	Общественное	50,00
89	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 8	Общественное	50,00
90	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 9	Общественное	50,00
91	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 10	Общественное	50,00
92	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 11	Общественное	50,00
93	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 12	Общественное	50,00
94	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 13	Общественное	50,00
95	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 14	Общественное	50,00
96	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 15	Общественное	50,00
97	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 16	Общественное	50,00
98	Общ. Места общего пользования	Секция 5 Этаж 17	Общественное	50,00
16.2 Перечень технических, механических и инженерных оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
№	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	
1	Подземная часть	Электропитание жилого дома	Электропитание	
4	Подземная часть	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Распределение тепловой энергии по потребителям	
5	Подземная часть, общее имущество в многоквартирном доме, лестничные площадки, коридоры	Система электроснабжения и электросоединения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение качественного освещения в помещениях жилого комплекса	
6	Подземная часть	Водопроводная насосная станция (ВНС)	Обеспечение объекта водоснабжением	
7	Подземная часть	Повышающие насосные насосные насосы	Обеспечение объекта системой водоснабжения	
8	Наземная часть, подземная часть	Система хозяйственного водоснабжения, общедомовый хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод	Обеспечение потребителей холодной водой и противопожарным водоснабжением	
9	Наземная часть, подземная часть	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	
10	Наземная часть, подземная часть	Система холод-горячей канализации	Отведение хозяйственно-бытовых стоков	
11	Наземная часть, подземная часть	Системаливневой канализации	Отвод дождевых и талых вод с территории здания	

12	Подземная часть	Система канализации условно чистых вод	Отвод дренажа	
13	Наземная часть, подземная часть	Система отопления	Обеспечение теплом	
14	Наземная часть, подземная часть	Система вентиляции	Обеспечение требований воздухообмена	
15	Лифтовые коридоры, подвальные коридоры дома безопасности, лифтовые шахты	Система вытяжной противопожарной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре	
16	Лифтовые коридоры, подвальные коридоры дома безопасности, лифтовые шахты	Система приточной противопожарной вентиляции (охлаждение)	Компенсация удаляемых притоков воздуха	
17	Наземная часть	Виртуальный транзит	Обеспечение безопасности транзитирования пассажиров между этажами	
18	Наземная часть, подземная часть	Структурированная кабельная система, телефонная сеть общего пользования и кабельного вещания	Обеспечение системными кабельными телевидения, сетями телефонизации, сетями передачи данных	
19	Наземная часть	Система автоматизации теплового пункта и котельной насосной станцией	Обеспечивает работу без постоянного присутствия обслуживающего персонала с передачей текущей информации и аварийного сигнала о работе оборудования на рабочее место диспетчера	
20	Общее имущество в многоквартирном доме, помещения общественного назначения	Система радиотелефонии	Обеспечение радиотелефонией, а также передачи сообщений ГО в МЧС	
21	Наземная часть, подземная часть	Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, система автоматизации противопожарной защиты	Система автоматической пожарной сигнализации предназначена для обнаружения пожара в помещениях, управления пожарной автоматикой, извещениями системная область	
22	Наземная часть	Система видеозащиты видеонаблюдения	Система предназначена для контроля за лицами групп посетителей, лифтовых шахт, эвакуационных выходов и передачи видеоматериала	
23	Наземная часть, подземная часть	Автоматизированная система диспетчеризации и управления инженерными системами	Система предназначена для контроля работы и автоматизации аварийных ситуаций в лифтовом оборудовании, передаче принятых и обработанных информации соответствующим службам	
24	Коридоры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии	Контроль и диспетчеризация расходов электроэнергии	

17.0 примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства					
17.1.0 примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	20 процентов готовности		
	17.1.2	Планируемый квартал в год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 квартал 2024 г.		
	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	40 процентов готовности		
	17.1.2	Планируемый квартал в год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 квартал 2025 г.		
	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	60 процентов готовности		
17.1.0 примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	80 процентов готовности		
	17.1.2	Планируемый квартал в год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 квартал 2025 г.		
	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	100 процентов готовности		
	17.1.2	Планируемый квартал в год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 квартал 2025 г.		
	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	100 процентов готовности		

17.2.0 о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025
18.0 планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025
18.1.0 планируемая стоимость строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 1 487 886 593,00 руб.
18.1.0 размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пункте 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	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории
18.1.2	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории



	ОБЩО 00032537	
10.5 Форма привлечение денежных средств	Информация о форме привлечение застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу	
10.6 0 искомом кредите (займе), в том числе об информации, предоставляющей носителю информации кредитора, о суммах кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), суммах задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и на последнюю отчетную дату, сумму неисполненного обязательства по кредиту (займу) на указанную дату, сроки исполнения обязательств заемщика и полном размере в соответствии с договором кредита (займа)		
10.6.1	О искомом кредите (займе)	
10.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество	
10.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ	
10.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7707083893	
10.6.1.4	Сумма кредита (займа) и соответствия с указанным договором: 6 446 385 473,00 руб.	
10.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 2 423 744 519,54 руб.	
10.6.1.6	Неисполненный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 3 922 640 953,46 руб.	
10.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа) 28.05.2026	

	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
10.0 способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу о банке, в котором участникам долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
10.1 0 способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	10.1.1	Плановый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
10.1.2		Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участника долевого строительства в силу закона:
10.2 0 банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	10.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: Публичное акционерное общество
	10.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ
	10.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 7707083893
10.3 00 уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	10.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет
10.4 00 увеличенном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	10.4.1	Организационно-правовая форма и наименование увеличенного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество Наименование банка: СБЕРБАНК РОССИИ
	10.4.2	Результаты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 4070281093800099889 Корреспондентский счет: 30101810400000000225
		БИК: 04453215
		ОГРН: 7707083893
		КПП: 773601001
		ОГРНИП: 1027700132195



19.7.0	О количестве договоров участия в долевом строительстве:		
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:		
19.7.1.1.1.1.1	351		
19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.1.1.1.2.1	0		
19.7.1.1.2	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:		
19.7.1.1.2.1	0		
19.7.1.1.2.2	Незначимые помещения:		
19.7.1.1.2.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:		
19.7.1.1.2.2.1.1	0		
19.7.1.1.2.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.1.1.2.2.2.1	0		
19.7.1.1.2.2.2.2	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:		
19.7.1.1.2.2.2.2.1	0		
19.7.1.1.3	Материно-места:		
19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:		
19.7.1.1.3.1.1	0		
19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.1.1.3.2.1	0		
19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:		
19.7.1.1.3.3.1	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:		
19.7.2.1.1.1.1	12 743,63 кв.м		
19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.2.1.1.2.1	0 кв.м		
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:		
19.7.2.1.1.3.1	0 кв.м		
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:		
19.7.2.1.2.1.1	0 кв.м		
19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.2.1.2.2.1	0 кв.м		
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:		
19.7.2.1.2.3.1	0 кв.м		
19.7.2.1.3	Материно-места:		
19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу:		
19.7.2.1.3.1.1	0 кв.м		
19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.2.1.3.2.1	0 кв.м		
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:		
19.7.2.1.3.3.1	0 кв.м		
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:		
19.7.3.1.1.1.1	1 802 660 000 руб.		
19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (полюсов) в компенсационный фонд:		
19.7.3.1.1.2.1	0 руб.		
19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:		
19.7.3.1.1.3.1	0 руб.		
19.7.3.1.2	Нежилые помещения:		
19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:		
19.7.3.1.2.1.1	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	Материно-мест: 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.
20.06	В иных соглашениях и о спорах, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства
20.1.06	Иных соглашений и о спорах, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
20.1.1	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии иезубовязочной кредитной линии
20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: Публичное акционерное общество
20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: Сбербанк России
20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7707083893
20.1.5	Сумма привлеченных средств: 6 446 385 473,00 руб.
20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 28.05.2026
20.1.7	Квартальный номер исполнения обязательств по возврату привлеченных средств в обеспечение исполнения обязательств по возврату привлеченных средств: 50:15:0040302:6098

20.1.06	Иных соглашений и о спорах, 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: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ"
20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 5018198786
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	Квартальный номер исполнения обязательств по возврату привлеченных средств в обеспечение исполнения обязательств по возврату привлеченных средств:
21.0	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика
21.1.0	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 120 010 000,00 руб.
22	Информация об объеме связанных инфраструктур, затрат на строительство, реконструкцию, на уплату процентов в пользу основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется использовать средства или полностью за счет денежных средств, полученных участниками долевого строительства по договору



	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 безвозмездного 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 Иные не противоречащие законодательству, информации о проекте		
Иная информация о проекте		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Сейсмостойкость-5 баллов. Многоквартирный дом с уникальными объектам не аттестован. В разделе 19.6 «О целевом кредите (целевом займе)» сумма кредита с банком Сбербанк России пропущивается на жилье дома №1.2.3.4 ЖК «Новые Аляковские Рощи»
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
Раздел 24	29.09.2023	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию
Раздел 10.4	05.10.2023	О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
Раздел 6	31.10.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату
Раздел 19.7	03.11.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объекта долевого строительства и цена договора) с указанием кадастровой площади строительства (заполне помещение, нежилое помещение, жилищно-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 19.6	07.11.2023	О целевом кредите (целевом займе)

22.1.0 Иное, назначенная 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) договор и в соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О актах застройки, прошедших из числа иных, указанных в пункте 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 актов, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких актов, подлежащих возмещению за счет денежных средств, указанных в долевом соглашении по договору	22.1.1	Имя заказчика (заказчицы), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
22.1.2	Имя объекта социальной инфраструктуры.	
22.1.3	Имя объекта социальной инфраструктуры.	



Раздел 10.7	06.12.2023	О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	Заключен договор генподряда
Раздел 12.1	06.12.2023	О других застройщиках на земельный участок, на котором осуществляется строительство (строение) многоквартирного дома либо иного капитального строения и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о результатах правоустанавливающего документа на земельный участок	Изменен под предп. застройщика на ЗУ
итп 10.6	06.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены сведения о целевом кредите (целевом займе)
Раздел 19.7	06.12.2023	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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменены количество 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 20.1	06.12.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых производится долевое строительство для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДИЖ.1
итп 19.6	06.02.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменены количество 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
итп 10.6	04.03.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменены количество 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	27.03.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменены финансовый результат текущего года, о размере кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату
итп 10.6	08.04.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменены количество 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	28.04.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменены финансовый результат текущего года, о размере кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату
итп 19.6	07.05.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены сведения о целевом кредите (целевом займе)
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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменены количество 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 платежей (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
итп 10.6	05.06.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обобщены сведения о целевом кредите (целевом займе)



	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) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Ключевые моменты 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) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 19.7	06.03.2024	

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на Электронный документ

Сертификат: 1.2041010216157964+38
Подпись: Максимов Жюль Викторович,
Максимов Жюль Викторович, Москва
Действителен с 10.03.2024 по 10.03.2028

	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) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Ключевые моменты 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) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 19.7	05.12.2024	
итог 19.6	09.12.2024	Внесены поправки
20.1	09.12.2024	Внесены поправки
13.1	18.12.2024	Уточнение информации
итог 19.6	09.01.2025	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	09.01.2025	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
итог 19.6	05.02.2025	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.02.2025	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
итог 19.6	06.03.2025	Корректировка сроков строительства
итог 19.6	06.03.2025	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)





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 № 6/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 организаций 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





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включен в Федеральный реестр некоммерческих организаций, выполняющих функции в сфере государственного регулирования, в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций (ЕГРОС) 4 июля 2007 года № 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. члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Полное наименование, дата формирования организации)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" выдан в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Специализация члена, серия, номер и дата выдачи свидетельства 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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
(Подпись, печать, дата)

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правителем ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается привлечением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Сидоничевский наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 r/s 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанк г. Москва k/s 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кп. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Въезд (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 наступлением в законную силу решения арбитражного суда или арбитражный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, устанавливаемых 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 этической 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, являющееся признаком 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 выдавались 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 Страховой премии и размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно 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 недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдавались 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 заключается в размере, предусмотренном действующим 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 Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, состоя-



	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок 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 расхождения 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, Уставом страхования, содержащимися в настоящем Полное, 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 Полное, 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 возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, влекущих принятие страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Настоящим договором полностью исключаются убытки, связанные с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые 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 и / или открыта для публики) или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не была умышленно идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других прав 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 и 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 вышеперечисленных 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 латентная 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, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непредвиденным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудника, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящий 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 оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Генеральный директор Башинской О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и деятельности в сфере страхования
Департамента страхования ответственности
и деятельности в сфере страхования
М.П. / Подпись С.Г. /
На основании Договора № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

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 или/и Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ennergogrant.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:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054031713 ОГРН 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Луцанко
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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым 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 неисполнения 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, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого 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 одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неплате (полной уплате) страховой премии и установленный в п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая сумма 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 в 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 действующим 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, возникшего с устрой или поврежденным имуществом; 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 несутся на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заслужительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преобладающую 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 в настоящем Полное, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, и 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 Полное, 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 ложной 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 возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неисполненный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Во время осуществления 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 связанные, возникающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всего прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или излечения любой Кибератаки или Киберинцидента, или 9.1.2. Угрозы возможности эксплуатации, снижения функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери 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, обложка или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые связанные с ними вход, выход, 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 угрозы или ложная угроза совершения таких деяний, относящихся 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, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непредвиденным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудников, 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 ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Елизовой О.И.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

На основании Договорности № 02/15-510/23-с от 26.03.2023 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
273 (Двести семьдесят три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





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	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	31.03.2025 16:13 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	31.03.2025 16:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа