

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

**«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

P.C. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-346-3
от 21 мая 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир
площадью 276,18 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 №3, 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 № 346 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	21 мая 2024 г.
Дата составления отчета:	21 мая 2024 г.

г. Королёв МО, 2024

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914d75
Страница 1 из 208



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	9
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	13
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	82
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	83
5.1. Общие положения	83
5.2. Основные понятия оценки	83
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	84
5.4. Согласование результатов оценки	90
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	91
6.1. Выбор подходов и методов оценки	91
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	92
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	109
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	109
6.5. Согласование результатов оценки	110
VII. ВЫВОДЫ	111
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	140



**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.**

«21» мая 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 346 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, планируемых к включению 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-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению 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-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома 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 №3, 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	2	2	81	2	57,66
2	2	2	82	1	23,38
3	2	2	85	2	57,75
4	2	3	88	1	39,50
5	2	17	158	1	39,78
6	2	17	160	2	58,11
Итого: 6 квартир					276,18

Оценка проведена по состоянию на 21 мая 2024 г.

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

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

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

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

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



отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

41 886 030

(Сорок один миллион восемьсот восемьдесят шесть тысяч тридцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	8 331 870
2	2	2	82	1	23,38	4 159 302
3	2	2	85	2	57,75	8 344 875
4	2	3	88	1	39,5	6 304 200
5	2	17	158	1	39,78	6 348 888
6	2	17	160	2	58,11	8 396 895

2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

151 662

(Сто пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят два) рубля

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 № 3 к Дополнительному соглашению № 346 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, планируемые к включению 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-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению 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-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома 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 №3, 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	2	2	81	2	57,66	не определена
2	2	2	82	1	23,38	не определена
3	2	2	85	2	57,75	не определена
4	2	3	88	1	39,50	не определена
5	2	17	158	1	39,78	не определена
6	2	17	160	2	58,11	не определена
Итого: 6 квартир					276,18	

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».

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» возникает после проведения государственной регистрации Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома.

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России №



3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- 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 – 21.05.2024 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 – 21.05.2024 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 неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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



11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 - 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствия с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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



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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 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)».

Применимые 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 одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;



- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- 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	81	не использовался	8 331 870	не использовался	8 331 870
2	82	не использовался	4 159 302	не использовался	4 159 302
3	85	не использовался	8 344 875	не использовался	8 344 875
4	88	не использовался	6 304 200	не использовался	6 304 200
5	158	не использовался	6 348 888	не использовался	6 348 888
6	160	не использовался	8 396 895	не использовался	8 396 895
ИТОГО					41 886 030

* - 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:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) 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	Проект Договора об участии в долевом строительстве жилого дома	№ НАР-К3-КВ-С/Х-02	копия
2	ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	№ 50-003842 от 07.05.2024 ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №3	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 №3 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, планируемые к включению 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 азff38ff-af78-4f87-8f98-5c36ce91d75

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

Страница 17 из 208



обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению 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-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома 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 №3, 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 - 6 квартир площадью 276,18 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 №3, 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	2	2	81	2	57,66	не определена
2	2	2	82	1	23,38	не определена
3	2	2	85	2	57,75	не определена
4	2	3	88	1	39,50	не определена
5	2	17	158	1	39,78	не определена
6	2	17	160	2	58,11	не определена
Итого: 6 квартир					276,18	

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 № 50-003842 от 07.05.2024 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54377>:

- 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, планируются к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев этого фонда.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-4f87-8f98-5c36ce914d75

Страница 18 из 208



ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» возникает после проведения государственной регистрации Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома.

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

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

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

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

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

После включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объекты оценки будут иметь 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 управляемому) 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 управляемому. 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 Договорам участия в долевом строительстве, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – Т3 №1; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра – Т3 №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – Т3 №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – Т3 №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – Т3 №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

Таблица 5. 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	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическим характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр: самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – Т3 №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 – Т3 №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы: кварталы застройки после 90-х годов современными высокогектажными зданиями – Т3 №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями – Т3 №4; окраины городов, промзоны: окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки – Т3 №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

результате в настоящего исследования представлены в таблице 6.

Таблица 6. 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 №3	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 «Лосинный 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 зонируют для разных форматов времяпровождения: появятся детские игровые площадки, площадки для занятий спортом, зоны для спокойного отдыха. Для автомобилей предусмотрены парковки.

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

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

В жилом комплексе представлены студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 19 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. проекта Договора № НАР-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома;
2	2	не позднее 31.12.2025 года	п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 07.05.2024 г.
3	3	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. проекта Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома;
			п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 07.05.2024 г.
			п. 7.1. проекта Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома;
			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>



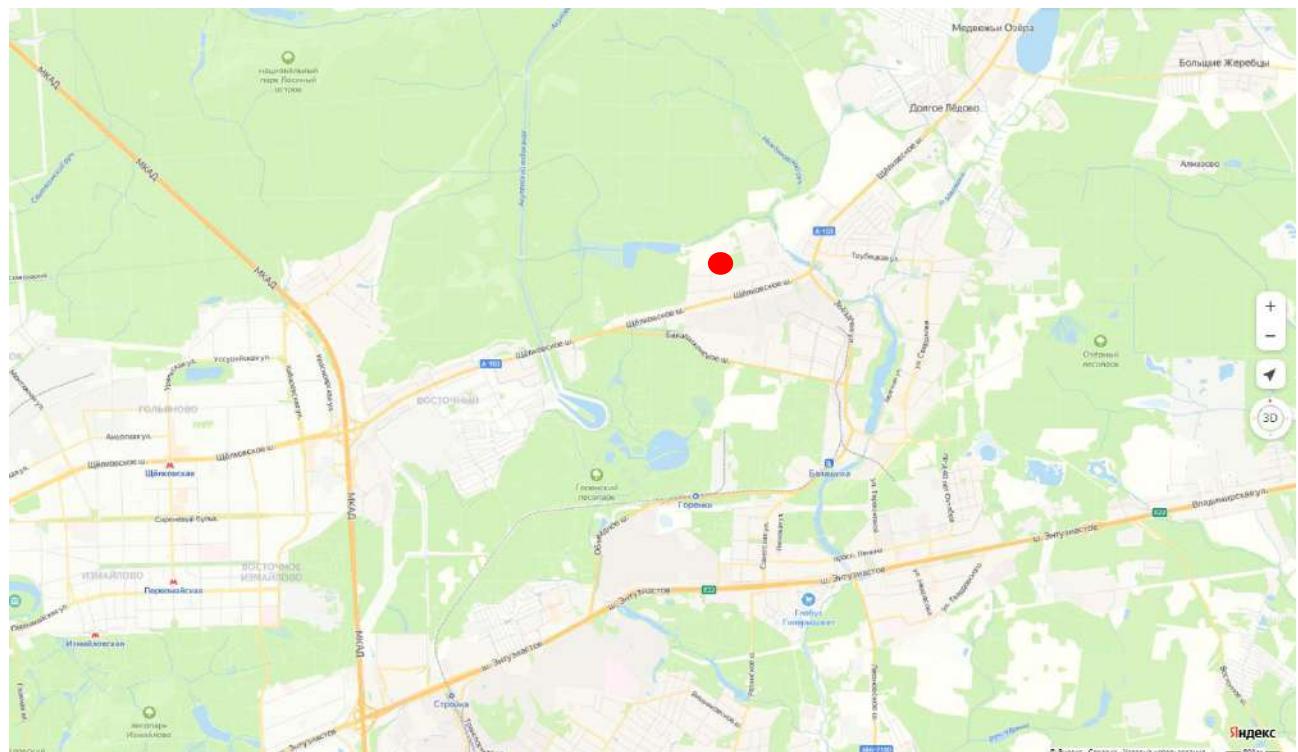


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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

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



Жилой дом №3
Количество секций - 3
Количество этажей - 18, в т. ч.
Наземных этажей - 17
Подземных этажей - 1

Проектные данные:

Площадь здания - 14254,22 м²
Строительный объем - 48319,21 м³, в т. ч.:
- надземной части - 45489,49 м³
- подземной части - 2829,72 м³

Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 1 - 9589,12 м²
Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 0,5 - 9385,60 м²

Количество квартир - 240 шт., в т. ч.:

- однокомнатных - 48 шт.
- двухкомнатных - 96 шт.
- однокомнатных (студий) - 96 шт.

Общая площадь встроенных помещений общественно-делового назначения: 460,43 м².
Общее количество встроенных помещений общественно-делового назначения: 3 шт.

Rис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 3

Схема размещения жилого дома № 3 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.

Схема размещения Жилого дома №3 на генеральном плане



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 3 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 № 3 представлена на рис. 5.





Рис. 5. План схема жилого дома № 3

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Характеристики оцениваемых 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 заработка плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	526,851	71 292

* - по состоянию на апрель 2024 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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://gorodrobot.ru/salary?i=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. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках 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 хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенным шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90	



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 ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры 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 экsterьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьерж и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает monumentalность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и мансардными 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.



недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 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 подкожий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и подкожиями 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
81	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	57,66	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
82	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
85	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
88	современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,5	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
158	современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	39,78	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
160	современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	58,11	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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 подкожиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
82	23,38	студия
88	39,5	1-но комнатная квартира
158	39,78	1-но комнатная квартира

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

На фото 1-10 представлен этап строительства корпуса 3 ЖК «Новая Алексеевская роща» по состоянию на май 2024 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/new-ar/#progress>).

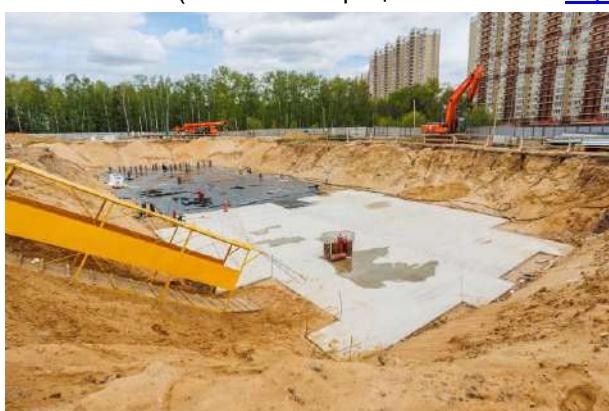


Фото 1. Общий вид



Фото 2. Общий вид





Фото 3. Общий вид



Фото 4. Общий вид



Фото 5. Общий вид



Фото 6. Общий вид



Фото 7. Общий вид



Фото 8. Общий вид



Фото 9. Общий вид



Фото 10. 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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Экстенсивный рост реализуется за счет 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 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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
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	109,4
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
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
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	107,1
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
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
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	109,8
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	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
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	107,6
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
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	2,9
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
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
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
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
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

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/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>).

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

4. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>

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);

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-4f78-8f98-5c36ce91d751

Страница 33 из 208



- 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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам марта 2024 г. (данные за апрель 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного1 факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.

Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстата статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил +5,4% г/г.

2. Индекс **промышленного производства** в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост **добычающего сектора** в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост **объёма строительных работ** в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём **оптовой торговли** в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.



7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), **молока** – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика **грузооборота транспорта** составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марта 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. **Потребительская активность**¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост **оборота общественного питания** в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. **Инфляция** в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. **Уровень безработицы** в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил **78 432 рубля**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). **Реальные располагаемые доходы** выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и **предпринимательской деятельности** +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

¹В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	
Экономическая активность															
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7	
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7	
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,6	-9,6	4,8	
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,8 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1	
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	
Индекс цен производителей															
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	
Номинальная заработная плата															
рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5	
млн. чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4	
млн. чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7	
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0	
млн. чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2	
млн. чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6	
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5	
млн. чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2	
млн. чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1	
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3	
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2	
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчёты квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстата статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы² Уточнение данных³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года⁴ Январь–февраль 2024 года

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,6	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
производство производств	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С марта 2023 года предоставлено и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение 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/ekonomicheskie_ozvory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa880_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf

О динамике промышленного производства март 2024 года

1. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

2. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс в марте по-прежнему был «локомотивом» роста и продолжил демонстрировать двузначные темпы прироста выпуска: +22,9% г/г после +33,0% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +3,7 п.п.).

Наиболее высокие темпы роста наблюдались в производстве компьютерного и электронного

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
az3ff8ff-af78-4f78-8f98-5c36ce91475a

Страница 37 из 208



оборудования (+31,9% г/г после +47,2% г/г), **прочих транспортных средств и оборудования** (+32,9% г/г после +38,6% г/г) и **автопроизводстве** (+25,0% г/г после +37,9% г/г).

Среди основных товаров, производимых в рамках комплекса, рост выпуска в марте 2024 года к марту 2023 года: вагоны метрополитена – в 3,2 раза, подъёмники и конвейеры непрерывного действия для подземных работ – в 2,4 раза, тепловозы магистральные +58,8% г/г, полуwagonы +56,1% г/г, холодильники и морозильники бытовые +23,6% г/г, станки токарные металлорежущие +21,7% г/г.

К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск увеличился на +37,8% после +32,2% в феврале.

2.2. Рост металлургического комплекса в марте составил +3,9% г/г после +16,7% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +0,8 п.п.). К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск вырос на +16,6% после +28,4% месяцем ранее.

2.3. Сохраняется положительная динамика в пищевой промышленности: +4,9% г/г после +11,3% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Так, **производство пищевых продуктов** выросло на +4,1% г/г после +9,2% г/г, **напитков** – на +14,0% г/г после +28,9% г/г. К уровню марта 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +10,0% после +14,9% месяцем ранее.

Среди основных товаров в марте: овощные и фруктовые соки +61,9% г/г, масло подсолнечное +24,3% г/г, сливки +23,3% г/г, вино +15,7% г/г, шоколад +13,1% г/г, свинина замороженная +12,8% г/г, сметана +11,8% г/г, консервы рыбные +11,4% г/г, сыры +9,5% г/г, мясо птицы замороженное +8,6% г/г.

2.4. Выпуск химической промышленности в марте вырос на +5,5% г/г после +11,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). При этом **производство химических веществ и продуктов**росло выше: +7,1% г/г после +9,0% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в марте превышен на +4,0% после +2,5% месяцем ранее.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в марте продолжил демонстрировать признаки восстановления – рост на +6,0% г/г после +12,2% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Также преодолён спад к уровню двухлетней давности: +0,2% после -0,8% месяцем ранее.

Среди основных товаров в марте: ДВП +27,1% г/г, ДСП +12,3% г/г, фанера +10,6% г/г, туалетная бумага +10,0% г/г, бумага и картон +6,8% г/г, обои +6,1% г/г.

2.6. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в марте составил -6,4% г/г после -0,7% г/г месяцем ранее на фоне проводимых ремонтных работ на производственных объектах. Тем не менее, к уровню двухлетней давности отмечается рост на +2,6% после -1,4% в феврале.

3. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-5,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумажа и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
автомобильные металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
другие агрегаты	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
автомотранспортные, причалы и полуцистерны	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_ozvory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/5220ad5e03f59e3ef425d9c3072a9fd7/o_dinamika_promyshlennogo_proizvodstva_mart_2024_goda.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам марта 2024 года (данные за апрель 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2024 года представлены в табл. 15.



Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2024 года

Наименование показателя	март 2024 г.	В % к		январь – март 2024 г. в % к январю – марту 2023 г.	Справочно		
		марти 2023 года	февралю 2024 г.		март 2023 г. в % к	январь – март 2023 г. в % к январю – марту 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	114,7	112,9	116,6	103,1 ²⁾	118,4 ²⁾	100,8 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1 824,4	128,2	135,4	122,9	113,2 ²⁾	128,6 ²⁾	115,0 ²⁾
обрабатывающие производства	448 593,7	113,7	107,0	122,3	108,3 ²⁾	132,7 ²⁾	106,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	41 145,7	104,1	93,6	107,0	117,4 ²⁾	94,9 ²⁾	117,5 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 154,0	108,8	111,7	112,1	108,0 ²⁾	114,9 ²⁾	111,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	35 334,0	103,8	106,3	97,9	91,1 ³⁾	102,3 ³⁾	91,4 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	842,7	71,9	103,9	89,9	99,6	161,0	63,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	369 327,2	117,7	116,8	113,1	91,7	112,6	87,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 912,9	110,7	106,9	111,8	115,5	109,9	102,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	74 768,2	99,1	101,0	102,0	99,7	106,1	99,7
Индекс потребительских цен, %	x	107,0	100,6	107,1	106,0	100,7	110,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 852	49,1	94,0	49,5	81,8	94,6	84,4
Среднемесячная начисленная заработканая плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	87 368,4	120,7	98,9	120,9	114,5	99,4	113,7
реальная	x	112,7	98,1	112,9	101,3	98,5	100,4

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 2023 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 февраль 2024 г., февраль 2024 г. к февралю 2023 г., февралю 2024 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2024 г. к январю-февралю 2023 г. февраль 2023 г. к февралю 2022 г., февралю 2023 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%202024%20года».pdf>)

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

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

4. Анализ тенденций рынка.

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



Таблица 16.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
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	117 841,73



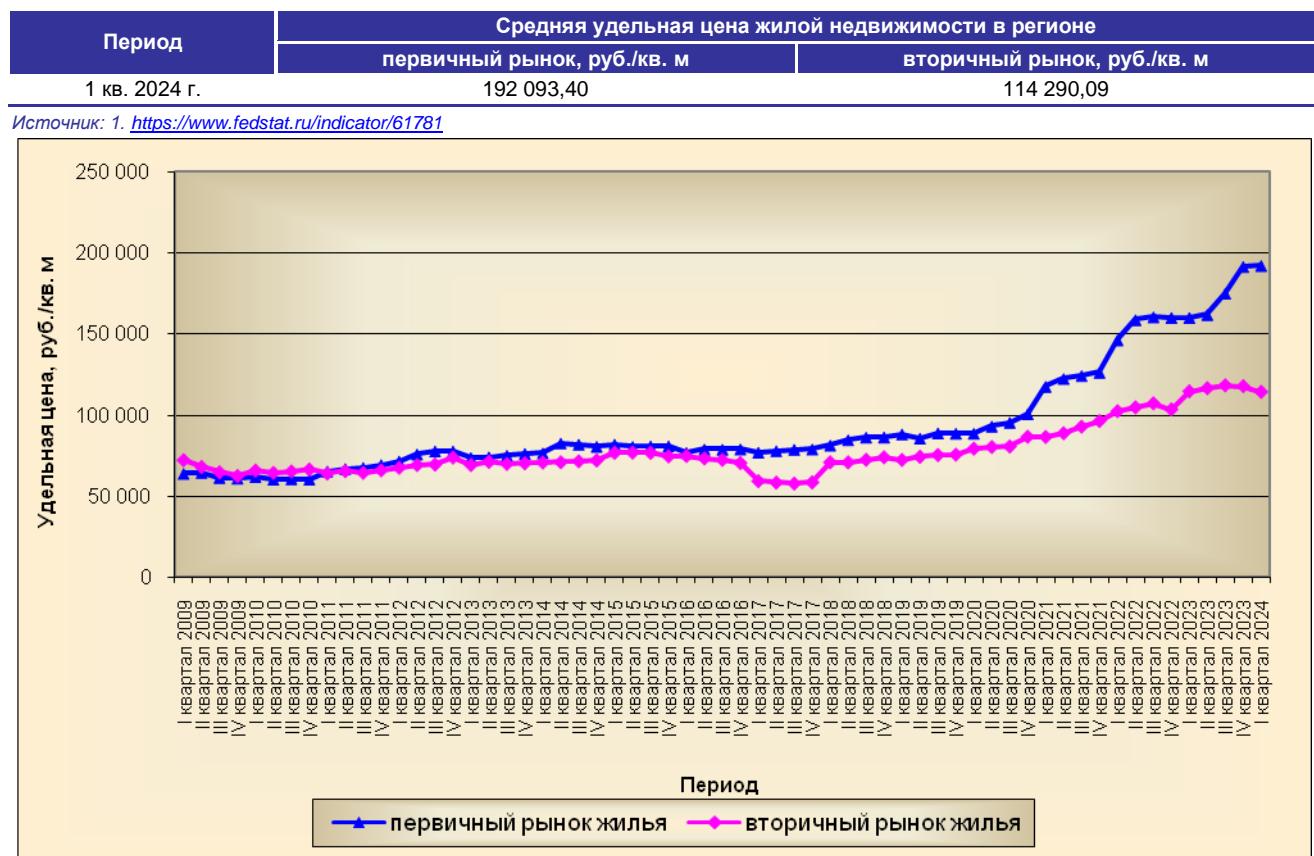


Рис. 9. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,28	3,67
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	2,82	3,73
1 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	рост	5,35	2,30

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	незначительный рост	0,05	2,60

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – незначительный рост с темпом 0,05% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы 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 уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

росла задолженность бизнеса и населения. В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);
- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>



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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь–март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежду и обувь, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравненную с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00 азff38ff-af78-4f98-5c36ce914d75 Страница 44 из 208



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, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечет за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам I 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. Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в I квартале 2024 года представлен в 188 проектах и насчитывает 40,4 тыс. лотов (-0,7% к предыдущему периоду). Увеличивается концентрация объемов в ближнем радиусе юго-восточного и

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914a75

Страница 45 из 208



восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 38,3% от всего объёма предложения (+2,4 п.п. за квартал).

Объём предложения за квартал сократился на 1% и составил 1,9 млн кв. м. В годовой динамике показатель ниже на 4% (следует принимать во внимание высокую базу прошлого года – в I квартале 2023 года объём предложения был максимальным за 3 года).

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,4%) и комфорт-класса (-0,5%), а в бизнес-классе наблюдается прирост (+6,4%). Застройщики предпочитают выводить на рынок проекты комфорт-класса, при этом предложение стандарт-класса активно вымывается. В годовой динамике предложение стандарт-класса сократилось на 32,6%. В комфорт-классе объём предложения за год вырос на 5,9%, а в бизнес-классе – сократился на 6,8%.

Объём нового предложения в I квартале 2024 года составил 161,6 тыс. кв. м, что на 47% меньше по отношению к предыдущему кварталу и на 10% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (86% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 14%.

Цена. Темп роста цен замедлился. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года выросла на 3,4% до 189,2 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 11,9%. При этом цены по классам за квартал увеличились достаточно равномерно: +3,1% в комфорт-классе (191,5 тыс. руб./кв.м), +4,3% в стандарт-классе (169,1 тыс. руб./кв.м) и +3,1% в бизнес-классе (242,1 тыс. руб./кв.м). В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 14,3%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 10,1%, в бизнес-классе прирост составил 10,5%.

Спрос. За счёт высокого реализованного спроса во второй половине 2023 года, объём спроса по итогам I квартала 2024 года на первичном рынке Московской области заметно сократился. Объём реализованного спроса в I квартале 2024 года составил 421 тыс. кв. м жилья, что на 9,8% меньше в годовой динамике и в 2 раза меньше, чем в предыдущем квартале.

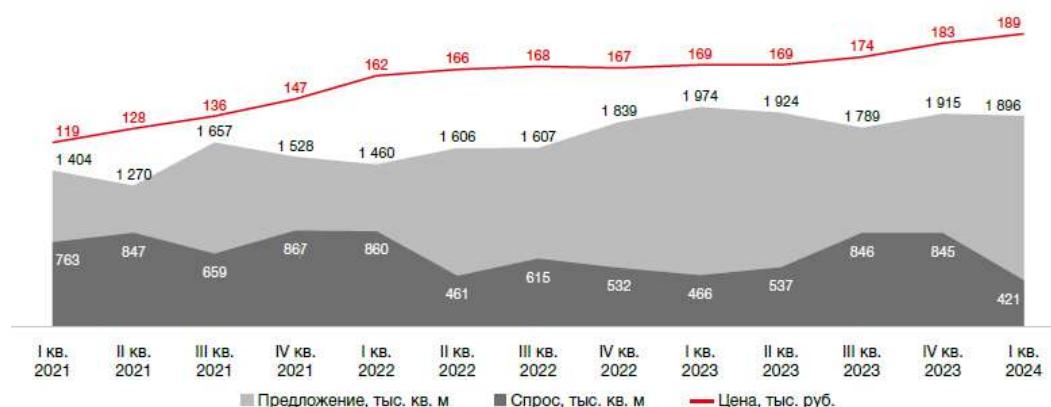
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (80% в предложении и 81% в спросе). При этом стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 18% до 17%, годом ранее показатель достигал 25%.

Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 21% до 18% за квартал). Годом ранее доля таких объектов составляла 29%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (71% в предложении и 75% в спросе).

Структура по комнатности и площади. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (83% в спросе и 78% в предложении). Учитывая стабильный рост цен, клиенты выбирают более доступные квартиры и как следствие – более компактные.

Ипотека. Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области. Однако за счёт изменения условий доли ипотечных сделок в I квартале 2024 года сократилась на 5,5 п.п. до 82,2%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1896,0	⬇ -1,0%	⬇ -4,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	421,0	⬇ -50,2%	⬇ -9,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	189,2	⬆ 3,4%	⬆ 11,9%

Новое предложение I квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- RIGA HILLS (корп. 3)
- «АРТ»
- «Дюна»
- «Егорово Парк» (корп. 3.3)
- «Катуар» (корп. 1-5)
- «Квартал героев» (корп. 408)
- «Киноквартал»
- «Легенда Коренёво»
- «Малиново»
- «Мытищи Парк» (корп. 6)
- «Первый Донской» (корп. 4)
- «Первый Химкинский»
- «Первый Южный» (корп. 1.3)
- «Троицкая слобода» (очередь 3, корп. 32-36)
- «Фабрикант»

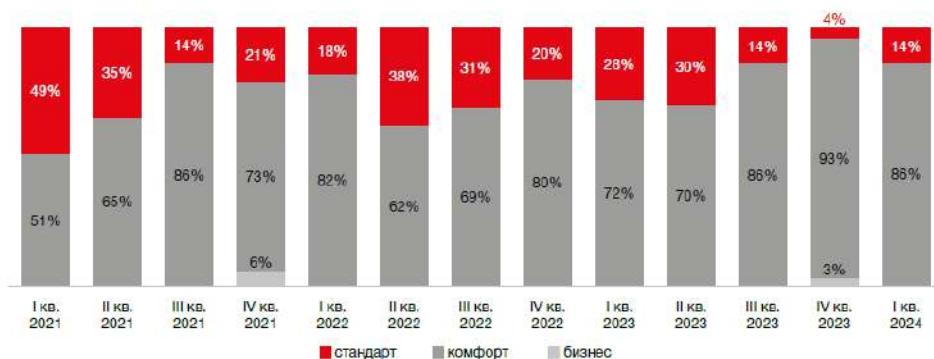
Стандарт-класс (квартиры)

- «Краснофлотская 9»
- «Новое Видное» (корп. 14.1, 14.2, 18.1, 18.2)
- «Химки тайм»

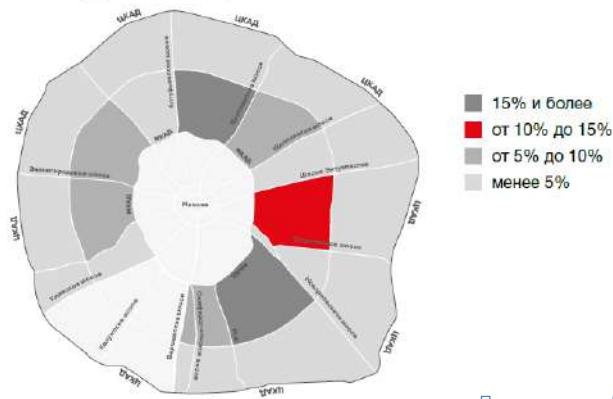
Комфорт-класс (апартаменты)

- Sunterra

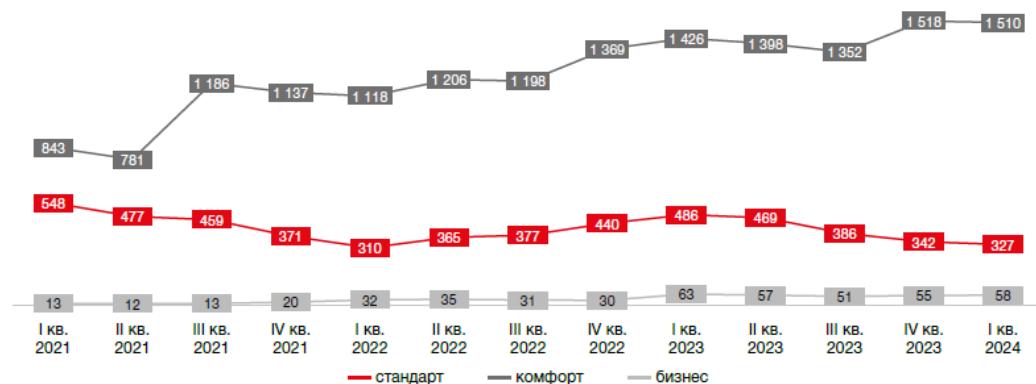
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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



Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



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	191,5	▲ 3,1%	▲ 10,1%
стандарт	169,1	▲ 4,3%	▲ 14,3%
бизнес	242,1	▲ 3,1%	▲ 10,5%

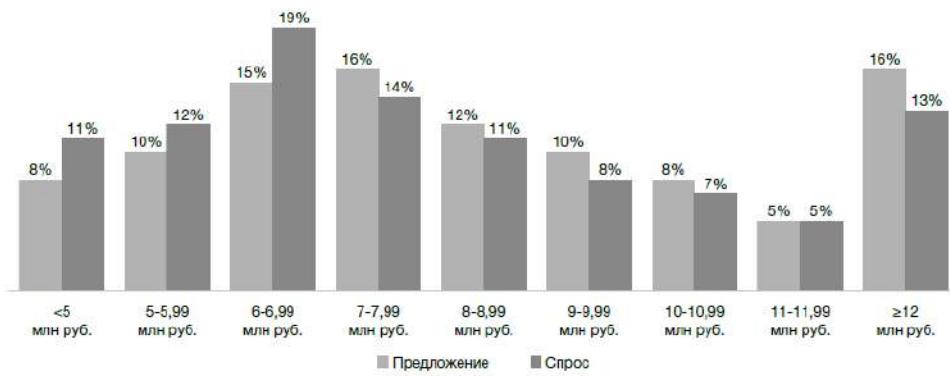
Структура по классам



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	80%	▲ 1	▲ 8	81%	▲ 1	▼ -3
стандарт	17%	▼ -1	▼ -8	17%	▼ -1	▲ 2
бизнес	3%	0	0	2%	0	▲ 1

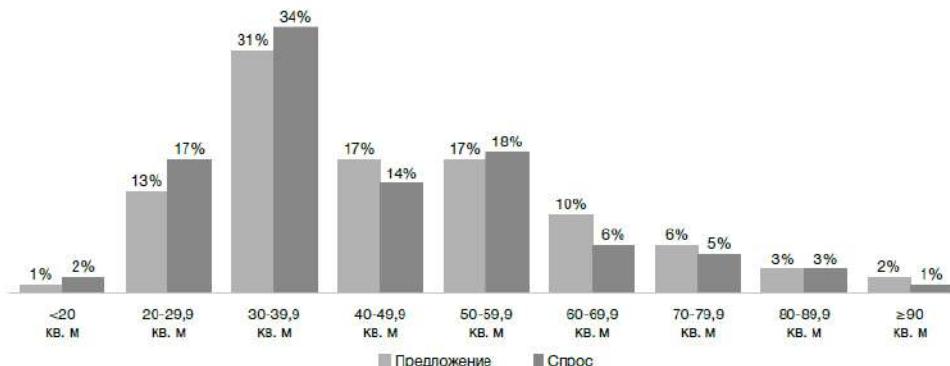


Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<5 млн руб.	8%	9%	14%	11%	13%	14%
5-5,99 млн руб.	10%	12%	15%	12%	11%	13%
6-6,99 млн руб.	15%	17%	18%	19%	17%	19%
7-7,99 млн руб.	16%	15%	14%	14%	14%	14%
8-8,99 млн руб.	12%	11%	11%	11%	11%	13%
9-9,99 млн руб.	10%	10%	8%	8%	9%	8%
10-10,99 млн руб.	8%	7%	5%	7%	7%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	5%	4%	5%	6%	5%
≥12 млн руб.	16%	14%	11%	15%	12%	8%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в I квартале 2024 года 8,9 млн руб. (+3,1% за квартал и +11,6% за год).



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	2%
20-29,9 кв. м	13%	14%	13%	17%	17%	14%
30-39,9 кв. м	31%	30%	29%	34%	34%	33%
40-49,9 кв. м	17%	17%	18%	14%	14%	15%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	20%
60-69,9 кв. м	10%	10%	9%	6%	7%	7%
70-79,9 кв. м	6%	6%	7%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

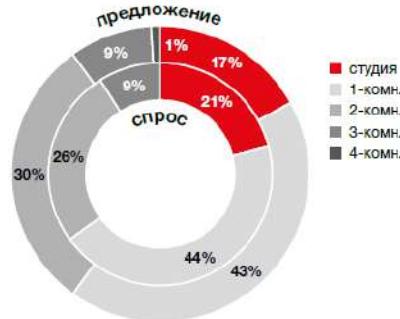
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года составила 46,9 кв. м. (практически не изменилась как за квартал, так и за год).

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914d75

Страница 49 из 208

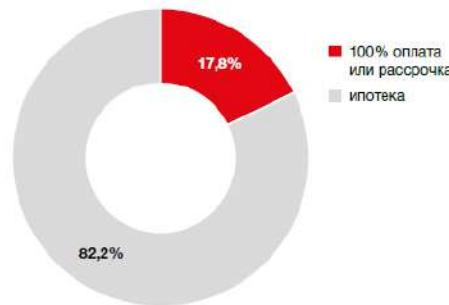


Структура по комнатности



Тип	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.
студия	17%	0	▲ 0,3	21%	0	▲ 2,5
1-комн.	43%	0	▼ -0,1	44%	▲ 1	▲ 1,9
2-комн.	30%	▲ 1	▼ -0,1	26%	▼ -1	▼ -3,2
3-комн.	9%	▼ -1	▼ -0,6	9%	0	▼ -1
4-комн.	1%	0	▲ 0,5	0%*	0	▼ -0,2

Структура по форме оплаты



* Доля многокомнатных квартир в структуре спроса составляет менее 1%.

Источник: 1. <https://spn24.ru/> ([https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_1_kv._2024_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_1_kv._2024_(SPN24).pdf))

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

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

Волгоград
Воронеж
Екатеринбург
Казань
Краснодар
Красноярск
Москва
Московская область
Нижний Новгород
Новосибирск
Омск
Пермь
Ростов-на-Дону
Самара
Санкт-Петербург
Уфа
Челябинск

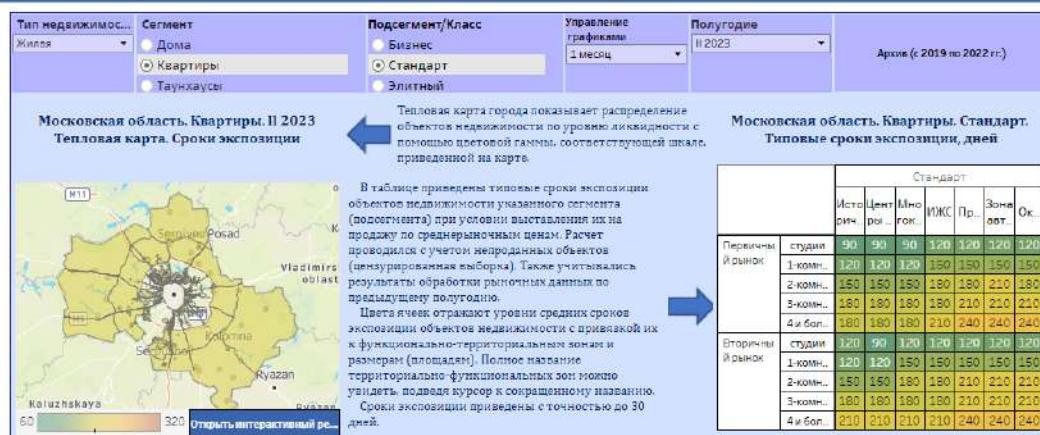


Рис. 10. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 120 – 150 дней;
- для 2-х комнатных квартир – 150 – 210 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 180 – 210 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 180 – 240 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
Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914a11

Страница 51 из 208



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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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



Таблица 19.

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	Задранный 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 заработка 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
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	студии, 1-но и 2-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в 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 28	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 8	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 16	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Объекты анализа с 1 по 25	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1
Объект анализа 26	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2
Объекты анализа с 27 по 28	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3
Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1
Объекты анализа с 2 по 5	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 6 по 8	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 16	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №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 28	2	3	526,851	71 292
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	2	3	526,851	71 292
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 16	2	3	526,851	71 292

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа									
Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,33	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	19,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	23,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	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
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	58,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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 28	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 16	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 28	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 8	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 16	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 28	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 16	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	3 401 910	175 991
Объект анализа 2	4 138 834	177 025
Объект анализа 3	4 138 834	177 025
Объект анализа 4	4 150 029	212 931
Объект анализа 5	4 150 029	212 931
Объект анализа 6	4 150 029	212 931
Объект анализа 7	4 150 029	212 931



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 8	4 150 029	212 931
Объект анализа 9	4 150 029	212 931
Объект анализа 10	4 151 222	177 024
Объект анализа 11	4 400 717	188 226
Объект анализа 12	4 441 459	189 401
Объект анализа 13	4 441 459	189 401
Объект анализа 14	4 441 459	189 401
Объект анализа 15	4 441 459	189 401
Объект анализа 16	4 703 250	201 166
Объект анализа 17	4 703 250	201 166
Объект анализа 18	4 703 250	201 166
Объект анализа 19	4 717 381	201 168
Объект анализа 20	4 717 381	201 168
Объект анализа 21	4 717 381	201 168
Объект анализа 22	4 717 381	201 168
Объект анализа 23	4 717 381	201 168
Объект анализа 24	4 717 381	201 168
Объект анализа 25	4 717 381	201 168
Объект анализа 26	4 441 459	189 401
Объект анализа 27	4 441 459	189 401
Объект анализа 28	4 441 459	189 401
	мин	175 991
	макс	212 931
	среднее	196 799
	медиана	201 166
	стандартное отклонение	11 887
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	6,04%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 270 787	174 109
Объект анализа 2	6 052 030	153 216
Объект анализа 3	6 877 320	174 109
Объект анализа 4	6 926 044	174 109
Объект анализа 5	6 926 044	174 109
Объект анализа 6	6 926 044	174 109
Объект анализа 7	6 926 044	174 109
Объект анализа 8	6 926 044	174 109
	мин	153 216
	макс	174 109
	среднее	171 497
	медиана	174 109
	стандартное отклонение	7 387
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	4,31%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 506 243	138 722
Объект анализа 2	8 509 363	157 639
Объект анализа 3	8 509 363	157 639
Объект анализа 4	8 509 363	157 639
Объект анализа 5	8 509 363	157 639
Объект анализа 6	8 529 826	157 639
Объект анализа 7	8 529 826	157 639
Объект анализа 8	8 529 826	157 639
Объект анализа 9	8 529 826	157 639
Объект анализа 10	9 089 470	157 639
Объект анализа 11	9 089 470	157 639



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 12	9 089 470	157 639
Объект анализа 13	9 146 178	157 638
Объект анализа 14	9 146 178	157 638
Объект анализа 15	9 146 178	157 638
Объект анализа 16	9 146 178	157 638
	мин	138 722
	макс	157 639
	среднее	156 456
	медиана	157 639
	стандартное отклонение	4 729
вариация (отношение СКО к среднему значению)		3,02%

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 175 991 руб./кв. м до 212 931 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 153 216 руб./кв. м до 174 109 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 138 722 руб./кв. м до 157 639 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 вариации³, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

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

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

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

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.

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



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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – незначительный рост с темпом 0,05% 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 спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

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

Таблица 29.

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

Источник: 1. <http://www.ocenichik.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

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914d75

Страница 62 из 208



с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 30.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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 – 2023. Квартиры.

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914a75

Страница 63 из 208



Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилые недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

11. Передаваемые имущественные права

11.1. Передаваемые имущественные права

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁷⁰

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,93 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,83 - 0,87

⁷⁰ Права аренды и права собственности от НДС не отчуждались

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилые недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 297. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

объект оценки	аналог		
	собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
собственность	1,00	1,06	1,18
право требования (строительство дома только что завершилось)	0,94	1,00	1,11
право требования (строительство дома завершится через год)	0,85	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилые недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁷¹

Таблица 298. Отношение **удельной** цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к **удельной цене** такой же квартиры, передающейся на правах собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,99
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92 - 0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,92 - 0,99
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,95	0,92 - 0,98
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914d75

Страница 64 из 208



ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торги на активном рынке

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

Таблица 323. Значение «Скидки на торги». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 326. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,5%	3,2% - 7,9%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,9%	2,6% - 7,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,4%	2,6% - 8,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,3%	2,3% - 7,9%
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 328. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	3,9%	1,7% - 6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,8% - 6,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,5%	2,2% - 6,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,5%	1,9% - 7,2%
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 33.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торги и границы интервалов по категориям городов⁷⁸

Таблица 325. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,7%	2,9% - 8,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,8% - 8,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,8%	3,0% - 8,5%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,9%	3,1% - 8,6%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 327. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	4,0%	1,9% - 6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,7%	1,7% - 5,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,2%	2,2% - 6,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,2%	2,2% - 6,3%
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

13.1.2.1. Значения скидок на торги на активном рынке

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

Таблица 335. Значение «Скидки на торги». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 338. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,1%	2,8% 9,5%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,8% 9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	2,6% 9,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	6,4%	3,1% 9,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,2%	2,8% 9,5%
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 340. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,0%	2,6% 9,4%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,7% 9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,2% 9,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	6,2%	2,8% 9,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,5%	3,1% 9,9%
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торги и границы интервалов по категориям городов⁸⁰

Таблица 337. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	7,1%	3,1% 11,1%
2	Санкт-Петербург	8,3%	4,3% 12,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,5%	3,5% 11,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,1% 12,1%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,7%	3,8% 11,7%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 339. Значение «Скидки на торги» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	4,6%	2,0% 7,3%
2	Санкт-Петербург	4,0%	1,3% 6,6%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,5% 6,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,4%	1,7% 7,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,3%	1,6% 6,9%
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	Продажа
Крупные города										
Воронеж	4,5 (4,5)	7,8 (7,5)	4,8 (6)	6,9 (7,5)	3,7 (5)	6,10 (8)	6,7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4,5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	3,4 (3,5)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	8,11 (9,5)	3,5 (4)	7,11 (9)	5,7 (6)	10,12 (11)	10,12 (11)	10,12 (11)
Москва	4,6 (5)	5,9 (7)	4,6 (5)	8-12 (10)	5,7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-14 (12)	11-13 (12)
Новосибирск	4,6 (5)	5,7 (6)	5,7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3,5 (4)	6,9 (7)	5,7 (6)	9,10 (9,5)	5,7 (6)	9,12 (10,5)	7,9 (8)	10,14 (12)	10,14 (12,5)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (5)	5,9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-14 (11)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,5	7,0	5,6	9,5	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5	11,5
Средние города										
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (12)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (11)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7,9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-14 (12,5)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7,9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5	12,5
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 35.

Таблица 35.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.)



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

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

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах

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

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

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

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

- Административные центры областей и городов областного подчинения: Москва, Батайск, Королев, Красногорск, Люберцы, Митино, Раменское, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города Черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Более 1000 населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, но не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу.

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

- Г-группа: земельные участки, расположенные в зоне влияния А-группы, но не включенные в А-группу и Б-группу.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenii/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>.

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce91d751

Страница 67 из 208



2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 11. 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		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63
Прочие населенные пункты	0,57	0,52
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

объект оценки	Аналог				
	I	II	III	IV	V
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	1,00	1,20	1,33	1,50	1,75
I	1,00	1,11	1,25	1,46	
II	0,83	1,00	1,00	1,13	1,31
III	0,75	0,90	1,00	1,13	1,31
IV	0,67	0,80	0,89	1,00	1,16
V	0,57	0,69	0,76	0,86	1,00

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

объект оценки	Аналог	
	I	II
4. Жилье повышенной комфортности	1,00	1,17
I	1,00	
II	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,76	0,68 0,84
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66 0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,67 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,73	0,65 0,80
6	Курортные регионы	-	- -



Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	0,61	0,78
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,55	0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,56	0,57	0,74
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,56	0,73
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,59	0,49	0,69
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,46	0,66
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,57	0,47	0,67
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,57	0,46	0,67
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности³

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,79	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,94
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 36. 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			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

объект оценки	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	1,00	1,09	1,16	1,23	1,40	
II	0,92	1,00	1,06	1,13	1,28	
III	0,86	0,94	1,00	1,07	1,21	
IV	0,81	0,88	0,94	1,00	1,14	
V	0,71	0,78	0,83	0,88	1,00	

Таблица 39. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

объект оценки	4. Жилье повышенной комфортности	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	1,00	1,08	1,13	1,20	1,33	
II	0,93	1,00	1,05	1,12	1,24	
III	0,88	0,95	1,00	1,06	1,17	
IV	0,83	0,89	0,94	1,00	1,10	
V	0,75	0,81	0,85	0,91	1,00	



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье¹⁵

Таблица 40. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона гоночной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,85 - 0,95
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,88 - 0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,91	0,85 - 0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,87 - 0,96
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 42. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,74 - 0,86
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74 - 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75 - 0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,74 - 0,90
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности¹⁶

Таблица 44. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона гоночной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,87 - 0,94
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,87 - 0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,88 - 0,98
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 46. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,82	0,77 - 0,87
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78 - 0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,78 - 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,75 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 41. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,80 - 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 43. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,73	0,65 - 0,81
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62 - 0,78
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,64 - 0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64 - 0,80
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 45. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83 - 0,92
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,82 - 0,94
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,68 - 0,83
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,68 - 0,83
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,70 - 0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,69 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-



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 издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 221. 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	0,86	0,84 0,88
Отношение удельной цены квартир, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71 0,78
Отношение удельной цены квартир, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)		

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье⁶⁵

Таблица 224. Отношение **удельной** цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к **удельной** цене такой же квартиры, расположенной в доме в **хорошем** состоянии (новом доме).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83 0,94
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,79 0,91
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов **удельных** цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

		аналог			
		хорошее	удовл.	неудовл.	
объект	оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
		удовл.	0,86	1,00	1,15
		неудовл.	0,75	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 225. 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).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,65 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,66 0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67 0,86
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 122. 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 квартир в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95 - 0,97
Отношение удельной цены квартир в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91 - 0,94
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартир в доме с стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83 - 0,86
Отношение удельной цены квартир в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72 - 0,76

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁴³

Таблица 126. Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,97	0,94 - 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94 - 0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,94 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,93 - 0,99
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд⁴⁴

Таблица 128. Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	-	-
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,74 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблокчные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблокчные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89 - 0,97
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91 - 0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90 - 0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 129. Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,69 - 0,86
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,67 - 0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,63 - 0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,71	0,64 - 0,77
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 40.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 168. 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 квартир на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96 - 0,97
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	0,99	0,98 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,88 - 0,90

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж	
		последний этаж	1,00	1,01	1,12
		первый этаж	0,99	1,00	1,11

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 173. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,98
2	Московская область	0,92	0,88 - 0,96
3	Санкт-Петербург	0,94	0,90 - 0,97
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88 - 0,96
7	Курортные регионы	-	-



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 174. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,94 - 0,99
2	Московская область	0,99	0,98 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,97	0,95 - 1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94-0,96	0,91 - 0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,96 - 1,00
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,95 - 1,00
7	Курортные регионы	0,98	0,95 - 1,00

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

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхности) 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	чаще, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,83 - 0,93

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 192. Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,83 - 0,92
2	Московская область	0,88	0,84 - 0,93
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,94
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83 - 0,92
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,92
7	Курортные регионы	0,88	0,83 - 0,92

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 175. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,93
2	Московская область	0,91	0,88 - 0,94
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88 - 0,95
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,88 - 0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
7	Курортные регионы	0,90	0,87 - 0,93

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 189. 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 191. Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Московская область	0,92	0,89 - 0,95
3	Санкт-Петербург	0,92	0,89 - 0,95
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88 - 0,94
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90 - 0,96
6	города с численностью до 500 тыс. чел.	0,91	0,88 - 0,93
7	Курортные регионы	0,91	0,88 - 0,94

Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
		средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,14
	мансардный этаж	0,92	1,00	1,04
	цокольный этаж	0,88	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00
a3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce91d751
Страница 74 из 208



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

Таблица 41.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

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

Таблица 139. 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	0,92	0,91 - 0,93
Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,86	0,85 - 0,86
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,92 - 0,93
Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,86 - 0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов⁵⁹

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 141. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

		аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,09	1,11
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

Таблица 142. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

		аналог		
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

		аналог		
		до 30	30-50	50-150
объект оценки	до 30	1,00	1,21	1,31
	30-50	0,83	1,00	1,09
	50-150	0,76	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.
Московская область

Таблица 163. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,10	1,16	1,23
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,11
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,82	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Города с численностью населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)**

Таблица 165. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,08	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 11 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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. 43.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.
г. Санкт-Петербург

Таблица 164. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м. ⁵¹		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,12	
	30-50	0,94	1,00	1,05	1,10
	50-90	0,87	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,83	0,91	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,09	1,14	1,20
	30-50	0,92	1,00	1,05	1,10
	50-90	0,87	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,83	0,91	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.



Таблица 43.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов

Таблица 254. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./кв. м
Косметический	2200	1400	3600
Эконом	3400	2200	5600
Стандарт	7200	4700	11900
Премиум	13800	9000	22800

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметич- еский	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.



Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 65. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 69. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Санкт-Петербургу.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,10	1,13
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,91	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,88	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным экспертиного опроса**, характеризующие влияние на стоимость квартиры наличия огороженной придомовой территории.

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

Таблица 81. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,94	0,93

Таблица 67. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 71. 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).

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,07	1,10
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,93	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,91	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁴²

Таблица 83. Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92-0,99
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95-1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90-0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90-0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,92-0,99
6	Курортные регионы	-	-



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие огороженной территории», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		огороженная территория	без ограждения
объект оценки	огороженная территория	1,00	1,06
	без ограждения	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93 - 0,95

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 93. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06
	без парковки	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 95. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,99
2	Московская область	0,95	0,91 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91 - 0,98
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90 - 0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,91 - 0,98
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,91 - 0,96
7	Курортные регионы	0,94	0,91 - 0,98

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89 - 0,91

Таблица 94. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,11
	без парковки	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 96. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,96
2	Московская область	0,95	0,91 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,90	0,87 - 0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91 - 0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90 - 0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,87 - 0,93
7	Курортные регионы	0,90	0,87 - 0,93



Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 201. 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 квартир без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁶²

Таблица 203. Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,85	0,96
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87	0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,86	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – незначительный рост с темпом 0,05% 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 спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертым 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 3,73% 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, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

а3ff38ff-af78-48f7-8f98-5c36ce914d75

Страница 83 из 208



29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения 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 воспроизведения 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 равнозначную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения 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 движимого имущества (ФСО № 7)»

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 (GMT+03:00)

a3f38ff-af78-4f78-8f98-5c36ce914d75

Страница 84 из 208



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 (воспроизведение 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 неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей



стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-4f78-8f98-5c36ce914d75

Страница 87 из 208



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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначеннной 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



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. 49.

Таблица 49.

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 элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	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	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	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	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		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 различия 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_{3y} - 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 замещения⁴, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой

⁴ 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 ценой⁵.

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. 50.

Таблица 50.

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 27	10/17 (промежуточный)	23,45	4 441 459	189 401
Объект-аналог 2	Объект анализа 28	17/17 (последний)	23,45	4 441 459	189 401
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	13/17 (промежуточный)	23,45	4 151 222	177 024
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	13/17 (промежуточный)	23,45	4 441 459	189 401
Объект-аналог 5	Объект анализа 22	10/17 (промежуточный)	23,45	4 717 381	201 168
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	9/17 (промежуточный)	41,76	7 270 787	174 109
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	7/17 (промежуточный)	39,5	6 052 030	153 216
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3/13 (промежуточный)	39,5	6 877 320	174 109
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	10/17 (промежуточный)	39,78	6 926 044	174 109
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	15/17 (промежуточный)	39,78	6 926 044	174 109
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	7/17 (промежуточный)	53,98	8 509 363	157 639
Объект-аналог 2	Объект анализа 1	16/17 (промежуточный)	54,11	7 506 243	138 722
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	10/17 (промежуточный)	54,11	8 529 826	157 639
Объект-аналог 4	Объект анализа 12	7/17 (промежуточный)	57,66	9 089 470	157 639
Объект-аналог 5	Объект анализа 15	10/17 (промежуточный)	58,02	9 146 178	157 638

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 оферты).
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 заработка плата в населенном пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;



- этаж расположения;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.

14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 51, 52.

Таблица 51.

Сравнение квартиры «студии», права на которую оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – права на квартиру с номером 82 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	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 №3	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	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	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработка налата в населенном пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и подъязами, кв.м	23,38	23,45	23,45	23,45	23,45	23,45	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 52.

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 – права на квартиру с номером 81 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам 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 №3	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	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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	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.	526851	526851	526851	526851	526851	526851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработка плата в населённом пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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 подъяз, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка					

Передан через Диадок 21.05.2024 16:55 GMT+03:00

a3ff38ff-af78-4f78-8f98-5c36ce91d75

Страница 96 из 208



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,66	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02	расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 85 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	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, вводятся поправки 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 №3	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	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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	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.	526851	526851	526851	526851	526851	526851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработка плата в населенном пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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	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	57,75	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	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	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 88 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	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, северные улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, северные улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1	Московская область, г.о. Балашиха, северные улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	Московская область, г.о. Балашиха, северные улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №2	Московская область, г.о. Балашиха, северные улицы Лукино, квартал «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, северные 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.	526851	526851	526851	526851	526851	526851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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 подкожий, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом подкожий и балконов					
общая площадь с балконами и подкожиями, кв.м	39,5	41,76	39,5	39,5	39,78	39,78	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	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
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	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	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 158 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	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 №3	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 №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.	526851	526851	526851	526851	526851	526851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и подкожий, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом подкожий и балконов					
общая площадь с балконами и подкожиями, кв.м	39,78	41,76	39,5	39,5	39,78	39,78	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	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 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	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	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 160 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы «Б», 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	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.	526851	526851	526851	526851	526851	526851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработка плата в населенном пункте, руб. в мес.	71292	71292	71292	71292	71292	71292	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и подъездов, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом подъездов и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь					
общая площадь с балконами и подъездами, кв.м	58,11	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	остановка непосредственно	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
общественного транспорта	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	
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	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. 51, 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) для квартир, расположенных на последнем этаже.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для каждой группы квартир, находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Данная поправка, как правило, применяется при розничной купли-продажи.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торги 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. 53.

Таблица 53.

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Минимальное значение при продаже жилой недвижимости в Московской области	8

Подтверждение информации

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	4,5 (4,5)	7,8 (7,5)	4,8 (6)	6,9 (7,5)	3,7 (5)	6,10 (8)	6,7 (6,5)	9,12 (10,5)	9,12 (10,5)	9,12 (10,5)
Екатеринбург	4,5 (4,5)	6,8 (7)	4,6 (5)	8,10 (9)	4,5 (4,5)	9,10 (9,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11,5)	10,13 (11,5)
Краснодар	3,4 (3,5)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	8,11 (9,5)	3,5 (4)	7,11 (9)	5,7 (6)	10,12 (11)	10,12 (11)	10,12 (11)
Москва	4,6 (5)	5,9 (7)	4,6 (5)	8,12 (10)	5,7 (6)	11,12 (11,5)	6,8 (7)	11,14 (12,5)	11,14 (12,5)	11,13 (12)
Новосибирск	4,6 (5)	5,7 (6)	5,7 (6)	8,12 (9,5)	5,6 (5,5)	10,11 (10,5)	5,7 (6)	11,12 (10,5)	11,12 (10,5)	11,13 (12)
Ростов-на-Дону	3,5 (4)	6,9 (7)	5,7 (6)	9,10 (9,5)	5,7 (6)	9,12 (10,5)	7,9 (8)	10,14 (12)	10,14 (12)	11,14 (12,5)
С - Петербург	3,5 (4)	6,10 (8)	5,9 (7)	8,12 (10)	4,6 (5)	11,12 (11,5)	6,10 (8)	10,14 (12)	10,14 (12)	10,13 (11)
Среднее по крупным городам	4,5	7,0	5,6	9,5	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5	
Средние города										
Владивосток	3,6 (4)	8,9 (8,5)	6,8 (7)	9,11 (9)	6,8 (7)	9,13 (11)	7,9 (8)	10,12 (11)	10,12 (11)	10,14 (12)
Омск	3,6 (4,5)	8,9 (8,5)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	4,7 (5,5)	9,12 (10,5)	7,9 (8)	10,14 (12)	10,14 (12)	10,12 (11)
Севастополь	8,9 (7)	10,12 (11)	-	10,12 (11)	-	10,13 (11,5)	-	10,14 (12)	10,14 (13,5)	12,15
Ставрополь	4,6 (5)	7,9 (8)	6,7 (6,5)	8,13 (10,5)	5,8 (6,5)	8,14 (11)	6,8 (7)	12,14 (13)	12,14 (13)	12,13 (12,5)
Тамбов	4,7 (3,5)	8,10 (9)	5,8 (6,5)	8,12 (10)	5,7 (6)	8,12 (10)	6,10 (8)	10,13 (11,5)	10,13 (11,5)	12,15 (13,5)
Тверь	4,6 (5)	7,9 (8)	4,7 (5,5)	9,10 (9,5)	5,8 (6,5)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	12,14 (13)	12,14 (13)	11,14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	5,9 (7)	8,10 (9)	5,8 (6,5)	10,14 (12)	6,10 (8)	11,14 (12,5)	9,10 (9,5)	11,14 (12,5)	11,14 (12,5)	12,15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

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

4

Подтверждение информации



№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

Скидки на торг, у торгование при продаже квартир на 01.04.2024

Категория: Корректировка квартиры (опубликовано 08.04.2024 г.)



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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этажах строительства, для "вторички" - изношенные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта; г. Балаклава, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднее значение, с учетом округлений

6
((8+4)/2=6)

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г Московской области в размере (минус) 6%, так как, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная скидка от Застройщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир).

Меньшим спросом пользуются квартиры на первых и последних этажах жилых домов.

Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала (при наличии такого), шум дорог, недостаток естественного дневного света, шум и холод от входной двери в подъезд. Исключением становится случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество.

Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы, мансарды или просто многокомнатные квартиры.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой/близкой площадью), расположенных на первом и промежуточных этажах, отличается.

Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусах (домах), в которых находятся объекты-аналоги.

Оценщиком установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах, одинаковая (не отличается). Исходя из этого, поправка на этаж расположения для квартир, права на которые оцениваются, расположенных на последнем этаже, не применялась.

Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

квартиры «студии»

последний этаж

промежуточный этаж



ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 19,49 м²
№189 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

19,49 м² 17 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 2 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 150 029 ₽ (Цена от 12 033 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 19,49 м²
№136 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

19,49 м² 8 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 2 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 150 029 ₽ (Цена от 12 033 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

212 931

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{212\ 931}{212\ 931} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж

ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 23,45 м²
№383 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

23,45 м² 17 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 4 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 441 459 ₽ (Цена от 18 198 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

189 401

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{189\ 401}{189\ 401} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж

ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 23,45 м²
№359 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

23,45 м² 13 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 4 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 441 459 ₽ (Цена от 18 198 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

189 401

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{189\ 401}{189\ 401} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

промежуточный этаж

ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 23,45 м²
№188 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

23,45 м² 17 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 2 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 717 381 ₽ (Цена от 17 198 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

ГРАНЕЛЬ

Новостройки
— Выбрать категорию
Квартиры
Нежилые
Инфраструктура
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы-помещения
Контакты
 Проверить цену?

Квартира-студия евро 23,45 м² №83 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

23,45 м² 15 из 17

Новостройка Новая Алексеевская роща Болшевка 1 3 IV кв 2025 г. Квартира-студия 1-комнатная 4 717 381 ₽ (Цена от 17 198 ₽/м²) Контакты

Планировка План этажа Планы

ПОДРОБНЕЕ

201 168

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{201\ 168}{201\ 168} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

201 168

1-но комнатные квартиры

последний этаж

промежуточный этаж



1-комнатная квартира 39,78 м² №138
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь: 39,78 м² / 17 из 17

Номера этажей: Новая Алексеевская роща, Болшево, 2-2 этажи, IV из 22Эт.

Стоимость: 6 926 044 ₽
Ипотека от 20 023 ₽/мес.

Планировка, План этажа, Печатать

1-комнатная квартира 39,78 м² №198
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь: 39,78 м² / 13 из 17

Номера этажей: Новая Алексеевская роща, Болшево, 2-2 этажи, IV из 22Эт.

Стоимость: 6 926 044 ₽
Ипотека от 20 023 ₽/мес.

Планировка, План этажа, Печатать

Удельная цена предложения:

174 109

174 109

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{174\ 109}{174\ 109} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

2-х комнатные квартиры

последний этаж

2-комнатная квартира 58,02 м² №76
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь: 58,02 м² / 17 из 17

Номера этажей: Новая Алексеевская роща, Болшево, 2-1 этажи, IV из 22Эт.

Стоимость: 9 146 178 ₽
Ипотека от 30 076 ₽/мес.

Планировка, План этажа, Печатать

промежуточный этаж

2-комнатная квартира 58,02 м² №41
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь: 58,02 м² / 10 из 17

Номера этажей: Новая Алексеевская роща, Болшево, 2-1 этажи, IV из 22Эт.

Стоимость: 9 146 178 ₽
Ипотека от 30 076 ₽/мес.

Планировка, План этажа, Печатать

Удельная цена предложения:

157 638

157 638

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{157\ 638}{157\ 638} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение поправки на этаж, для квартир, расположенных на последнем этаже принято равным 0 (нулю).

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 54, 55.

Таблица 54.

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартиры «студии»,
права на которую оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Площадь, кв. м	23,45	23,45	23,45	23,45	23,45
Цена, руб.	4 441 459,0	4 441 459,0	4 151 222,0	4 441 459,0	4 717 381,0
Удельная цена, руб./кв.м.	189 401,0	189 401,0	177 024,0	189 401,0	201 168,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	178 037,0	178 037,0	166 403,0	178 037,0	189 098,0
Статистические данные для квартир «студий»					
минимальное значение	166 403				
максимальное значение	189 098				
среднее значение между минимальным и максимальным	177 751				
стандартное отклонение	8 025				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	5%				



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 55.

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 - права на квартиру с номером 81					
Площадь, кв. м	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02
Цена, руб.	8 509 363,0	7 506 243,0	8 529 826,0	9 089 470,0	9 146 178,0
Удельная цена, руб./кв.м.	157 639,0	138 722,0	157 639,0	157 639,0	157 638,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	148 181,0	130 399,0	148 181,0	148 181,0	148 180,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на квартиру с номером 85					
Площадь, кв. м	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02
Цена, руб.	8 509 363,0	7 506 243,0	8 529 826,0	9 089 470,0	9 146 178,0
Удельная цена, руб./кв.м.	157 639,0	138 722,0	157 639,0	157 639,0	157 638,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	148 181,0	130 399,0	148 181,0	148 181,0	148 180,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на квартиру с номером 88					
Площадь, кв. м	41,76	39,50	39,50	39,78	39,78
Цена, руб.	7 270 787,0	6 052 030,0	6 877 320,0	6 926 044,0	6 926 044,0
Удельная цена, руб./кв.м.	174 109,0	153 216,0	174 109,0	174 109,0	174 109,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	163 662,0	144 023,0	163 662,0	163 662,0	163 662,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на квартиру с номером 158					
Площадь, кв. м	41,76	39,50	39,50	39,78	39,78
Цена, руб.	7 270 787,0	6 052 030,0	6 877 320,0	6 926 044,0	6 926 044,0
Удельная цена, руб./кв.м.	174 109,0	153 216,0	174 109,0	174 109,0	174 109,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	163 662,0	144 023,0	163 662,0	163 662,0	163 662,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на квартиру с номером 160					
Площадь, кв. м	53,98	54,11	54,11	57,66	58,02
Цена, руб.	8 509 363,0	7 506 243,0	8 529 826,0	9 089 470,0	9 146 178,0
Удельная цена, руб./кв.м.	157 639,0	138 722,0	157 639,0	157 639,0	157 638,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	148 181,0	130 399,0	148 181,0	148 181,0	148 180,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	144 023				
максимальное значение	163 662				
среднее значение между минимальным и максимальным	153 843				
стандартное отклонение	8 783				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	130 399				
максимальное значение	148 181				
среднее значение между минимальным и максимальным	139 290				
стандартное отклонение	7 952				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (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 5% до 6%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 6%, что по данным
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9lia63ty581606548 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. 56, 57.

Таблица 56.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартиры «студии», права на которую оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	189 401	189 401	177 024	189 401	201 168
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	178 037	178 037	166 403	178 037	189 098
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 364	11 364	10 621	11 364	12 070
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 783				
Веса, %	19,9967	19,9967	20,3239	19,9967	19,6859
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	177 900				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 57.

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 81					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	157 639	138 722	157 639	157 639	157 638
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	148 181	130 399	148 181	148 181	148 180
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 458	8 323	9 458	9 458	9 458
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 155				
Веса, %	19,8770	20,4918	19,8770	19,8770	19,8770
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 500				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85

Цена предложения 1 кв. м, руб.	157 639	138 722	157 639	157 639	157 638
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	148 181	130 399	148 181	148 181	148 180
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 458	8 323	9 458	9 458	9 458
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 155				
Веса, %	19,8770	20,4918	19,8770	19,8770	19,8770
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 500				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 88

Цена предложения 1 кв. м, руб.	174 109	153 216	174 109	174 109	174 109
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	163 662	144 023	163 662	163 662	163 662
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 447	9 193	10 447	10 447	10 447
Суммарное отклонение, руб./кв. м	50 981				
Веса, %	19,8770	20,4919	19,8770	19,8770	19,8770
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 600				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 158

Цена предложения 1 кв. м, руб.	174 109	153 216	174 109	174 109	174 109
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	163 662	144 023	163 662	163 662	163 662
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 447	9 193	10 447	10 447	10 447
Суммарное отклонение, руб./кв. м	50 981				
Веса, %	19,8770	20,4919	19,8770	19,8770	19,8770
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 600				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 160

Цена предложения 1 кв. м, руб.	157 639	138 722	157 639	157 639	157 638
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	148 181	130 399	148 181	148 181	148 180
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 458	8 323	9 458	9 458	9 458
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 155				
Веса, %	19,8770	20,4918	19,8770	19,8770	19,8770
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 500				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющиеся 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_{prod} – 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. 58.

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	2	2	81	2	2	144 500	8 331 870
2	2	2	82	1	2	177 900	4 159 302
3	2	2	85	2	2	144 500	8 344 875
4	2	3	88	1	2	159 600	6 304 200
5	2	17	158	1	2	159 600	6 348 888
6	2	17	160	2	2	144 500	8 396 895
Итого					276,18		41 886 030

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 следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

41 886 030 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	8 331 870
2	2	2	82	1	23,38	4 159 302
3	2	2	85	2	57,75	8 344 875
4	2	3	88	1	39,5	6 304 200
5	2	17	158	1	39,78	6 348 888
6	2	17	160	2	58,11	8 396 895

2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

151 662 руб.

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

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

41 886 030

(Сорок один миллион восемьсот восемьдесят шесть тысяч тридцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	8 331 870
2	2	2	82	1	23,38	4 159 302
3	2	2	85	2	57,75	8 344 875
4	2	3	88	1	39,5	6 304 200
5	2	17	158	1	39,78	6 348 888
6	2	17	160	2	58,11	8 396 895

2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом поджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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 6 (Шести) квартир площадью 276,18 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 №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, планируемых к включению 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:

151 662

(Сто пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят два) рубля

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 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 Мособлупрополиграфиздата, 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.

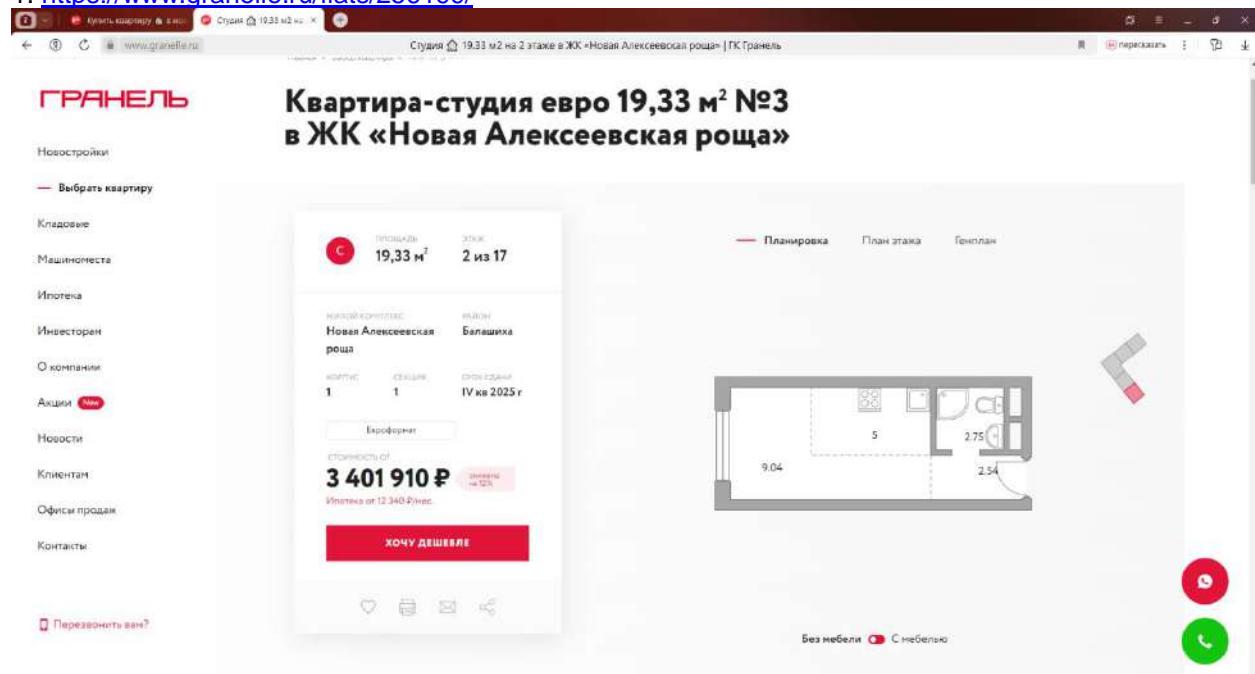
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



Квартиры «студии»

1. <https://www.granelle.ru/flats/256199/>



ГРАНЕЛЬ

Студия 19.33 м² на 2 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Площадь 19.33 м² Этаж 2 из 17

Новостройки

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

Перезвонить вам?

Планировка

План этажа

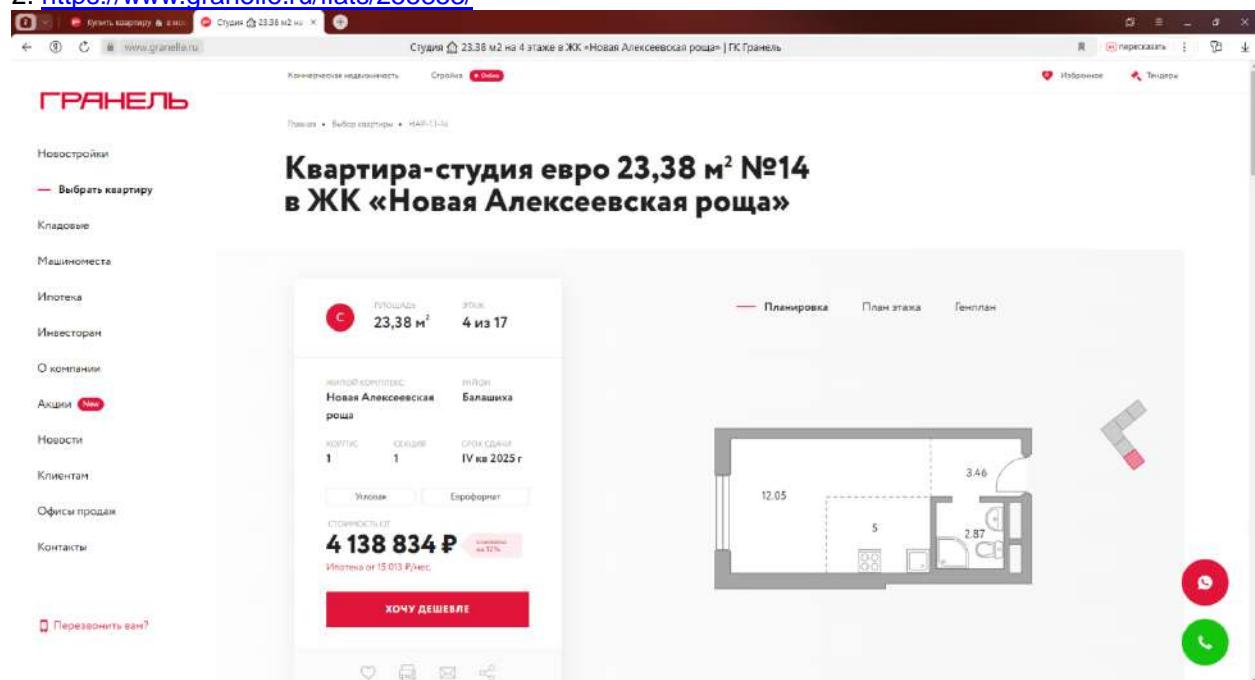
Генплан

Стоимость от 3 401 910 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без небели С небели

2. <https://www.granelle.ru/flats/255853/>



ГРАНЕЛЬ

Студия 23.38 м² на 4 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Площадь 23.38 м² Этаж 4 из 17

Новостройки

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

Перезвонить вам?

Планировка

План этажа

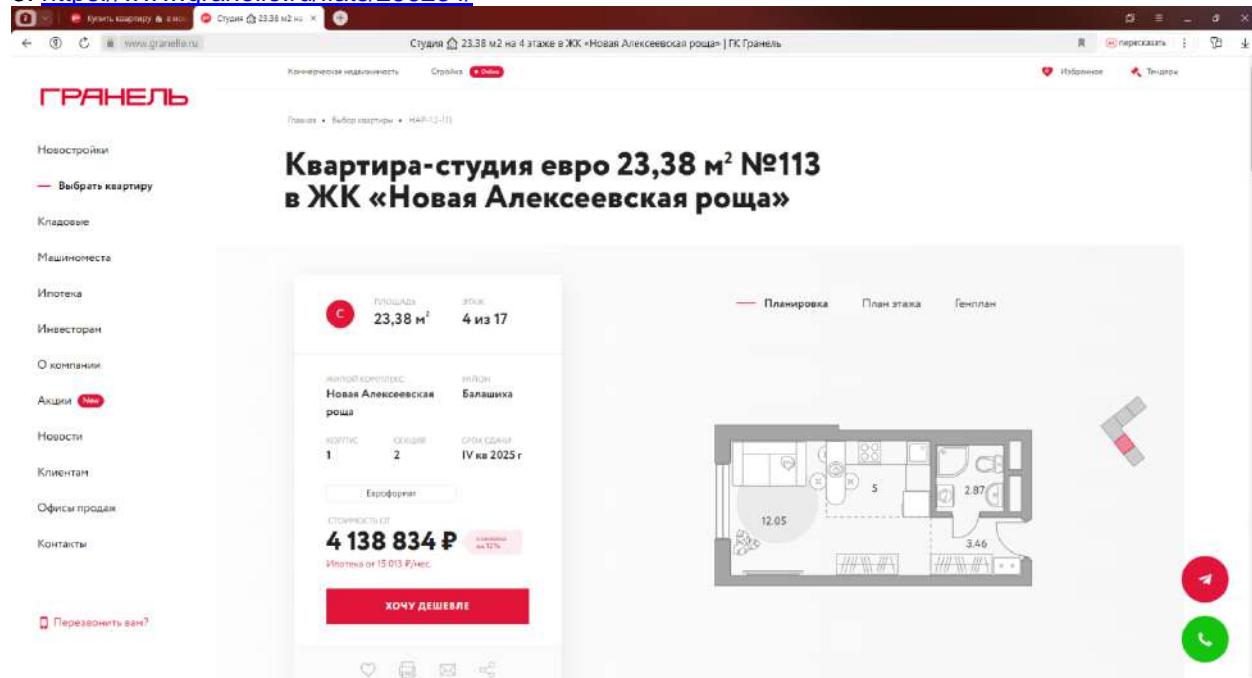
Генплан

Стоимость от 4 138 834 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



3. <https://www.granelle.ru/flats/256234/>



Студия 23.38 м² на 4 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,38 м² №113
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,38 м² этаж 4 из 17

жилой комплекс Новая Алексеевская роща

район Балашиха

корпус 1 секция 2 срок сдачи IV кв 2025 г

стартовая цена 4 138 834 ₽

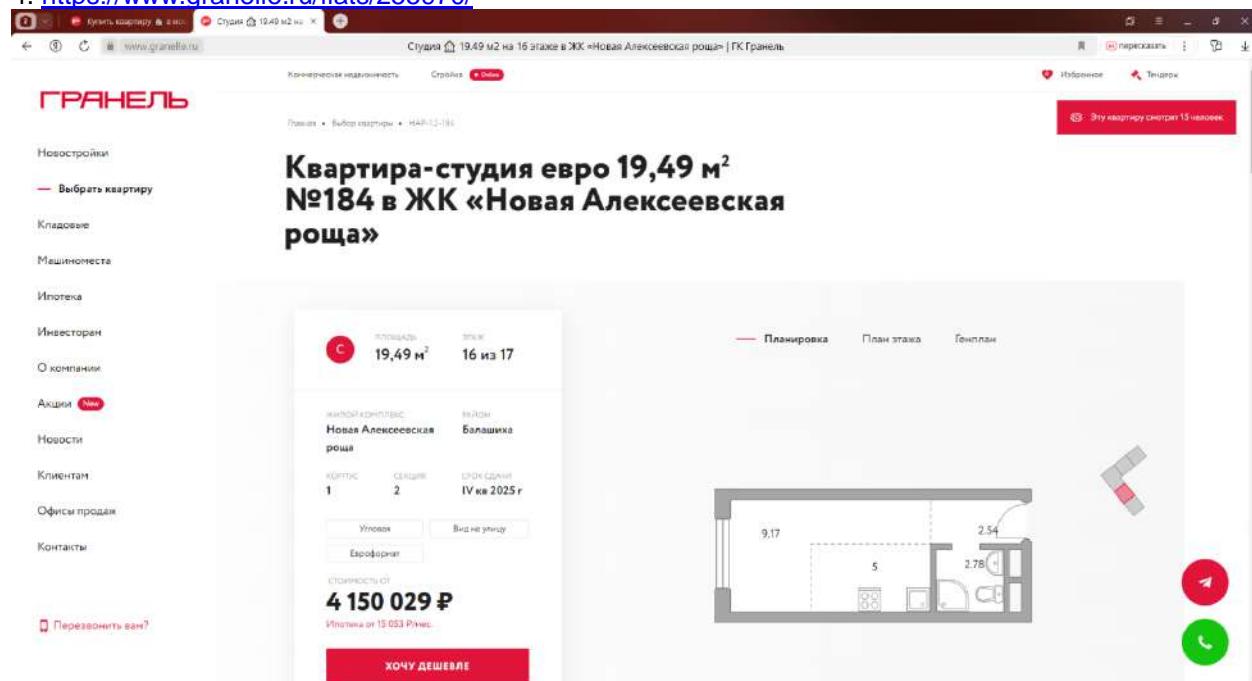
Ипотека от 15 033 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан

Перезвонить ван?

4. <https://www.granelle.ru/flats/255970/>



Студия 19.49 м² на 16 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м²
№184 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 19,49 м² этаж 16 из 17

жилой комплекс Новая Алексеевская роща

район Балашиха

корпус 1 секция 2 срок сдачи IV кв 2025 г

Утюг вид не указан

стартовая цена 4 150 029 ₽

Ипотека от 15 033 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

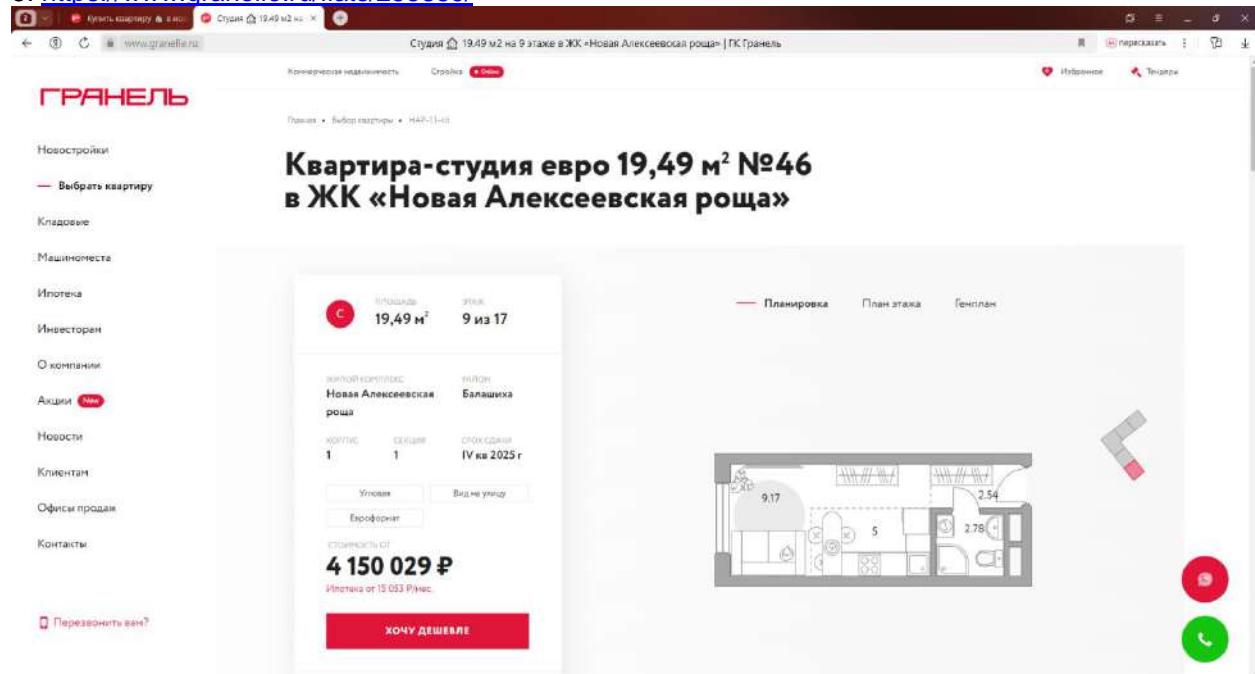
Планировка План этажа Генплан

Перезвонить ван?

Эту квартиру смотрят 15 человек



5. <https://www.granelle.ru/flats/255889/>



Студия 19.49 м² на 9 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м² №46 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь • Выбрать квартиру • НАР-11-46

Планировка • План этажа • Генплан

Площадь 19,49 м² этаж 9 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща район: Балашиха

контакт: 1 секция 1 срок сдачи: IV кв 2025 г

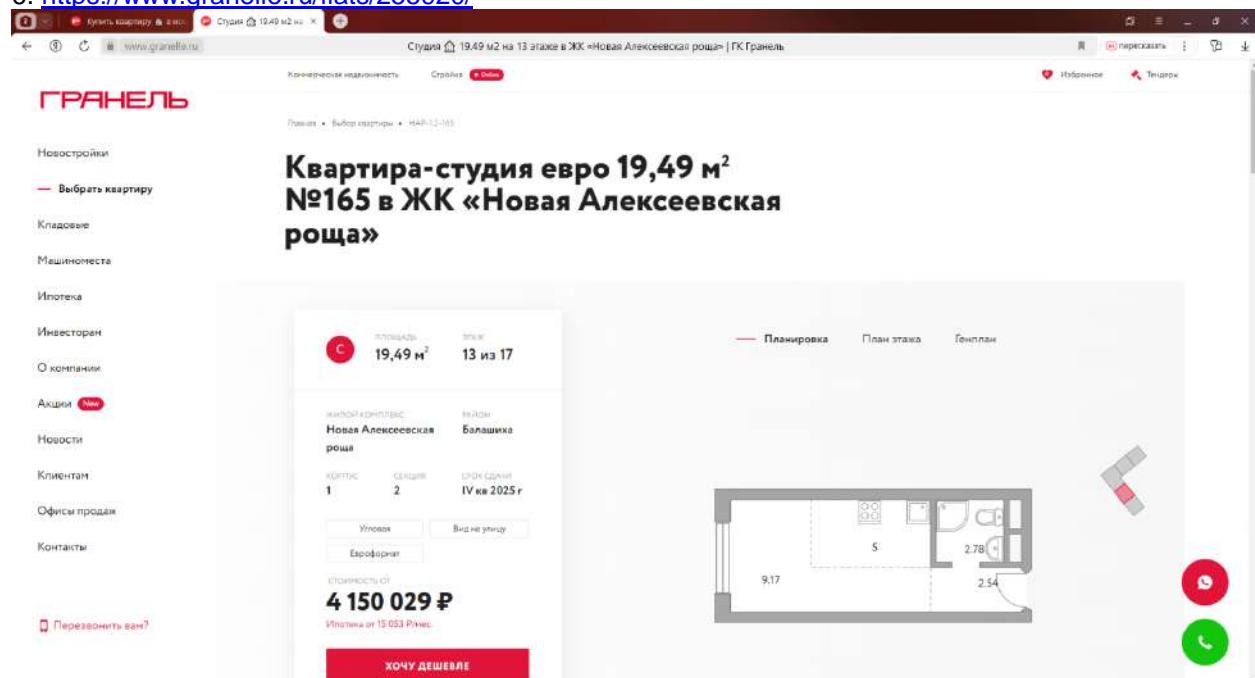
Услуги Вид на улицу Евроформат

старт от 15 033 Р/мес.

4 150 029 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

6. <https://www.granelle.ru/flats/255920/>



Студия 19.49 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м² №165 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь • Выбрать квартиру • НАР-13-165

Планировка • План этажа • Генплан

Площадь 19,49 м² этаж 13 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща район: Балашиха

контакт: 1 секция 2 срок сдачи: IV кв 2025 г

Услуги Вид на улицу Евроформат

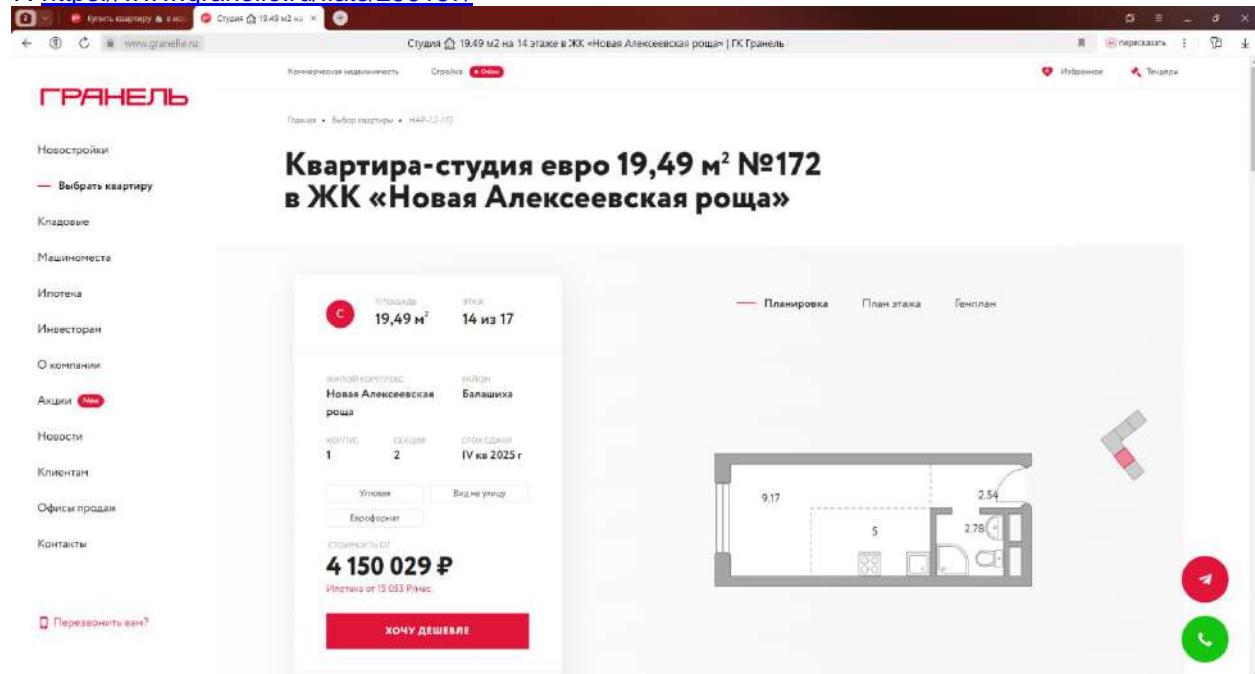
старт от 15 033 Р/мес.

4 150 029 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



7. <https://www.granelle.ru/flats/256157/>



Студия 19.49 м² на 14 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м² №172
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

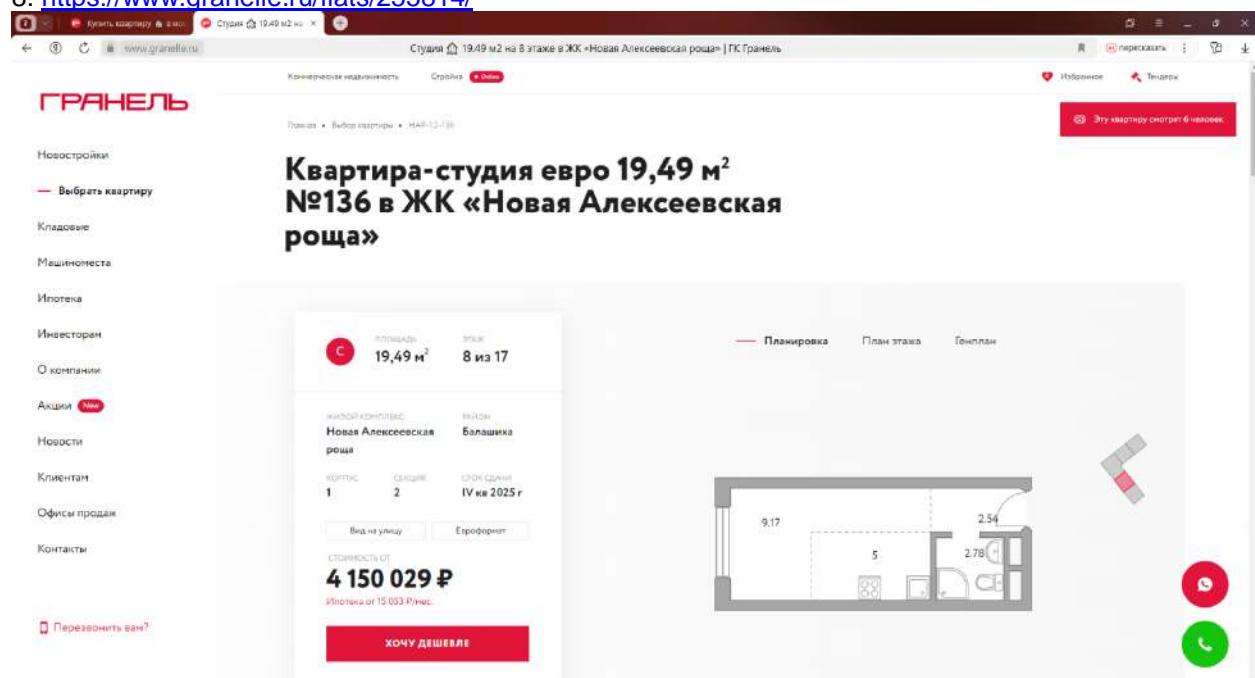
Площадь • Выбрать квартиру • НАР-12-119

Планировка План этажа Генплан

Стоимость от 4 150 029 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

8. <https://www.granelle.ru/flats/255814/>



Студия 19.49 м² на 8 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м²
№136 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

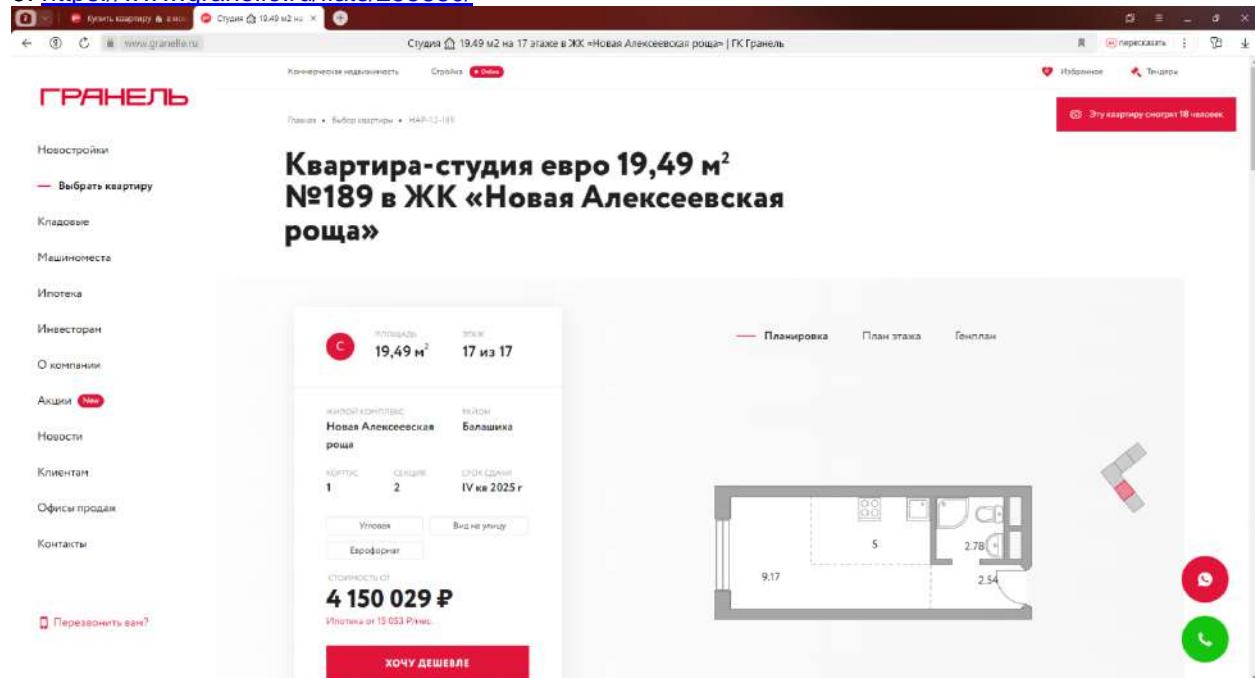
Планировка План этажа Генплан

Стоимость от 4 150 029 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



9. <https://www.granelle.ru/flats/255880/>



Студия 19,49 м² на 17 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 19,49 м²
№189 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 19,49 м² Этаж 17 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща Жилой Балашиха

Корпус 1 Секция 2 Срок сдачи IV кв 2025 г

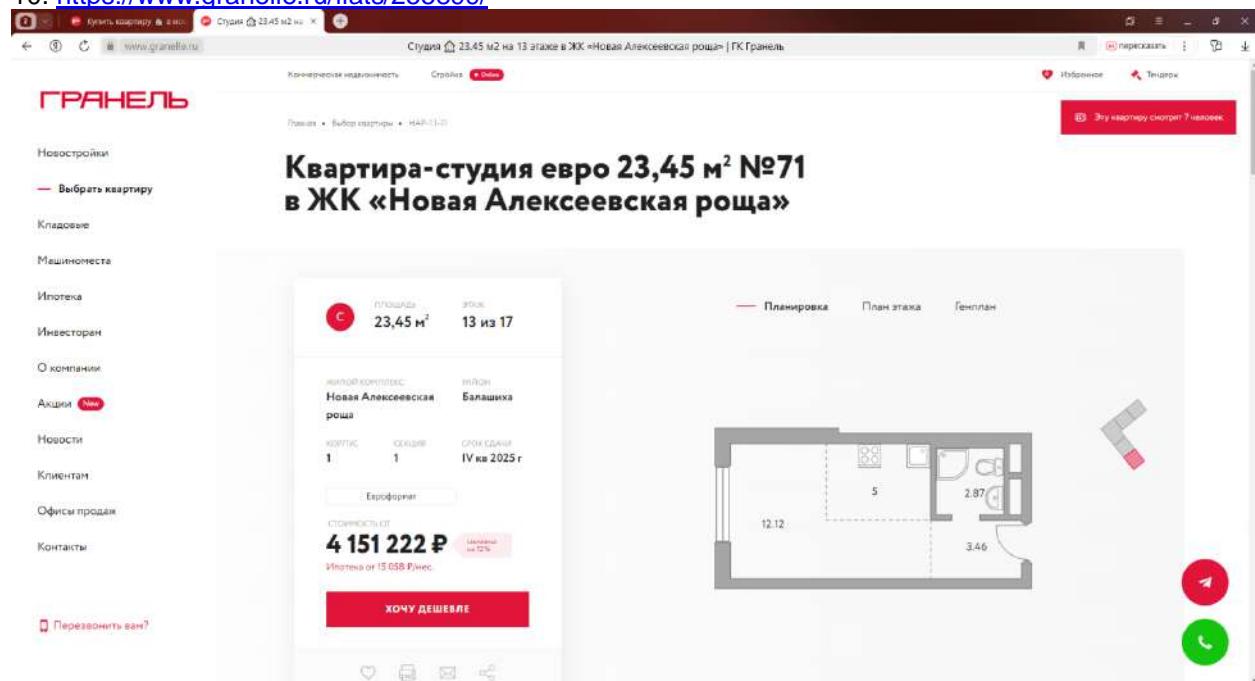
Старт продаж 4 150 029 ₽
Ипотека от 13 053 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ!

Планировка План этажа Генплан

Социальные сети:                    

10. <https://www.granelle.ru/flats/255899/>



Студия 23,45 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м² №71 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² Этаж 13 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща Жилой Балашиха

Корпус 1 Секция 1 Срок сдачи IV кв 2025 г

Старт продаж 4 151 222 ₽
Ипотека от 15 058 ₽/мес.

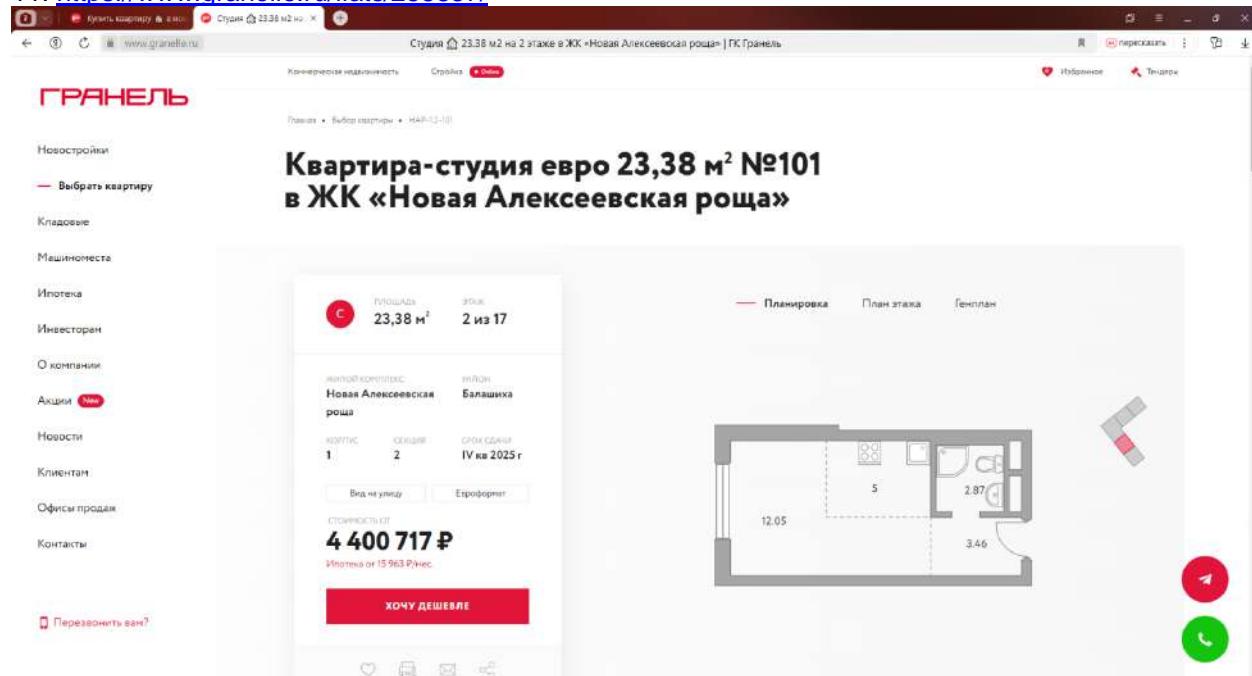
ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ!

Планировка План этажа Генплан

Социальные сети:                    



11. <https://www.granelle.ru/flats/255837/>



Студия 23.38 м^2 на 2 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро $23,38 \text{ м}^2$ №101
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь $23,38 \text{ м}^2$ этаж 2 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща | Балашиха

Комиссия 1 | Ожидание 2 | Срок сдачи IV кв 2025 г

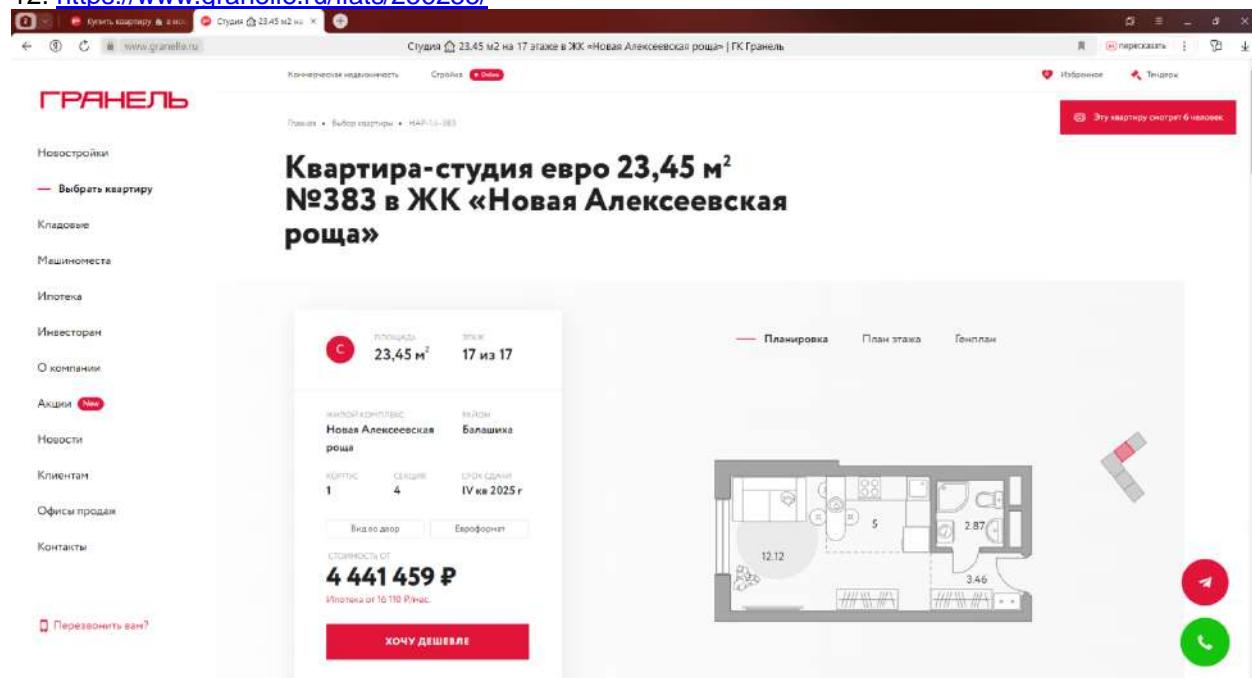
Стоимость от **4 400 717 ₽**
Ипотека от 15 963 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | План этажа | Генплан

Перезвонить ван?

12. <https://www.granelle.ru/flats/256255/>



Студия 23.45 м^2 на 17 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро $23,45 \text{ м}^2$
№383 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь $23,45 \text{ м}^2$ этаж 17 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща | Балашиха

Комиссия 1 | Ожидание 4 | Срок сдачи IV кв 2025 г

Стоимость от **4 441 459 ₽**
Ипотека от 16 110 ₽/мес.

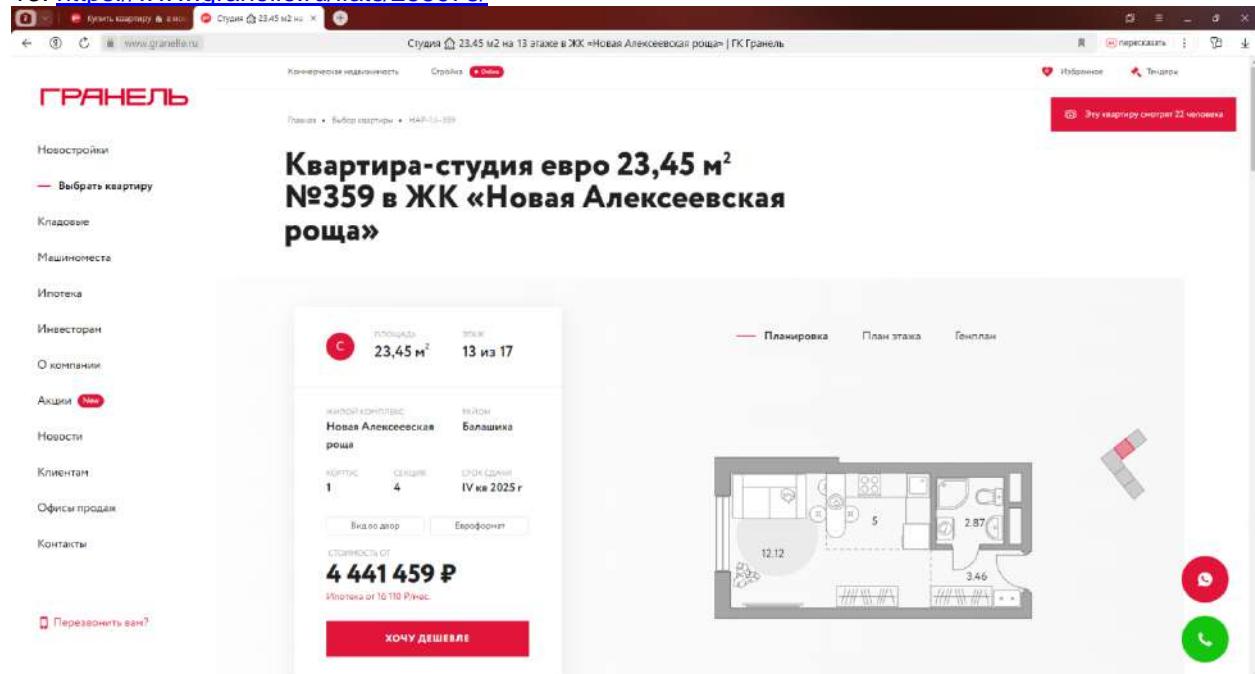
ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | План этажа | Генплан

Перезвонить ван?



13. <https://www.granelle.ru/flats/255978/>



Студия 23.45 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м²
№359 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 13 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

корпус: 1 секция: 4 срок сдачи: IV кв 2025 г

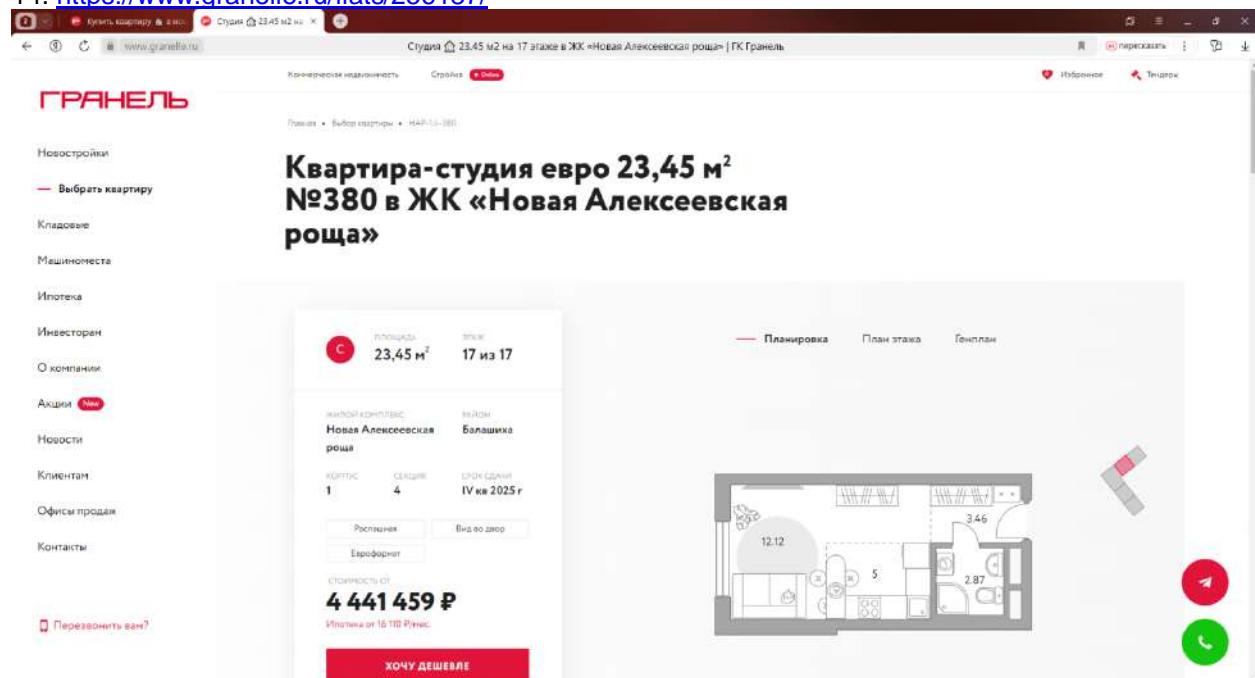
Ипотека от 16 110 Рубл.

4 441 459 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Перезвонить ван?

14. <https://www.granelle.ru/flats/256187/>



Студия 23.45 м² на 17 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м²
№380 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 17 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

корпус: 1 секция: 4 срок сдачи: IV кв 2025 г

Ипотека от 16 110 Рубл.

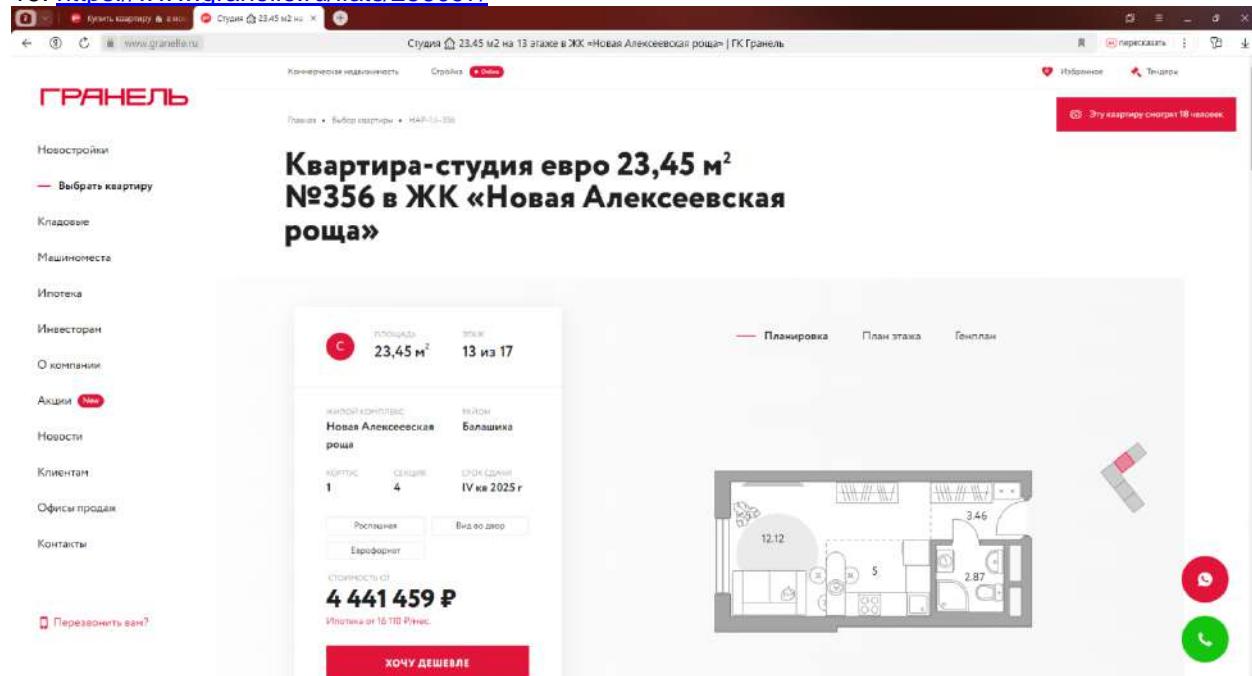
4 441 459 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Перезвонить ван?



15. <https://www.granelle.ru/flats/256097/>



Студия 23.45 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Студия 23.45 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Площадь 23.45 м² этаж 13 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща район: Балашиха

код квартиры: 13-13-001 сайды: 4 срок сдачи: IV кв 2025 г

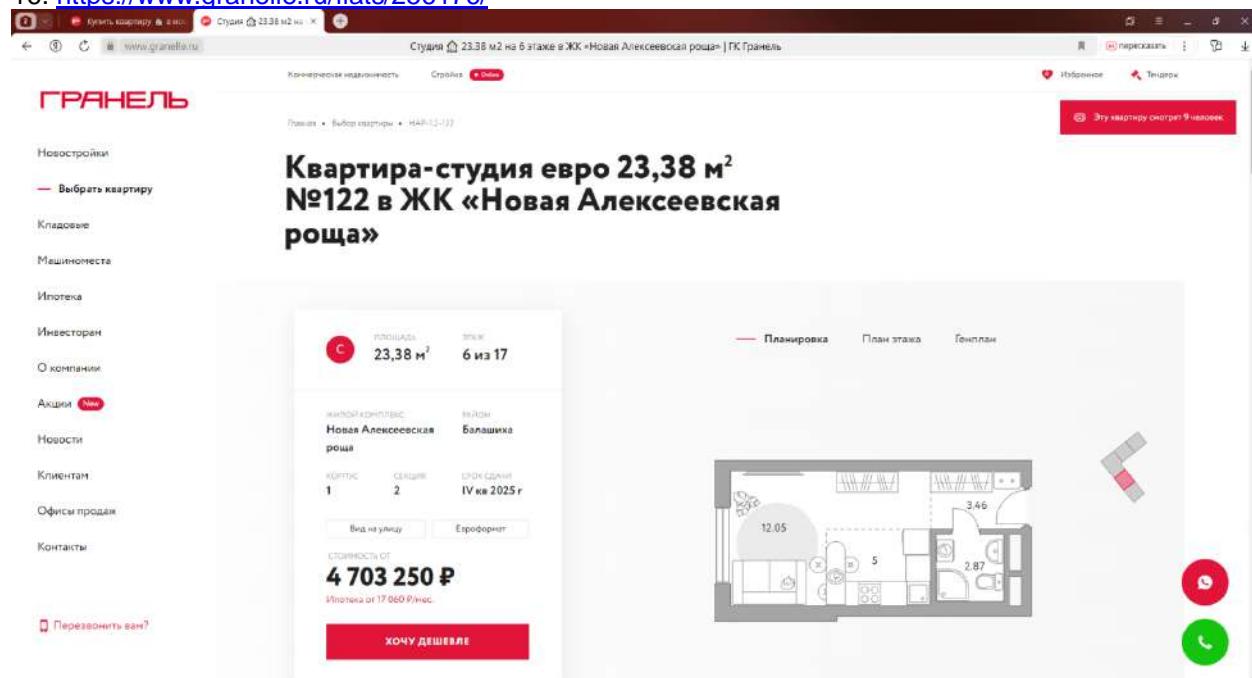
Росграждан Вид на землю ЕвроПроНет

стартовая цена 4 441 459 ₽

Ипотека от 16 110 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

16. <https://www.granelle.ru/flats/256176/>



Студия 23.38 м² на 6 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Студия 23.38 м² на 6 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Площадь 23.38 м² этаж 6 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща район: Балашиха

код квартиры: 13-13-002 сайды: 2 срок сдачи: IV кв 2025 г

Вид на улицу ЕвроПроНет

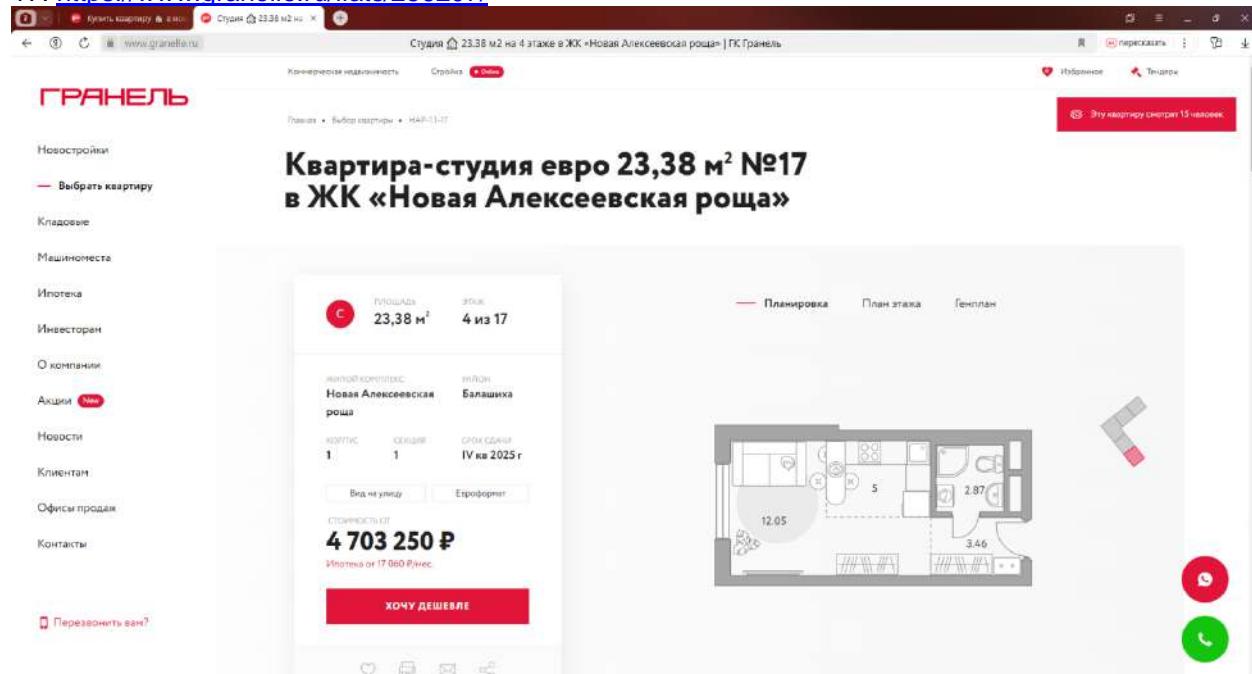
стартовая цена 4 703 250 ₽

Ипотека от 17 060 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



17. <https://www.granelle.ru/flats/256207/>



Студия 23.38 м² на 4 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,38 м² №17
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,38 м² этаж 4 из 17

Новостройки
Выбрать квартиру
Кладовые
Машиноместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты
Перезвонить вам?

Планировка
План этажа
Генплан

Стоимость от 4 703 250 ₽
Ипотека от 17 060 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

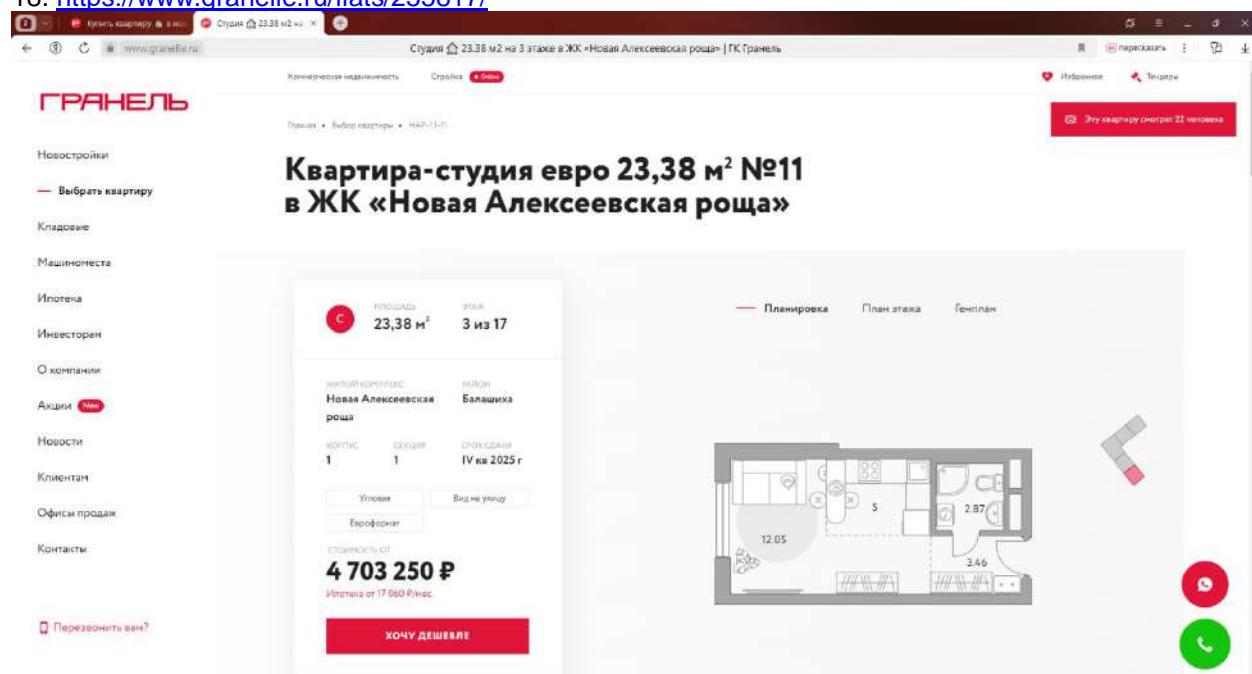
Планировка

План этажа

Генплан

Эту квартиру смотрят 15 человек

18. <https://www.granelle.ru/flats/255817/>



Студия 23.38 м² на 3 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,38 м² №11
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,38 м² этаж 3 из 17

Новостройки
Выбрать квартиру
Кладовые
Машиноместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты
Перезвонить вам?

Планировка
План этажа
Генплан

Стоимость от 4 703 250 ₽
Ипотека от 17 060 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка

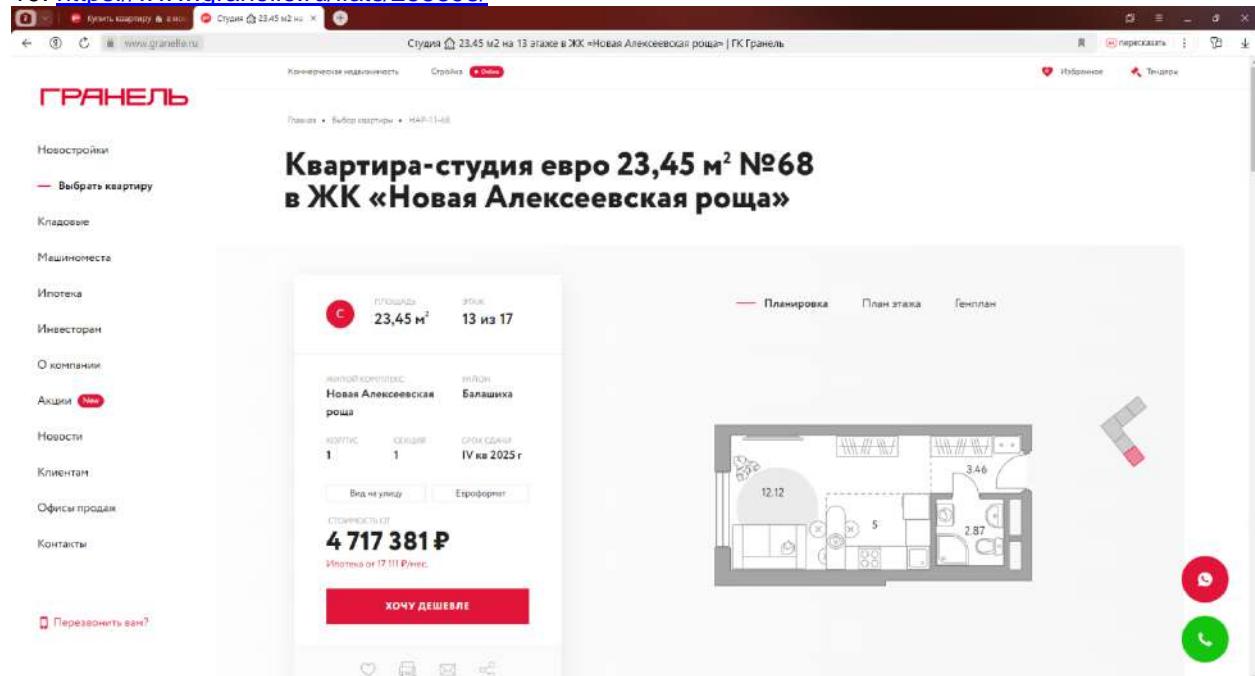
План этажа

Генплан

Эту квартиру смотрят 22 человека



19. <https://www.granelle.ru/flats/255898/>



Студия 23.45 м² на 13 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м² №68
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 13 из 17

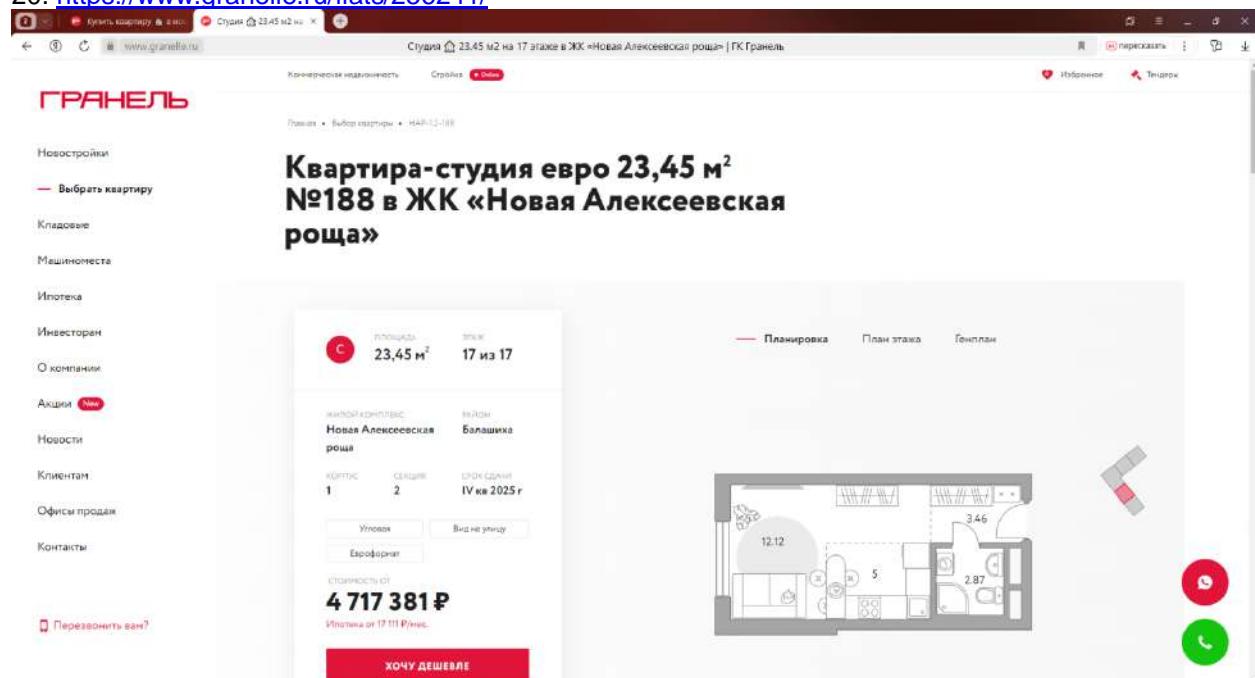
жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

комн: 1
секция: 1
срок сдачи: IV кв 2025 г

стоимость от 4 717 381 ₽
Ипотека от 17 111 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

20. <https://www.granelle.ru/flats/256241/>



Студия 23.45 м² на 17 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м²
№188 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 17 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

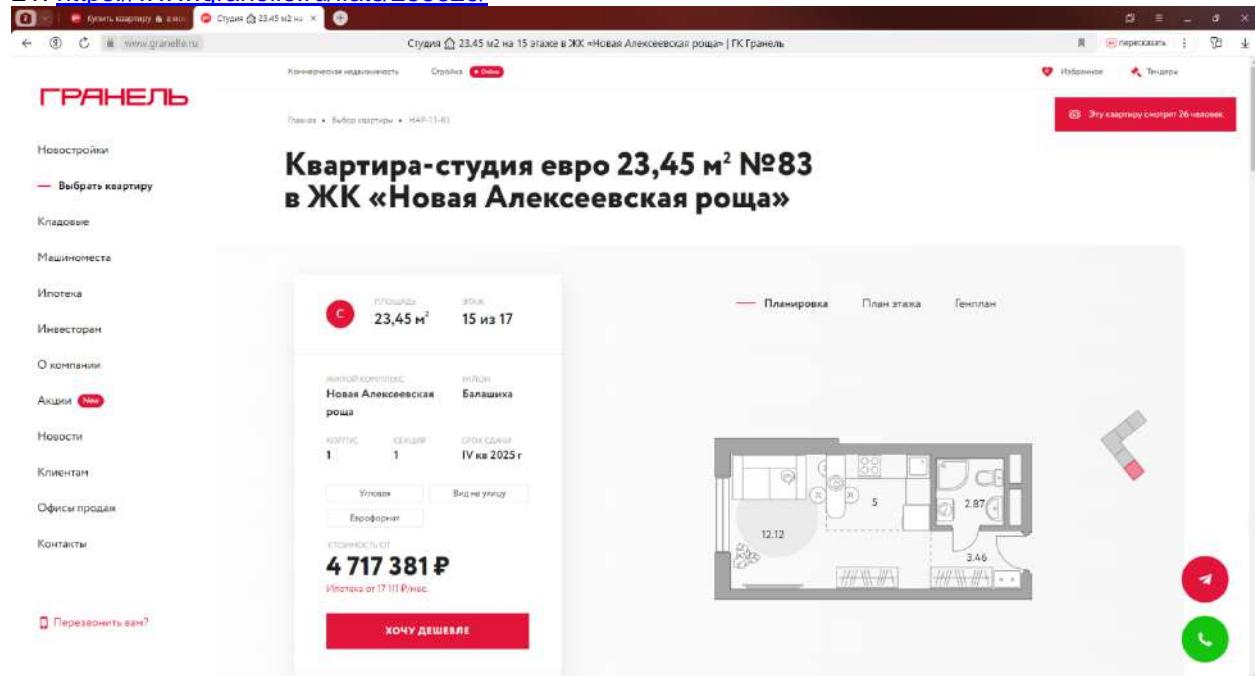
комн: 1
секция: 2
срок сдачи: IV кв 2025 г

стоимость от 4 717 381 ₽
Ипотека от 17 111 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



21. <https://www.granelle.ru/flats/255829/>



Студия 23.45 м² на 15 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м² №83
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 15 из 17

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Найон: Балашиха

Комп. 1 Окн. 1 Срок сдачи: IV кв 2025 г

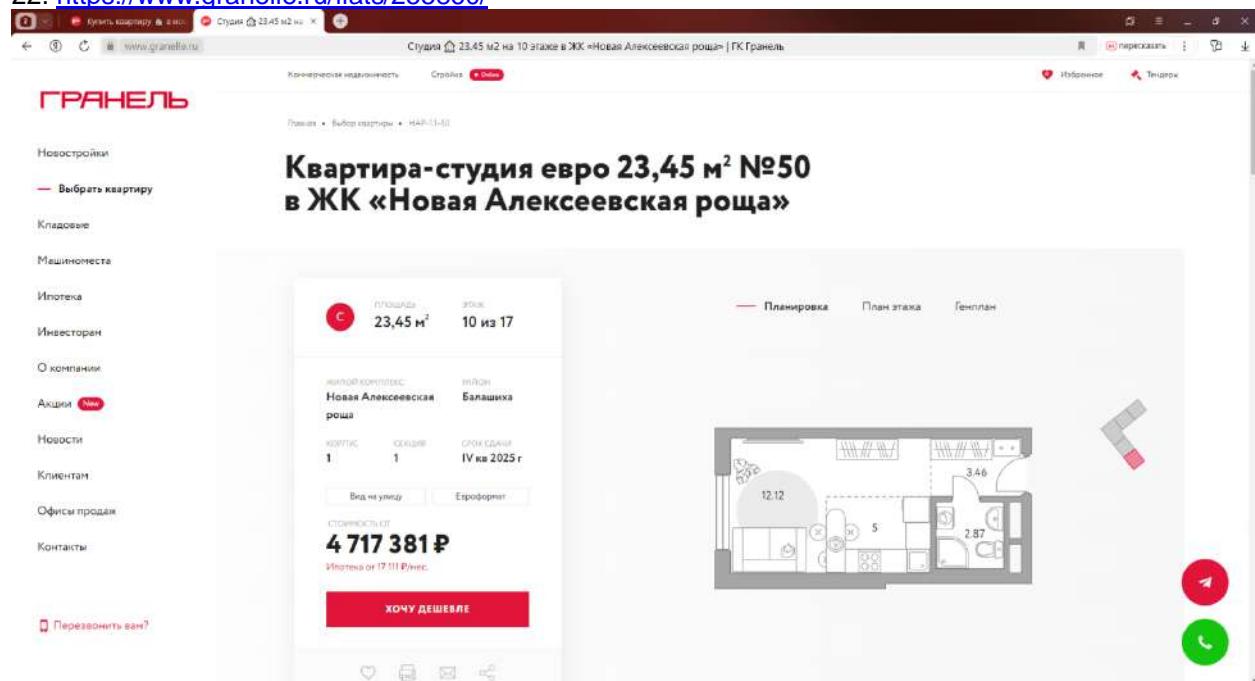
Улица Вид на улицу Евроформат

Стоимость от 4 717 381 РУБ

Ипотека от 17 111 РУБ/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

22. <https://www.granelle.ru/flats/255860/>



Студия 23.45 м² на 10 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м² №50
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 10 из 17

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Найон: Балашиха

Комп. 1 Окн. 1 Срок сдачи: IV кв 2025 г

Вид на улицу Евроформат

Стоимость от 4 717 381 РУБ

Ипотека от 17 111 РУБ/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



23. <https://www.granelle.ru/flats/256064/>

Студия 23.45 м² на 9 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м²
№140 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 9 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

корпус: 1 секция: 2 срок сдачи: IV кв 2025 г

Услуги Вид на улицу Евроформат

стоимость от 4 717 381 Р

Ипотека от 17 111 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

24. <https://www.granelle.ru/flats/256107/>

Студия 23.45 м² на 8 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 23,45 м² №41
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 23,45 м² этаж 8 из 17

жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
район: Балашиха

корпус: 1 секция: 1 срок сдачи: IV кв 2025 г

Услуги Вид на улицу Евроформат

стоимость от 4 717 381 Р

Ипотека от 17 111 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ



25. <https://www.granelle.ru/flats/256270/>

студия 23,45 м² на 8 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ПК Гранель

Компания Студия Сайт

Гранель • Выбрать квартиру • НАР-11-18

Квартира-студия евро 23,45 м² №38 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

С площадью 23,45 м² этаж 8 из 17

Планировка План этажа Генплан

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща, Балашиха

Компания: СК Гранель, IV кв 2025 г

Вид на улицу Еврофорнт

Стоимость от 4 717 381 ₽
Ипотека от 17 111 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Перезвонить вам?



26. <https://www.granelle.ru/flats/252555/>



27. <https://www.granelle.ru/flats/253434/>

Студия 23,45 м² на 10 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Компенсация недостроек Страница [Delete](#)

Избранные [Перезагрузка](#) [Тема](#)

Гранель

Студия • Высота потолка • НАР-3-14

Эту квартиру спроектировано 26 часов

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции [Нов.](#)

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвоните мне?

Квартира-студия евро 23,45 м² №44 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

С площадью 23,45 м² этаж 10 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща, Балашиха

Код ПСК: 3 ОКДК: 1 Срок сдачи: IV кв 2025 г

Видовой двор Евроформат

Стоимость от 4 441 459 ₽

Ипотека от 16 110 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

28. <https://www.granelle.ru/flats/253453/>



1-но комнатные квартиры

1. <https://www.granelle.ru/flats/256127/>

ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 41,76 м² №237
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 41,76 м² Этаж 9 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
Инвестор: Балашиха
Корпус: 1
Секция: 3
Срок сдачи: IV кв 2025 г

Стоимость от 7 270 787 ₽
Ипотека от 26 374 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан

2. <https://www.granelle.ru/flats/252511/>

ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 39,50 м² №88
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,50 м² Этаж 7 из 17

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща
Инвестор: Балашиха
Корпус: 2
Секция: 2
Срок сдачи: IV кв 2025 г

Стоимость от 6 052 030 ₽
Ипотека от 21 953 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан



3. <https://www.granelle.ru/flats/252513/>

1-комнатная квартира 39,5 м² №8
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,50 м² этаж 3 из 13

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Населенный пункт: Балашиха

Комп. 2 Окн. 1 Срок сдачи: IV кв 2025 г

Стоимость кв. м. 6 877 320 ₽

Ипотека от 24 946 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан

Эту квартиру смотрят 20 человек

4. <https://www.granelle.ru/flats/252407/>

1-комнатная квартира 39,78 м² №198
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,78 м² этаж 13 из 17

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Населенный пункт: Балашиха

Комп. 2 Окн. 3 Срок сдачи: IV кв 2025 г

Стоимость кв. м. 6 926 044 ₽

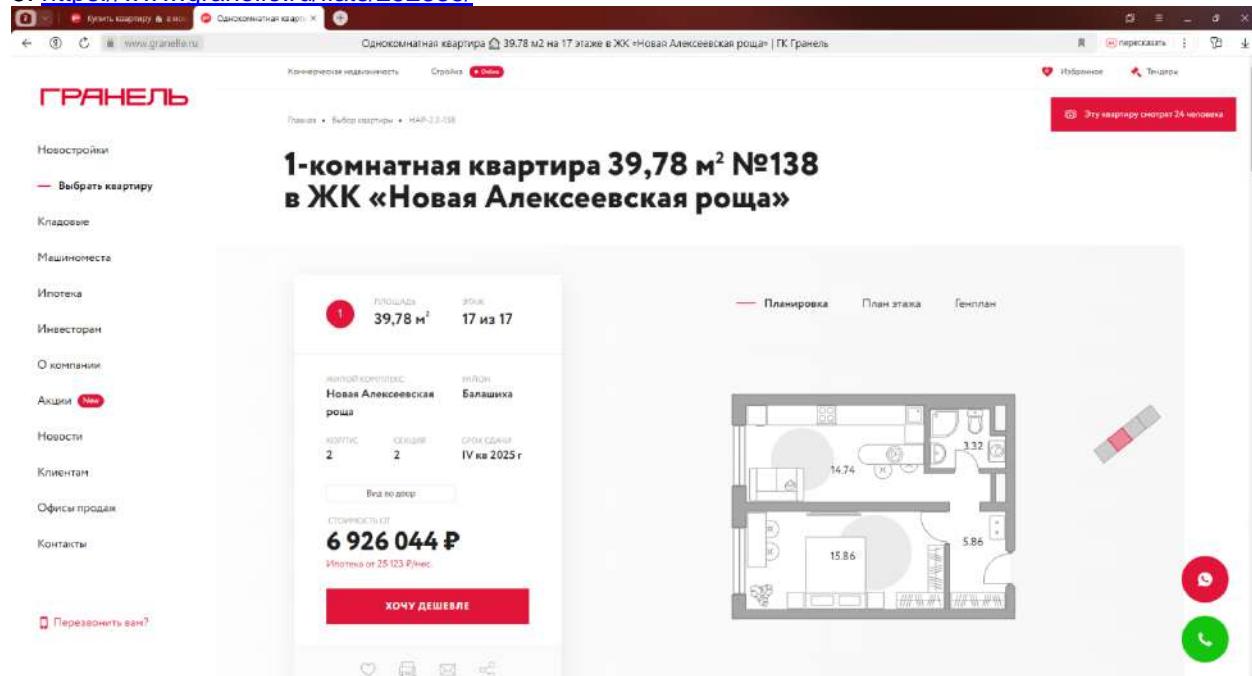
Ипотека от 25 123 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан



5. <https://www.granelle.ru/flats/252335/>



1-комнатная квартира 39,78 м² №138
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,78 м² этаж 17 из 17

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Населенный пункт: Балашиха

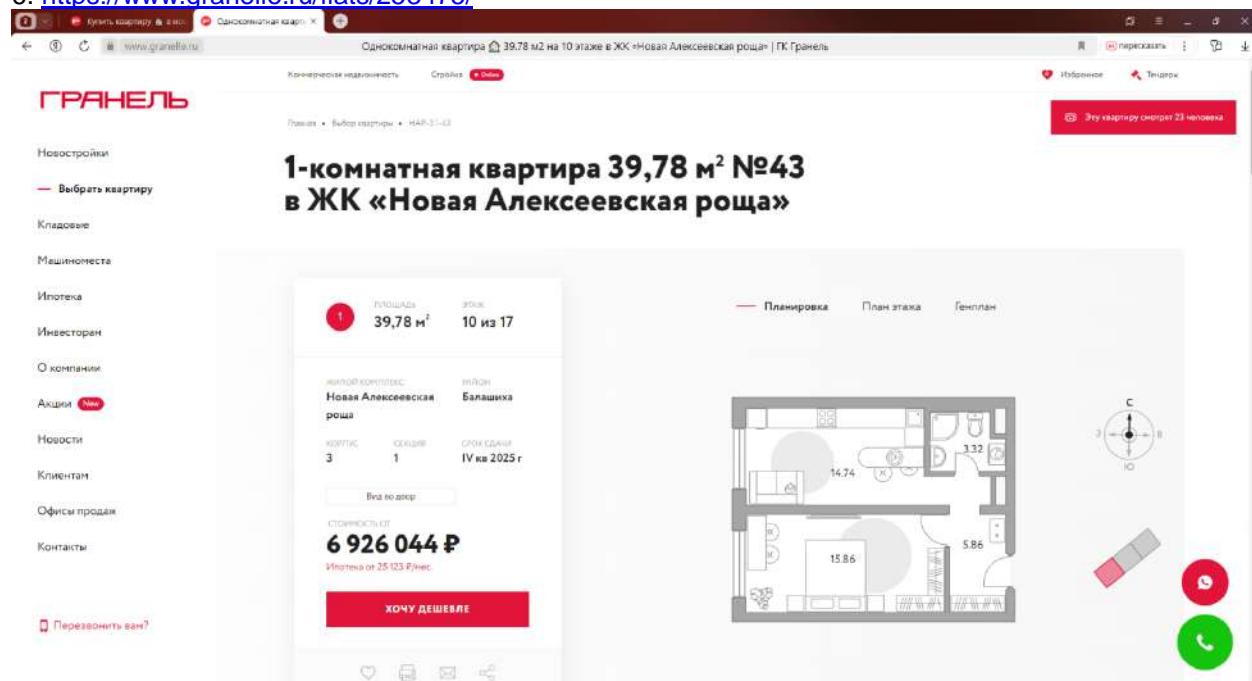
Комнаты: 2
Спальни: 2
Срок сдачи: IV кв 2025 г

Стоимость кв. м: 6 926 044 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан

6. <https://www.granelle.ru/flats/253475/>



1-комнатная квартира 39,78 м² №43
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,78 м² этаж 10 из 17

Название комплекса: Новая Алексеевская роща
Населенный пункт: Балашиха

Комнаты: 3
Спальни: 1
Срок сдачи: IV кв 2025 г

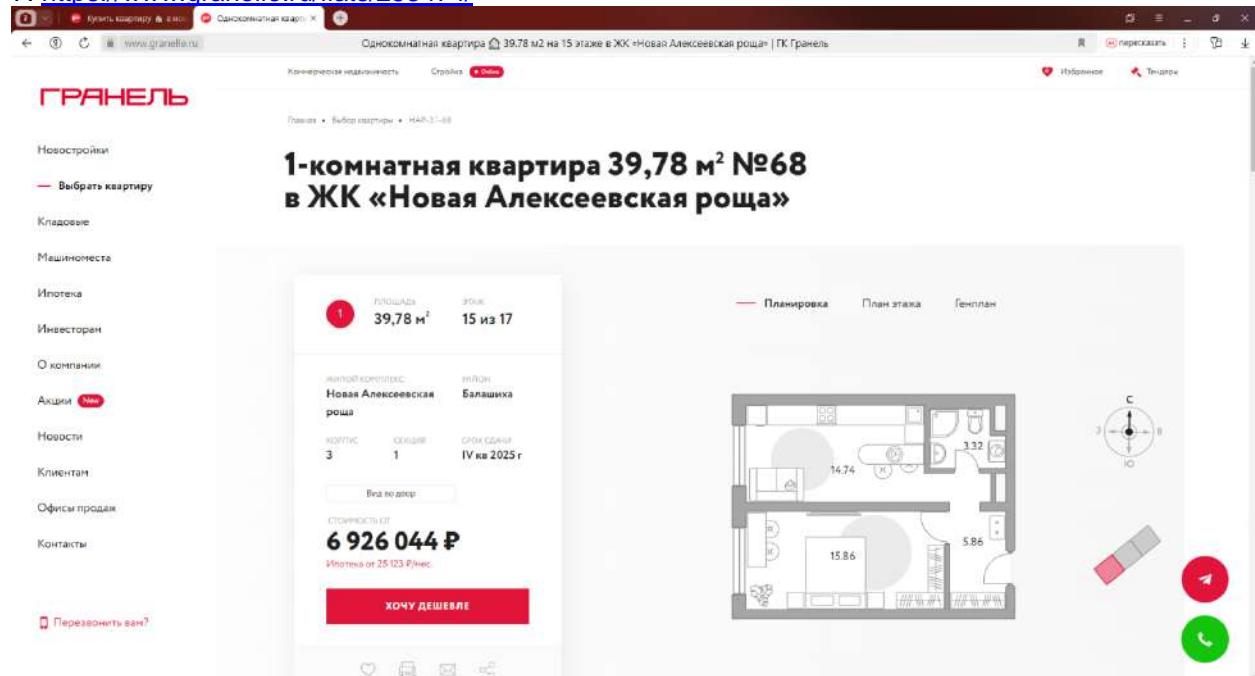
Стоимость кв. м: 6 926 044 ₽

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка План этажа Генплан



7. <https://www.granelle.ru/flats/253474/>



1-комнатная квартира 39,78 м² №68
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,78 м² этаж 15 из 17

Недоступен Новогодний
Новостройка Новая Алексеевская
роща Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

Быть во дворе

Стоимость квт 6 926 044 ₽

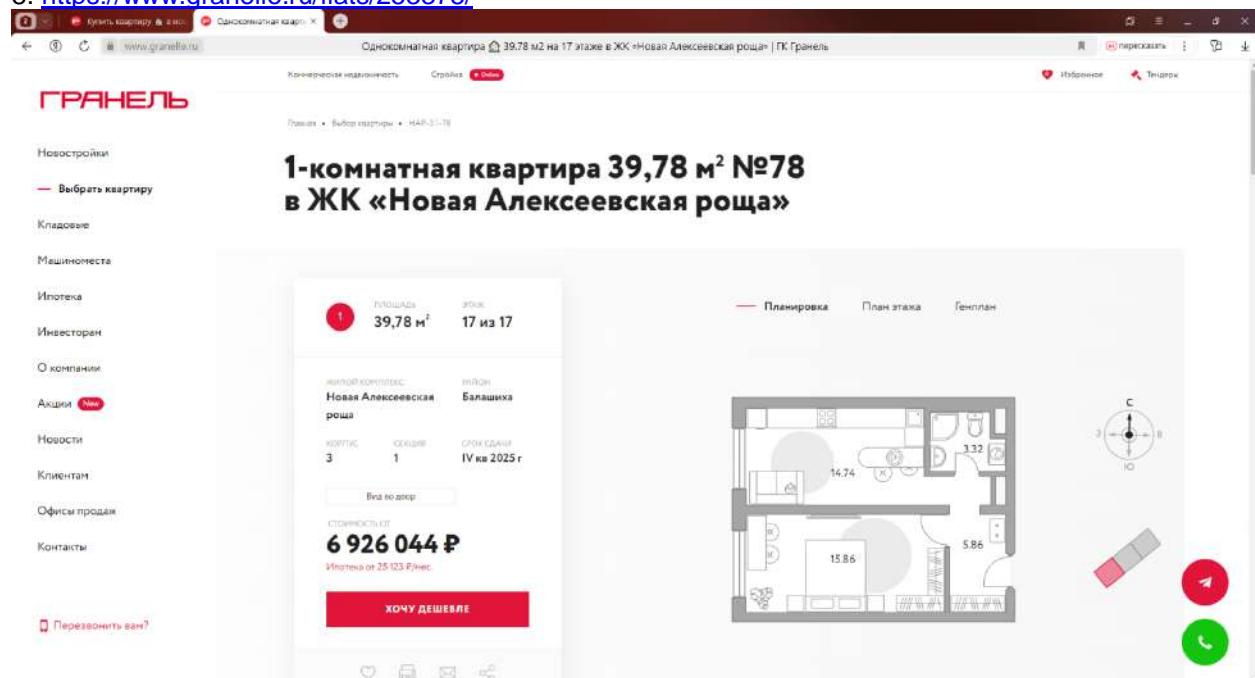
Ипотека от 25 023 ₽/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Перезонити ван?

Планировка План этажа Генплан

8. <https://www.granelle.ru/flats/253375/>



1-комнатная квартира 39,78 м² №78
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 39,78 м² этаж 17 из 17

Недоступен Новогодний
Новостройка Новая Алексеевская
роща Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

Быть во дворе

Стоимость квт 6 926 044 ₽

Ипотека от 25 023 ₽/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

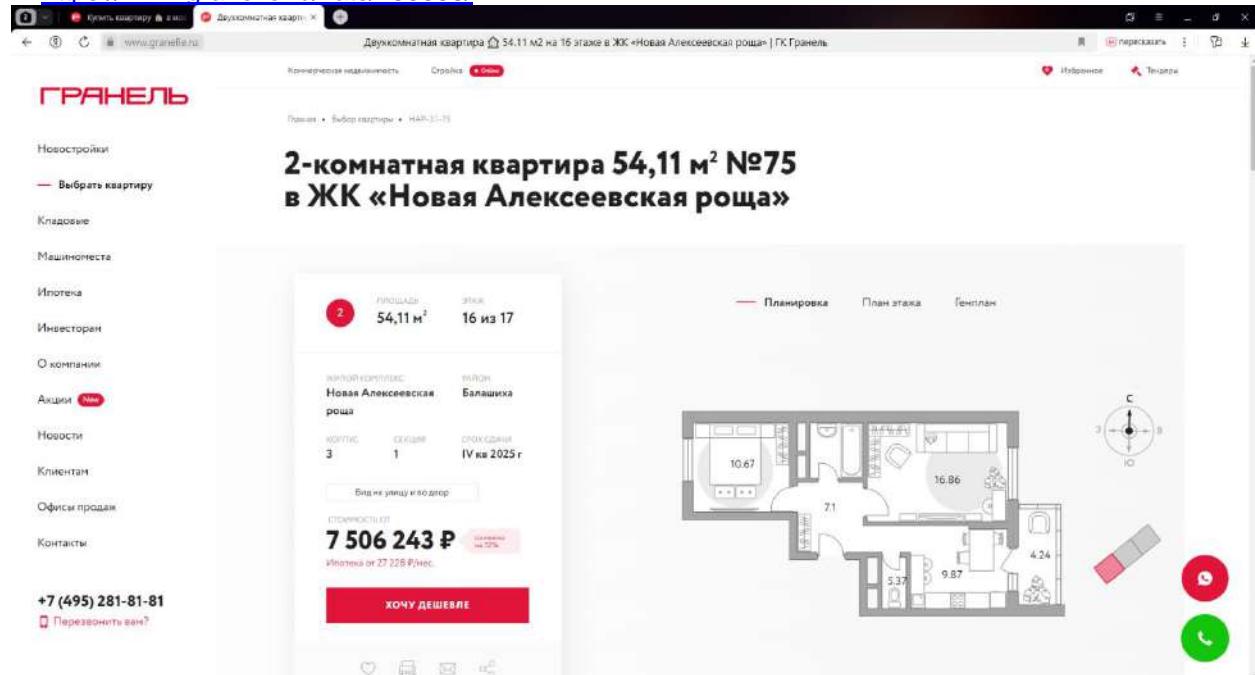
Перезонити ван?

Планировка План этажа Генплан



2-х комнатные квартиры

1. <https://www.granelle.ru/flats/253358/>



2-комнатная квартира 54,11 м² №75
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 54,11 м² Этаж 16 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

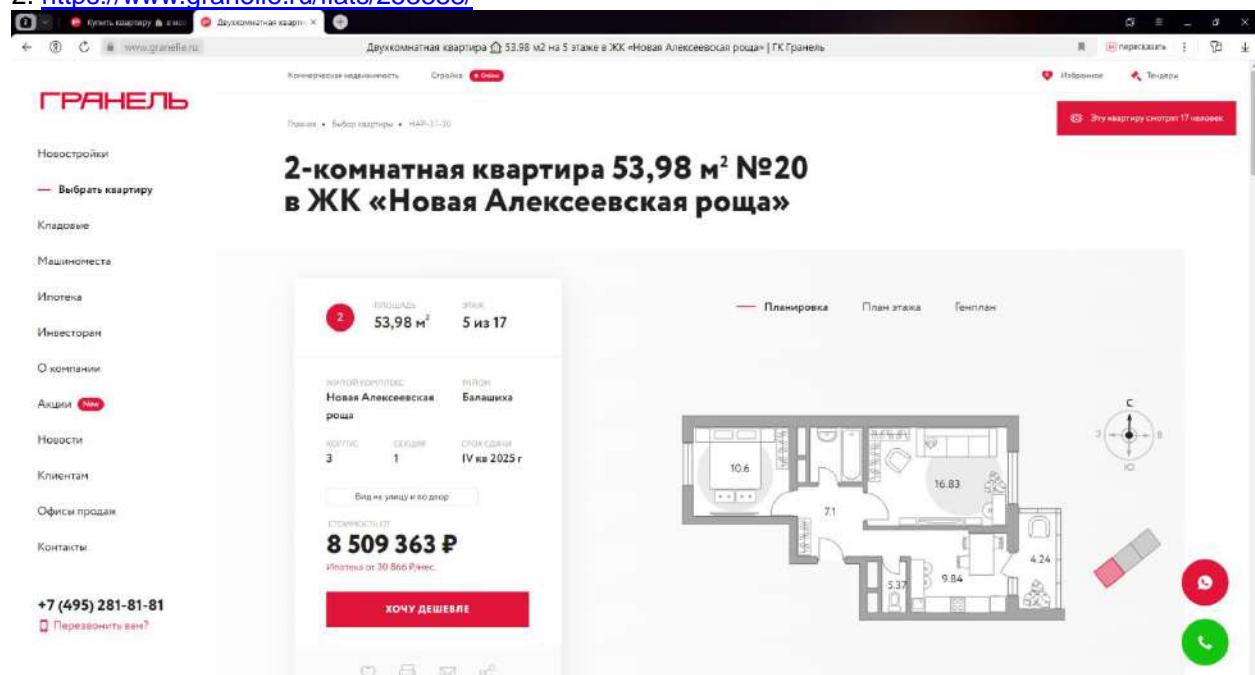
Планировка План этажа Генплан

Площадь 54,11 м² Этаж 16 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

Планировка План этажа Генплан

2. <https://www.granelle.ru/flats/253388/>



2-комнатная квартира 53,98 м² №20
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 53,98 м² Этаж 5 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

Планировка План этажа Генплан

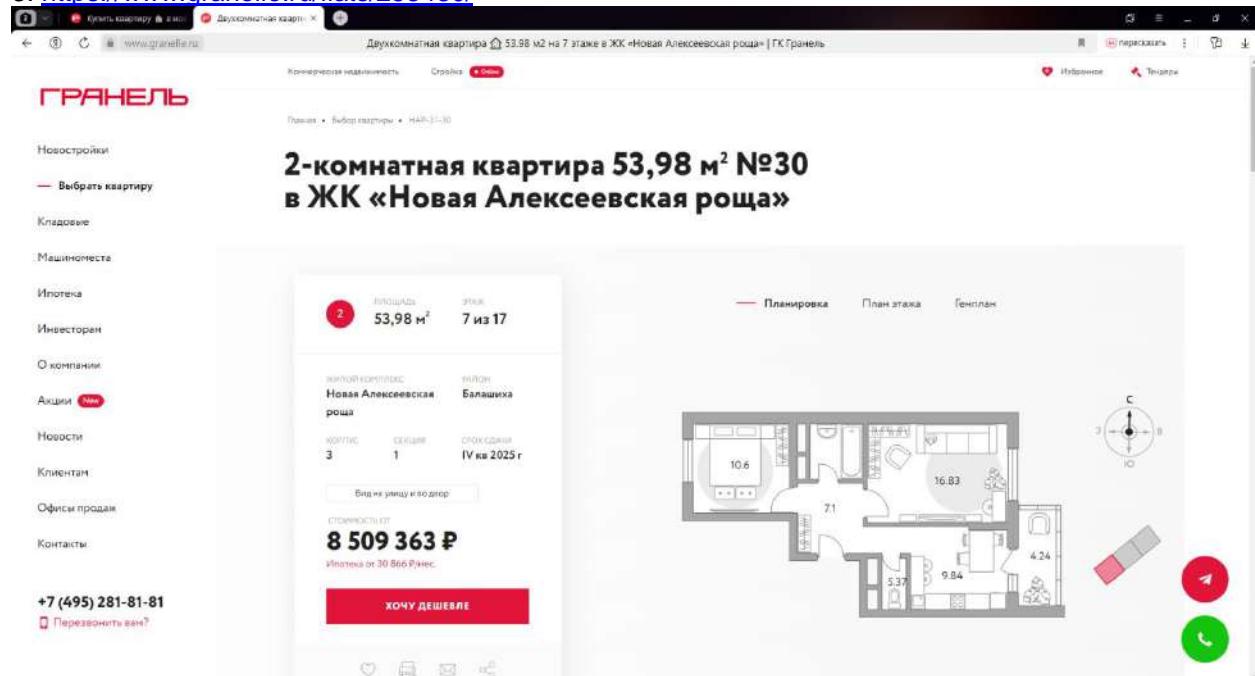
Площадь 53,98 м² Этаж 5 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

Планировка План этажа Генплан



3. <https://www.granelle.ru/flats/253430/>



2-комнатная квартира 53,98 м² №30
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 53,98 м² этаж 7 из 17

жилой комплекс Новая Алексеевская роща район Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

стартовая цена 8 509 363 ₽

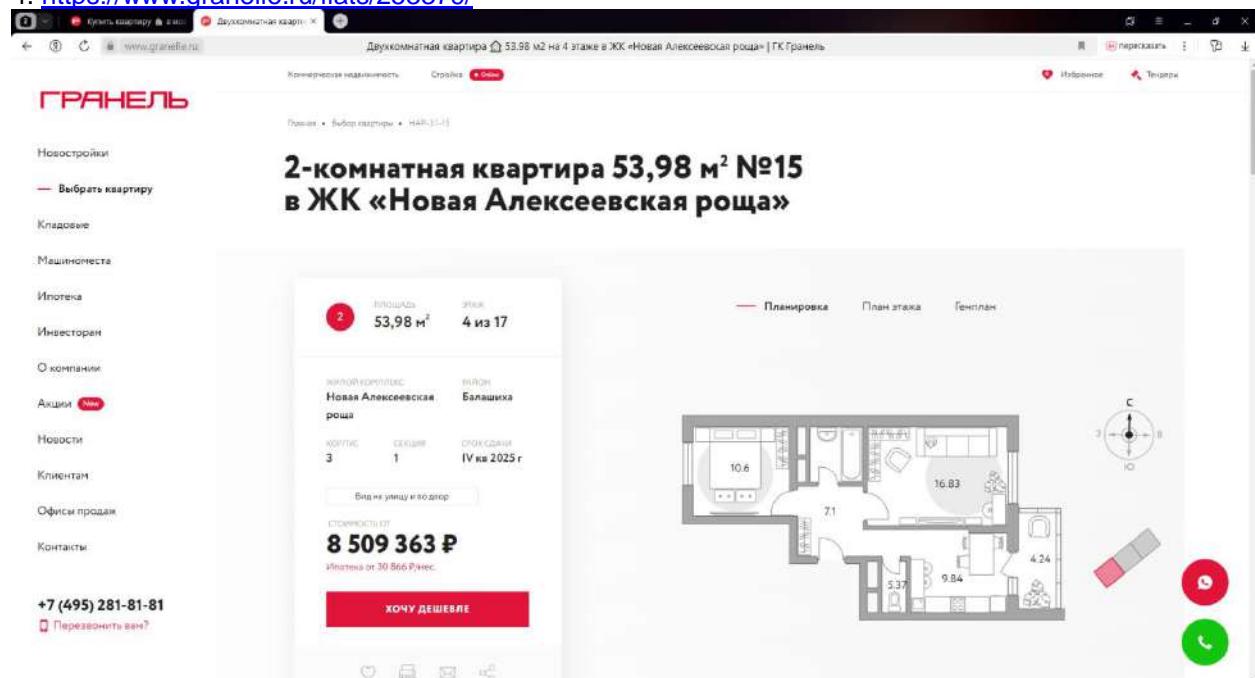
Ипотека от 30 866 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ!

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить

4. <https://www.granelle.ru/flats/253379/>



2-комнатная квартира 53,98 м² №15
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 53,98 м² этаж 4 из 17

жилой комплекс Новая Алексеевская роща район Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

стартовая цена 8 509 363 ₽

Ипотека от 30 866 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ!

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить



5. <https://www.granelle.ru/flats/253395/>

ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 53,98 м² №10
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 53,98 м² этаж 3 из 17

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить ван?

Планировка

План этажа

Генплан

Площадь 53,98 м² этаж 3 из 17

Новостройка: Новая Алексеевская роща

Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

8 509 363 ₽

Ипотека от 30 866 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Вид на улицу и двор

План этажа

Генплан

С

Ю

З

В

Планировка

План этажа

Генплан

С

Ю

З

В

6. <https://www.granelle.ru/flats/253381/>

ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 54,11 м² №40
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 54,11 м² этаж 9 из 17

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить ван?

Планировка

План этажа

Генплан

Площадь 54,11 м² этаж 9 из 17

Новостройка: Новая Алексеевская роща

Балашиха

корпус 3 секция 1 срок сдачи IV кв 2025 г

8 529 826 ₽

Ипотека от 30 941 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Вид на улицу и двор

План этажа

Генплан

С

Ю

З

В

Планировка

План этажа

Генплан

С

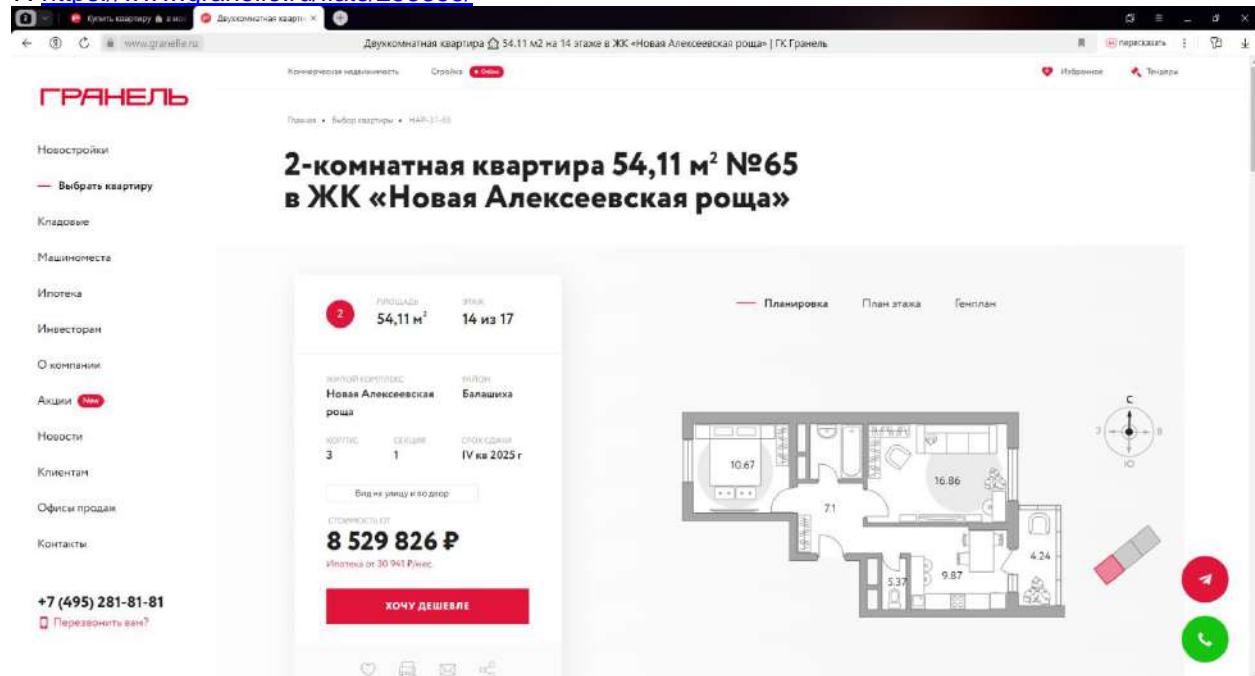
Ю

З

В

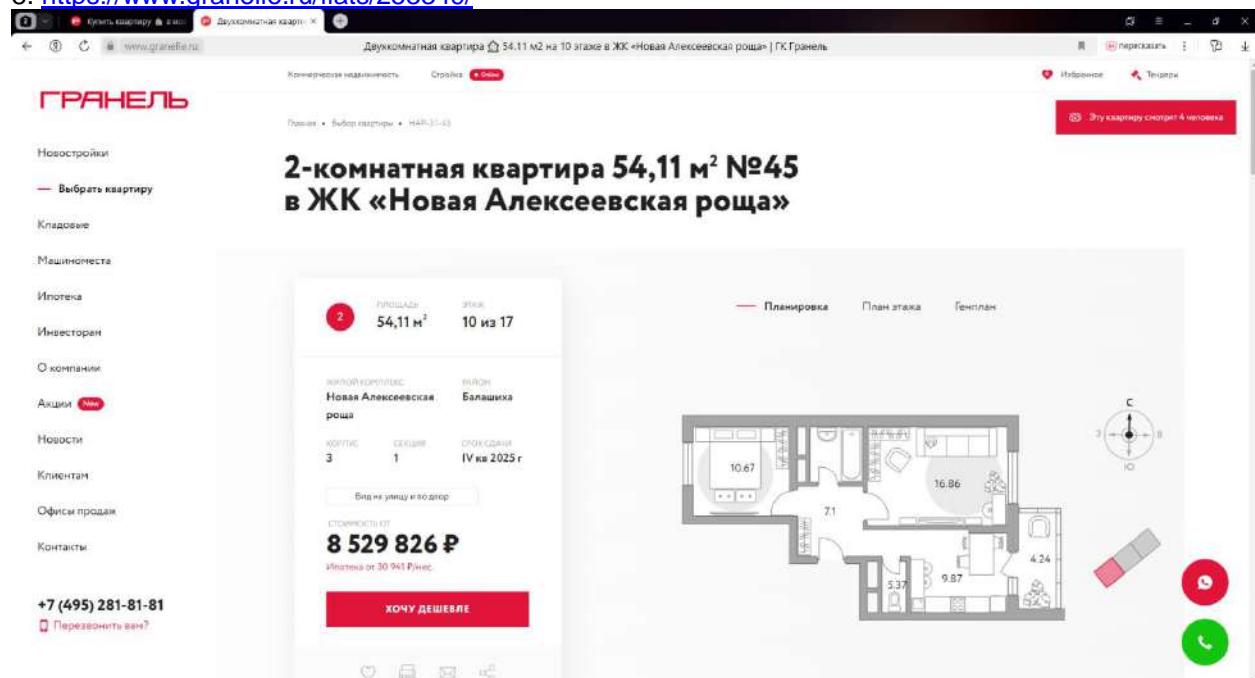


7. <https://www.granelle.ru/flats/253355/>



2-комнатная квартира 54,11 м² №65
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

8. <https://www.granelle.ru/flats/253349/>



2-комнатная квартира 54,11 м² №45
в ЖК «Новая Алексеевская роща»



9. <https://www.qanelle.ru/flats/253491/>

10. <https://www.granelle.ru/flats/253361/>

10. <https://www.granell.ru/flat/200001/>

Двухкомнатная квартира 57,66 м² на 5 этаже в ЖК «Новая Алексеевская роща» | ГК Гранель

Компания Гранель Контакты

Гранель • Выбрать квартиру • НАЗ-33-16

2-комнатная квартира 57,66 м² №16 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 57,66 м² этаж 5 из 17

Планировка План этажа Генплан

Жилой комплекс: Новая Алексеевская роща, Балашиха

Компания: Южный, срок сдачи IV кв 2025 г

Стоимость кв. м: 9 089 470 ₽

Ипотека от 32 971 ₽/мес.

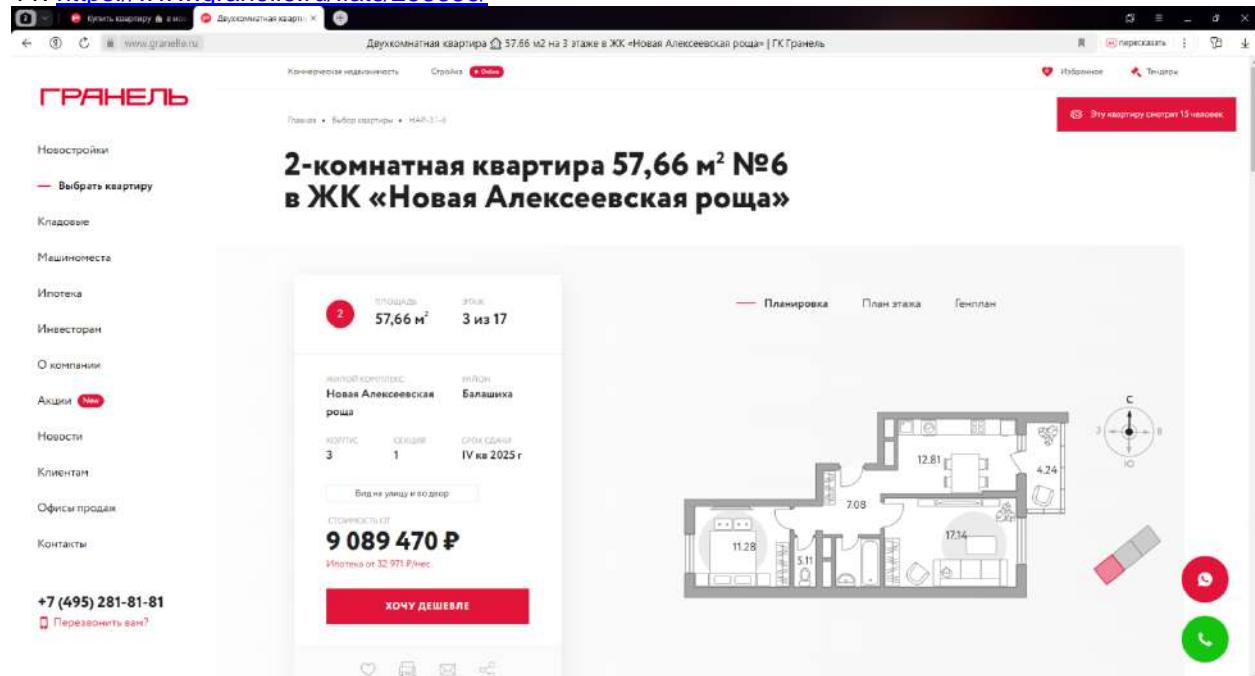
ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 281-81-81

Перезвоните мне?



11. <https://www.granelle.ru/flats/253386/>



2-комнатная квартира 57,66 м² №6
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 57,66 м² этаж 3 из 17

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить ван?

Планировка

План этажа

Генплан

С

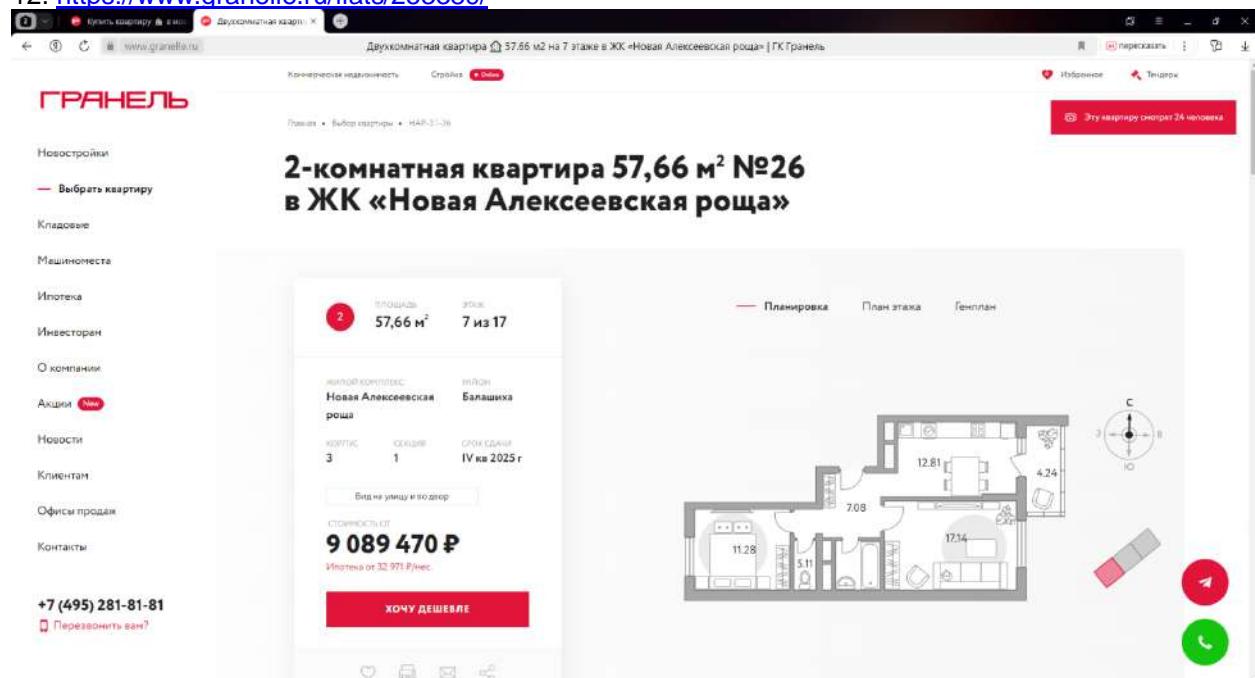
Ю

З

И

Эту квартиру смотрят 15 человек

12. <https://www.granelle.ru/flats/253389/>



2-комнатная квартира 57,66 м² №26
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 57,66 м² этаж 7 из 17

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить ван?

Планировка

План этажа

Генплан

С

Ю

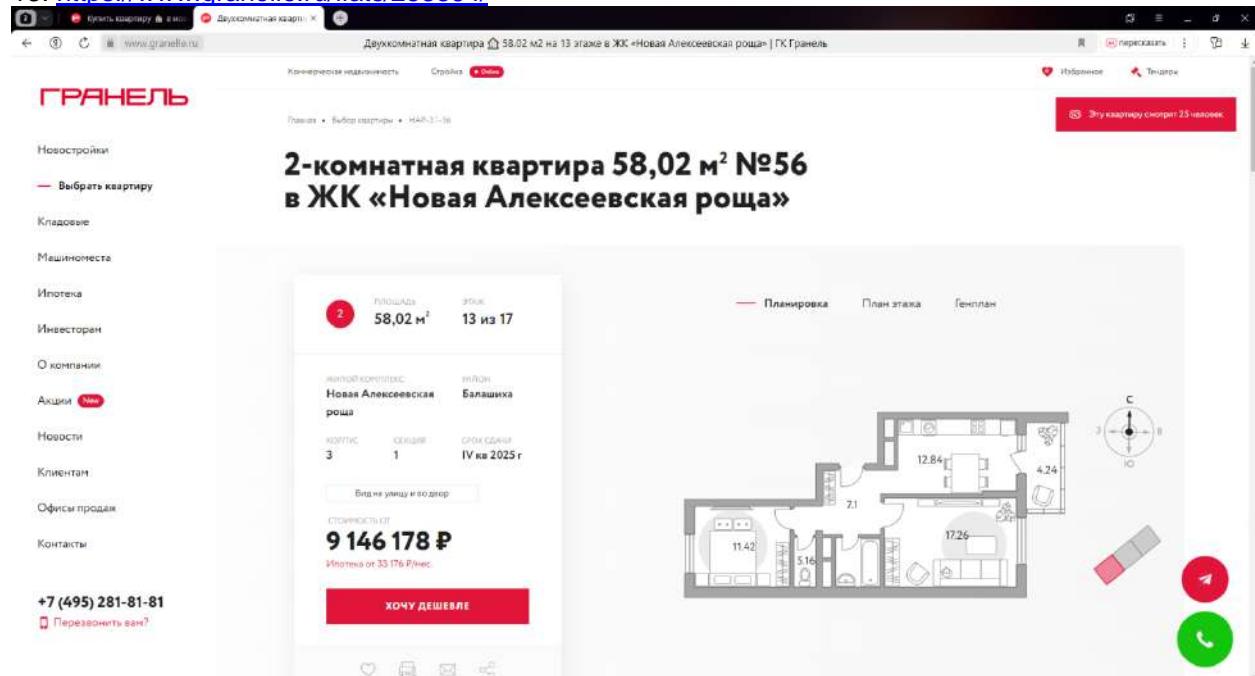
З

И

Эту квартиру смотрят 24 человека



13. <https://www.granelle.ru/flats/253364/>



ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 58,02 м² №56
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 58,02 м² Этаж 13 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

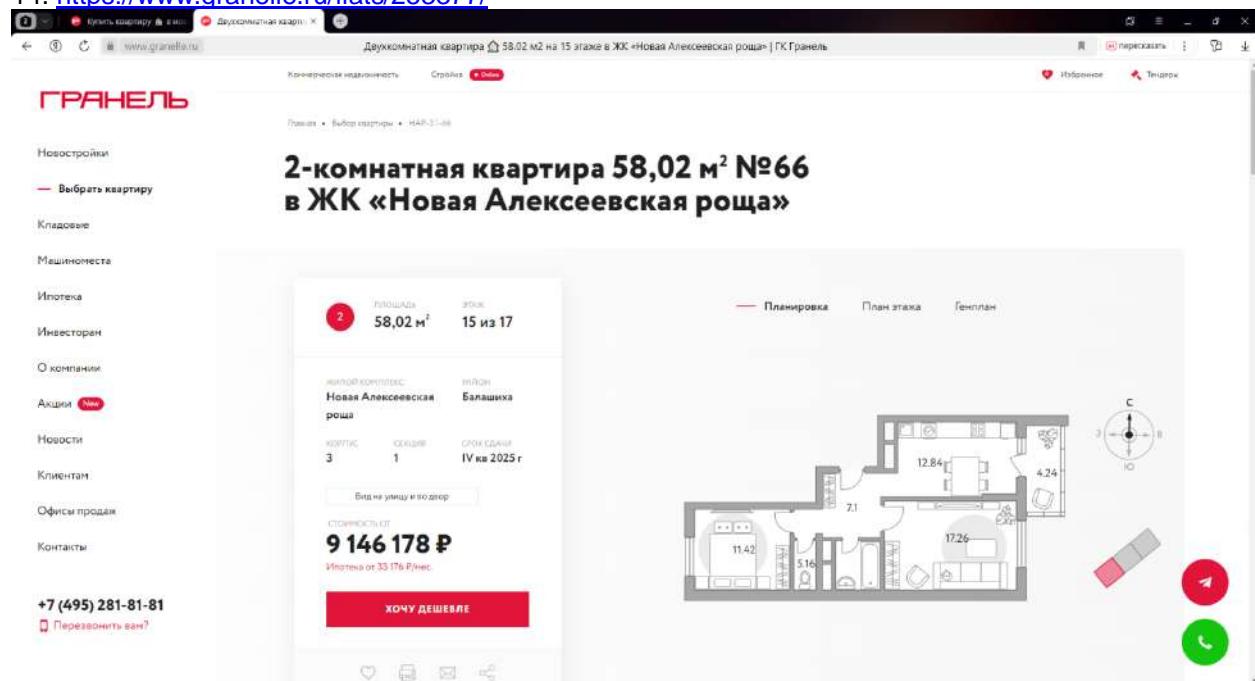
Планировка План этажа Генплан

Стоимость кв. м. 9 146 178 ₽
Ипотека от 33 176 ₽/мес.

Хочу дешевле

Эту квартиру смотрят 25 человек

14. <https://www.granelle.ru/flats/253377/>



ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 58,02 м² №66
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 58,02 м² Этаж 15 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезоннить ван?

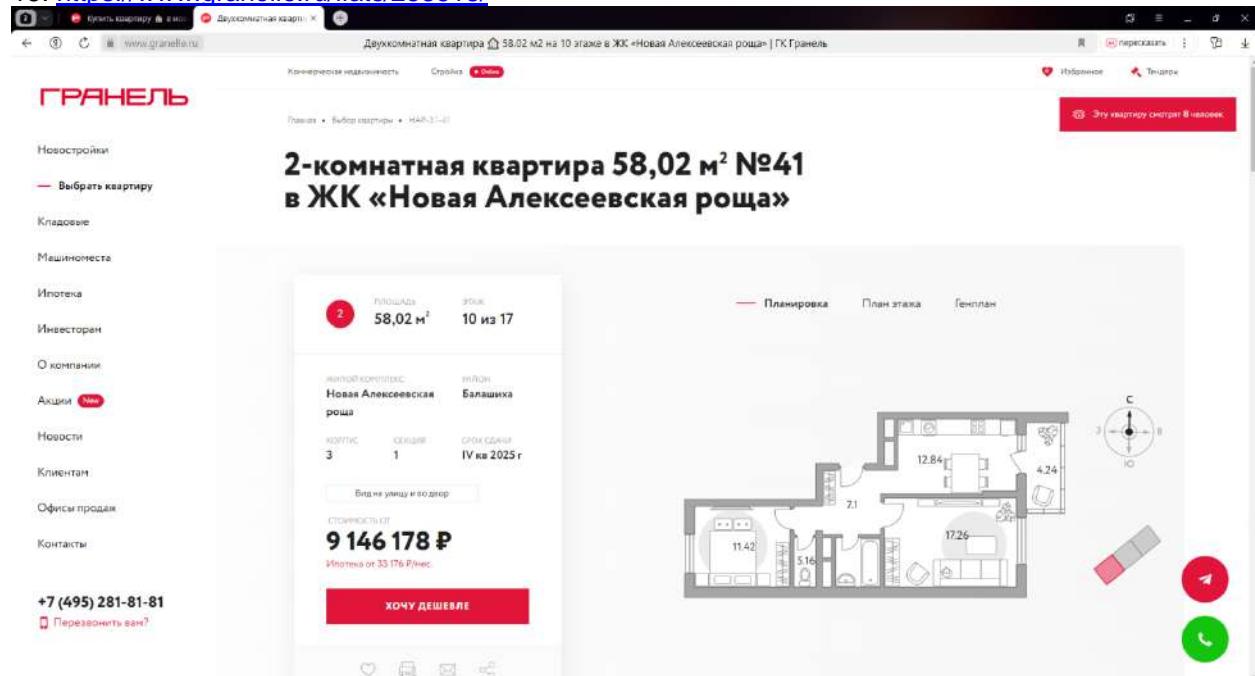
Планировка План этажа Генплан

Стоимость кв. м. 9 146 178 ₽
Ипотека от 33 176 ₽/мес.

Хочу дешевле



15. <https://www.granelle.ru/flats/253518/>



ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 58,02 м² №41
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 58,02 м² Этаж 10 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезвонить ван?

Планировка План этажа Генплан

Стоимость кв. м 9 146 178 ₽
Ипотека от 33 176 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

План этажа

Генплан

С

Ю

З

И

10

11.42

7.1

12.84

4.24

1.76

5.16

С

Ю

З

И

10

11.42

7.1

12.84

4.24

1.76

5.16

С

Ю

З

И

10

11.42

7.1

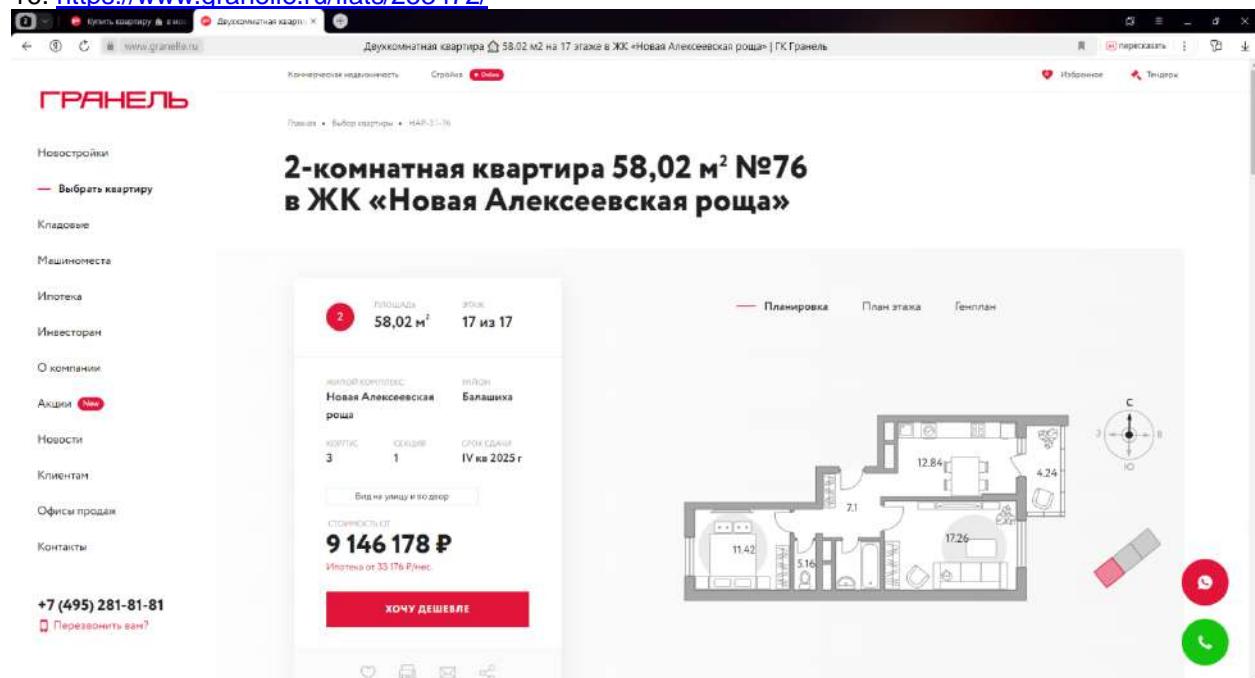
12.84

4.24

1.76

5.16

16. <https://www.granelle.ru/flats/253472/>



ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 58,02 м² №76
в ЖК «Новая Алексеевская роща»

Площадь 58,02 м² Этаж 17 из 17

Новостройки Выбрать квартиру Кладовые Машиноместа Ипотека Инвесторам О компании Акции Новости Клиентам Офисы продаж Контакты +7 (495) 281-81-81 Перезвонить ван?

Планировка План этажа Генплан

Стоимость кв. м 9 146 178 ₽
Ипотека от 33 176 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

План этажа

Генплан

С

Ю

З

И

10

11.42

7.1

12.84

4.24

1.76

5.16

С

Ю

З

И

10

11.42

7.1

12.84

4.24

1.76

5.16



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ДОГОВОР № НАР-СКЛС-№2, об участии в доверии строительства здания дома от 2024 г.

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

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистраций прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства участника долевого строительства возникает право собственности на объект долевого строительства.

14.3. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает для вправе собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией, неразрывно связанным с ним, права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕДОЛЖИМОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непод可控ных обстоятельств, стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, сибирь, засухи и т.д.), действий внешних объектов, внешних факторов (восстания, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнив условия договора, которой привлекают обстоятельства в форме замораживания, не имеет другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона имеет право ссылаться на указанное обстоятельство как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы упали более 6 (Шести) месяцев, Сторона имеет право отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приравняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, поиссенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившая свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информации), связанная с исполнением Договора и направляемая лицом с простановкой печати организаций, Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственным за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информации), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении, телеграммой с уведомлением, служебной экспресс-доставкой, курьерской службой, наложенным на них соответствующей Стороной и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо пересыпается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

12

ДОГОВОР № НАР-СКЛС-№2, об участии в доверии строительства здания дома от 2024 г.

11.2. В случае неисполнения или исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежащим исполнением своих обязательств, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (редкий ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пени, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения Договора с Застройщиком и Эксплуатантом:

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

12.4. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возможен с момента государственной регистрации Договора, в т.ч. неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему информационного письма с уведомлением правообладателя и его данных (персональных данных), информально об адресе местонахождения, регистрация, регистрация и т.п.) и оснований перехода права на Квартира (реквизиты договора уступки, дата, сведения о труде и гражданской информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора) после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не позднее передачи объекта долевого строительства.

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не позднее передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоянии участка при требованиях в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправления Застройщиком, в случае передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается подлежащим исполнению обязательство о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщиком на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента передачи права требований по Договору, одновременно переходят все права и обязанности по договору супругу, законному представителю участника долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

ДОГОВОР № НАР-ГАСТЬ-С/42 об участии в доверительном управлении денежного дома от 2024 г.

18.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.8. Все Приложения к Договору являются его不可分割的一部分.

На момент заключения Договора содержат следующие приложения:

- Приложение № 1 «Гарантия Квартиры»;

- Приложение № 2 «План Квартиры»;

- Приложение № 3 «Комплектация Квартиры».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застраойщик:
Участник долевого строительства
ООО УК «Гранель Строй»
ОГРН 1115044001892
ИНН/КПП 5044/0948/2/500101001
ОГРН 1097746714317
ИИНКПП 7718784153/783250001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Презд
Проектноземельный 4062-й, дом 6 строение 1
помещение 36
р/с 4070181060000001980 в Банк ПТБ (АО)
к/с 30101810200000006823, БИК 044525823
Генеральный директор
<https://www.granelle.ru>

Действующая на основании Доверенности

/ Янук И.Л.

МП

/ Борзова Е.В.

МП

ДОГОВОР № НАР-ГАСТЬ-С/42 об участии в доверительном управлении денежного дома от 2024 г.

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или наручным лицом пополномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отпринесены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвращены с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истекшими сроком хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной наложенным образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застраойщика в соответствии с п. 6, 3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застраойщик обязан направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанной в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Сторона не достигнула соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения Договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возвращен и наложен на подпись его руководителя Сторонами в

Договоре для участия его понимания и не винят ни юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застраойщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застраойщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственных» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Инвест Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застраойщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобразованием холдинговым обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ», осуществляя свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого павловского инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственных» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате исполнения обязательств по Договорам, заключенным управляемой компанией в качестве доверительного управляющего павловским инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляемой компании.



ДОУ ОДООР № 1 НАР-К3-КВ-С/02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 2024 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартир, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	1	2	2	81	2	2	57,66	5 189 400,00
2	2	2	2	82	1	1	23,38	2 104 200,00
3	3	2	2	85	2	2	57,75	5 197 500,00
4	4	2	3	88	1	1	39,50	3 535 000,00
5	5	2	17	158	1	1	39,78	3 580 200,00
6	6	2	17	160	2	58,11	5 229 900,00	
Итого: 6 (Шесть) квартир							276,18	24 856 200,00

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗНПФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Генеральный подрядчик

Действующая на основании Доверенности
/ Янук И.Л. МП
/ Борзова Е.В. МП

Застройщик
ООО «Здравец Строй»

Действующая на основании Доверенности

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	2	81	2
2	2	82	1
2	2	85	2



ДОУ ОДООР № 1 НАР-К3-КВ-С/02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 2024 г.

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 2024 г.

Лист № 1

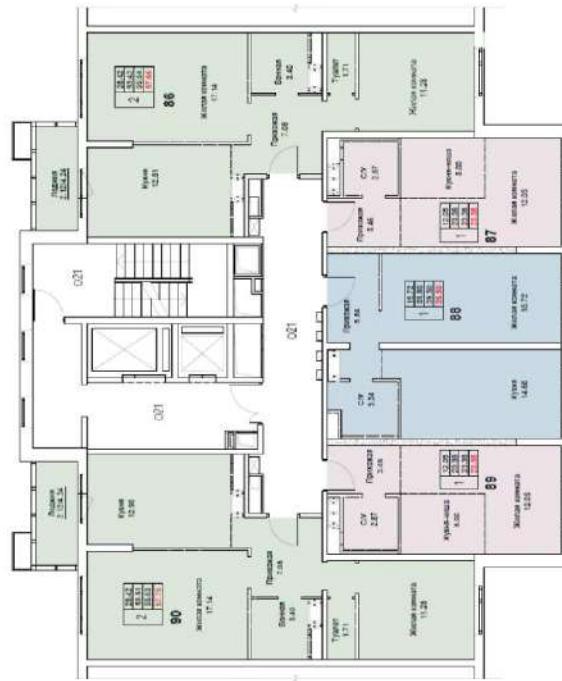
ПЛАН КВАРТИР

ДОУ ОБОР № НАР-СКДС-С/2, об участии в дополнительном заседании от 20.05.2024 г.

Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

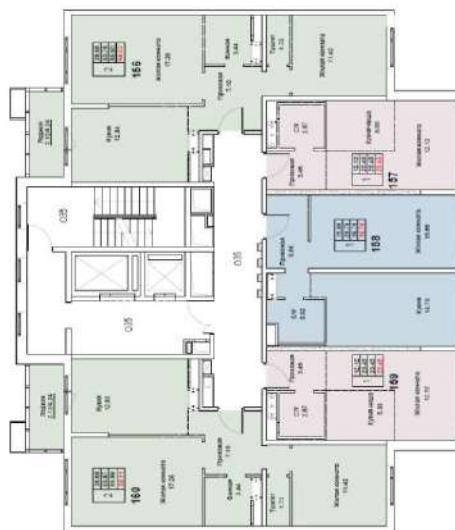
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	2	88	1
2	3	88	1



Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	17	158	1
2	17	160	2



Застраивщик
ООО «С3 «Гранель Строй»
Действующая на основании Доверенности
/ Янук И.Л.
МП

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» ДЛ. ЗПИФ наемнойности
«Сельхозбизнесбанк»
Генеральный директор
/ Борзова Е.В.

ДОУ ОДОР № 114-РДС-АРДС-2022, об участии в договоре о строительстве жилого дома от 2024 г.

Приложение № 3. Комплектация Квартиры
к Договору № НАР-К3-КВ-С1Х-02 об участии в
договоре о строительстве жилого дома от ____ 2024 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Написование работ	Описание
Окна	Окнаные и балконные блоки – устанавливаются. Полоконные листы не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванные комнаты	Перегородки и гидроизолиты не выполняются
Откосочные работы	Не выполняются
Счетчики электропотребления	Устанавливаются
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения дома, выполнены по квартире. Точка подключения от квартирного шкафа механизации.
Отопление	С радиаторной по квартире, с установленной отопительной приборами
Водоснабжение	Столы холодной и горячей воды, прокладываются с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ТВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутридворовой разводки. Две подключения к стояку предусмотрены отводы с заглушками.
Инфраструктура	Без внутридворовой разводки и таволы кабеля в квартире. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телевидение	Без внутридворовой разводки и таволы кабеля в квартире. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Домофон	Кабель заведен в квартиру. Без установки трубок.
Сантехнические изделия	Сантехнические изделия (шланги, рабочий, канализационный) – устанавливаются. Полотенцесушитель, смеситель и проч. – устанавливаются

Все работы по отделке квартиры (установка внутридворовых перегородок, выравнивание и черновая стяжка пола, устройство пологих перегородок в зоне санузлов, штукатурка и иные отраслевые работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, участник долевого строительства выполняет самостоительно и за свой счет.

Застройщик
ООО «С3 «Гранель Строй»
Действующая на основании Доверенности

Участник долевого строительства
**ООО УК «РЭМ» Д.Л. ЗНПФ недвижимости
«Сельскохозяйственным»**
Генеральный директор

Бордова Е.В.

Янук И.Л.

МН



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-003842 OT 07.05.2024

ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №3

Лата цепвичного разміщення: 20 09 2023

https://www.graneter.ru	
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	
1.5.1	Фамилия: Пак
1.5.2	Имя: Сергей
1.5.3	Отчество (при наличии): Андреевич
1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "Управляющая компания" Эффективные инвестиции"
1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 5018179870
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	
1.6.1	GG ГРАНЕЛЬ
1.7 О государственной регистрации застройщика	
2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094862
2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
2.1.3	Дата регистрации: 21.07.2015

<p>3.4. О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие участной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)</p> <p>Фамилия: Нигматуллин</p>		<p>3.4.2 Имя: Ильяят</p> <p>3.4.3 Отчество (при наличии): Анварович</p> <p>3.4.4 Гражданство: Российская Федерация</p> <p>3.4.5 Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным взаимством, в уставном капитале застройщика: 100 %</p> <p>3.4.6 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 027-029-043-21</p> <p>3.4.7 Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 026705676708</p> <p>3.4.8 Описание объектов (оснований), в соответствии с которыми указанные лица являются бенефициарным владельцем: Я является бенефициарным владельцем учредителя</p>	<p>3.1 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имена (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие участный капитал застройщика</p> <p>3.1.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью</p>
<p>3.1.2 Имя: XXXX</p> <p>3.1.3 Отчество (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.4 Гражданство: XXXX</p> <p>3.1.5 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.6 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:</p>		<p>3.1.1 Организационно-правовая форма: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ГРАНДЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"</p> <p>3.1.2 Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ГРАНДЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"</p> <p>3.1.3 Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198706</p> <p>3.1.4 Процент голосов в высшем органе управления: 100 %</p>	<p>3.1.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью</p> <p>3.1.2 Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ГРАНДЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"</p> <p>3.1.3 Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198706</p> <p>3.1.4 Процент голосов в высшем органе управления: 100 %</p>
<p>3.1.5 Имя: XXXX</p> <p>3.1.6 Отчество (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.7 Гражданство: XXXX</p> <p>3.1.8 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.9 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:</p>		<p>3.2 Об учредителе (участнике) – юридическом лице, являющемся независимым от учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным взаимством, в уставном капитале застройщика (при наличии): Федерации</p> <p>3.2.1 Фирменное наименование организации: Страна регистрации юридического лица:</p> <p>3.2.2 Фирменное наименование организации: Страна регистрации юридического лица:</p> <p>3.2.3 Дата регистрации: 01.01.2010</p> <p>3.2.4 Регистрационный номер: 1234567890</p> <p>3.2.5 Наименование регистрирующего органа: Министерство по налогам и таможенным вопросам Российской Федерации</p> <p>3.2.6 Адрес (место нахождения) в стране регистрации: 1234567890</p> <p>3.2.7 Процент голосов в высшем органе управления: 100 %</p> <p>3.2.8 Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 1234567890</p>	<p>3.2.1 Фирменное наименование организации: Страна регистрации юридического лица:</p> <p>3.2.2 Фирменное наименование организации: Страна регистрации юридического лица:</p> <p>3.2.3 Дата регистрации: 01.01.2010</p> <p>3.2.4 Регистрационный номер: 1234567890</p> <p>3.2.5 Наименование регистрирующего органа: Министерство по налогам и таможенным вопросам Российской Федерации</p> <p>3.2.6 Адрес (место нахождения) в стране регистрации: 1234567890</p> <p>3.2.7 Процент голосов в высшем органе управления: 100 %</p> <p>3.2.8 Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 1234567890</p>

<p>3.1.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в систему конкуренции в одну группу лиц с застройщиком</p> <p>3.1.1.1 Фамилия: XXXX</p> <p>3.1.1.2 Имя: XXXX</p> <p>3.1.1.3 Отчество (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.1.4 Гражданство: XXXX</p> <p>3.1.1.5 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX</p> <p>3.1.1.6 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:</p>	<p>3.3.2 Имя: XXXX</p> <p>3.3.3 Отчество (при наличии): XXXX</p> <p>3.3.4 Гражданство: XXXX</p> <p>3.3.5 Страна места жительства: XXXX</p> <p>3.3.6 Процент голосов в высшем органе управления: XXXX</p> <p>3.3.7 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX</p> <p>3.3.8 Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX</p>
--	--

			3.1.1.7 Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2.5 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Управляющая компания "Эффективные инвестиции"	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 5018179870	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 1155018003018	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 1155018003018	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 5024177158
	3.1.2.3 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2	3.1.2.4 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 115024021952
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.2 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 9715315848	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 1187746452211	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 771469543
	3.1.2.3 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	3.1.2.4 Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 1127746264744
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.2 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 5018197893	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 1199053006818	3.1.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795
	3.1.2.3 Основной государственный регистрационный номер: 117327001153		3.1.2.4 Основной государственный регистрационный номер: 117327001153

3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5 Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5 Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
3.1.2.1 Организационно-правовая форма:		3.1.2.1 Организационно-правовая форма:	3.1.2.1 Организационно-правовая форма:
Общество с ограниченной ответственностью		Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.1.1 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	3.1.2.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	3.1.2.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы:
	"Специализированный застройщик "Саман"	3.1.2.3 Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.2.3 Идентификационный номер налогоплательщика:
	0268094637	5018195423	1185029018030
3.1.2.1.2 Основной государственный регистрационный номер:	1210200051522	3.1.2.4 Основной государственный регистрационный номер:	3.1.2.4 Основной государственный регистрационный номер:
3.1.2.1.3 Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	9	3.1.2.5 Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5 Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
3.1.2.1.4 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о простых строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик 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	9	3.1.2.1.1 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2.1 Организационно-правовая форма:
4.1 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о простых строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик 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	9	3.1.2.1.2 "Специализированный застройщик "Офера"	3.1.2.2.2 "Специализированный застройщик "Офера"
4.1.1 Вид объекта капитального строительства:	Многоквартирный дом	3.1.2.1.3 Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.2.3 Идентификационный номер налогоплательщика:
		5001119992	1185053013420
4.1.2 Субъект Российской Федерации:	Объект Московской	3.1.2.1.4 Основной государственный регистрационный номер:	3.1.2.4 Основной государственный регистрационный номер:
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	Район населенного пункта:	9	9
4.1.4 Вид населенного пункта:	Г		

	Наименование населенного пункта	
4.1.5	Красногорск	
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	
4.1.8	Тип здания (сооружения):	
4.1.9	Дом: 2	
4.1.10	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии):	
4.1.11	Наименование объекта капитального строительства:	
4.1.12	Комплексная жилая застройка (1 очередь строительства) по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, близк р.п. Нахабино. 7-й гусковой комплекс. 1-й этаж Жилой дом № 6.2, 2-й этаж Жилой дом № 6.3	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.14	4.1.11	
4.1.15	03.11.2021	
4.1.16	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.17	RU 50-11-19878-2021	
4.1.18	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.19	Министерство жилищной политики Московской области	
4.1.20	4.1.12	
4.1.21	4.1.13	
4.1.22	4.1.14	
4.1.23	4.1.15	
4.1.24	4.1.16	
4.1.25	4.1.17	
4.1.26	4.1.18	
4.1.27	4.1.19	
4.1.28	4.1.20	
4.1.29	4.1.21	
4.1.30	4.1.22	
4.1.31	4.1.23	
4.1.32	4.1.24	
4.1.33	4.1.25	
4.1.34	4.1.26	
4.1.35	4.1.27	
4.1.36	4.1.28	
4.1.37	4.1.29	
4.1.38	4.1.30	
4.1.39	4.1.31	
4.1.40	4.1.32	
4.1.41	4.1.33	
4.1.42	4.1.34	
4.1.43	4.1.35	
4.1.44	4.1.36	
4.1.45	4.1.37	
4.1.46	4.1.38	
4.1.47	4.1.39	
4.1.48	4.1.40	
4.1.49	4.1.41	
4.1.50	4.1.42	
4.1.51	4.1.43	
4.1.52	4.1.44	
4.1.53	4.1.45	
4.1.54	4.1.46	
4.1.55	4.1.47	
4.1.56	4.1.48	
4.1.57	4.1.49	
4.1.58	4.1.50	
4.1.59	4.1.51	
4.1.60	4.1.52	
4.1.61	4.1.53	
4.1.62	4.1.54	
4.1.63	4.1.55	
4.1.64	4.1.56	
4.1.65	4.1.57	
4.1.66	4.1.58	
4.1.67	4.1.59	
4.1.68	4.1.60	
4.1.69	4.1.61	
4.1.70	4.1.62	
4.1.71	4.1.63	
4.1.72	4.1.64	
4.1.73	4.1.65	
4.1.74	4.1.66	
4.1.75	4.1.67	
4.1.76	4.1.68	
4.1.77	4.1.69	
4.1.78	4.1.70	
4.1.79	4.1.71	
4.1.80	4.1.72	
4.1.81	4.1.73	
4.1.82	4.1.74	
4.1.83	4.1.75	
4.1.84	4.1.76	
4.1.85	4.1.77	
4.1.86	4.1.78	
4.1.87	4.1.79	
4.1.88	4.1.80	
4.1.89	4.1.81	
4.1.90	4.1.82	
4.1.91	4.1.83	
4.1.92	4.1.84	
4.1.93	4.1.85	
4.1.94	4.1.86	
4.1.95	4.1.87	
4.1.96	4.1.88	
4.1.97	4.1.89	
4.1.98	4.1.90	
4.1.99	4.1.91	
4.1.100	4.1.92	
4.1.101	4.1.93	
4.1.102	4.1.94	
4.1.103	4.1.95	
4.1.104	4.1.96	
4.1.105	4.1.97	
4.1.106	4.1.98	
4.1.107	4.1.99	
4.1.108	4.1.100	
4.1.109	4.1.101	
4.1.110	4.1.102	
4.1.111	4.1.103	
4.1.112	4.1.104	
4.1.113	4.1.105	
4.1.114	4.1.106	
4.1.115	4.1.107	
4.1.116	4.1.108	
4.1.117	4.1.109	
4.1.118	4.1.110	
4.1.119	4.1.111	
4.1.120	4.1.112	
4.1.121	4.1.113	
4.1.122	4.1.114	
4.1.123	4.1.115	
4.1.124	4.1.116	
4.1.125	4.1.117	
4.1.126	4.1.118	
4.1.127	4.1.119	
4.1.128	4.1.120	
4.1.129	4.1.121	
4.1.130	4.1.122	
4.1.131	4.1.123	
4.1.132	4.1.124	
4.1.133	4.1.125	
4.1.134	4.1.126	
4.1.135	4.1.127	
4.1.136	4.1.128	
4.1.137	4.1.129	
4.1.138	4.1.130	
4.1.139	4.1.131	
4.1.140	4.1.132	
4.1.141	4.1.133	
4.1.142	4.1.134	
4.1.143	4.1.135	
4.1.144	4.1.136	
4.1.145	4.1.137	
4.1.146	4.1.138	
4.1.147	4.1.139	
4.1.148	4.1.140	
4.1.149	4.1.141	
4.1.150	4.1.142	
4.1.151	4.1.143	
4.1.152	4.1.144	
4.1.153	4.1.145	
4.1.154	4.1.146	
4.1.155	4.1.147	
4.1.156	4.1.148	
4.1.157	4.1.149	
4.1.158	4.1.150	
4.1.159	4.1.151	
4.1.160	4.1.152	
4.1.161	4.1.153	
4.1.162	4.1.154	
4.1.163	4.1.155	
4.1.164	4.1.156	
4.1.165	4.1.157	
4.1.166	4.1.158	
4.1.167	4.1.159	
4.1.168	4.1.160	
4.1.169	4.1.161	
4.1.170	4.1.162	
4.1.171	4.1.163	
4.1.172	4.1.164	
4.1.173	4.1.165	
4.1.174	4.1.166	
4.1.175	4.1.167	
4.1.176	4.1.168	
4.1.177	4.1.169	
4.1.178	4.1.170	
4.1.179	4.1.171	
4.1.180	4.1.172	
4.1.181	4.1.173	
4.1.182	4.1.174	
4.1.183	4.1.175	
4.1.184	4.1.176	
4.1.185	4.1.177	
4.1.186	4.1.178	
4.1.187	4.1.179	
4.1.188	4.1.180	
4.1.189	4.1.181	
4.1.190	4.1.182	
4.1.191	4.1.183	
4.1.192	4.1.184	
4.1.193	4.1.185	
4.1.194	4.1.186	
4.1.195	4.1.187	
4.1.196	4.1.188	
4.1.197	4.1.189	
4.1.198	4.1.190	
4.1.199	4.1.191	
4.1.200	4.1.192	
4.1.201	4.1.193	
4.1.202	4.1.194	
4.1.203	4.1.195	
4.1.204	4.1.196	
4.1.205	4.1.197	
4.1.206	4.1.198	
4.1.207	4.1.199	
4.1.208	4.1.200	
4.1.209	4.1.201	
4.1.210	4.1.202	
4.1.211	4.1.203	
4.1.212	4.1.204	
4.1.213	4.1.205	
4.1.214	4.1.206	
4.1.215	4.1.207	
4.1.216	4.1.208	
4.1.217	4.1.209	
4.1.218	4.1.210	
4.1.219	4.1.211	
4.1.220	4.1.212	
4.1.221	4.1.213	
4.1.222	4.1.214	
4.1.223	4.1.215	
4.1.224	4.1.216	
4.1.225	4.1.217	
4.1.226	4.1.218	
4.1.227	4.1.219	
4.1.228	4.1.220	
4.1.229	4.1.221	
4.1.230	4.1.222	
4.1.231	4.1.223	
4.1.232	4.1.224	
4.1.233	4.1.225	
4.1.234	4.1.226	
4.1.235	4.1.227	
4.1.236	4.1.228	
4.1.237	4.1.229	
4.1.238	4.1.230	
4.1.239	4.1.231	
4.1.240	4.1.232	
4.1.241	4.1.233	
4.1.242	4.1.234	
4.1.243	4.1.235	
4.1.244	4.1.236	
4.1.245	4.1.237	
4.1.246	4.1.238	
4.1.247	4.1.239	
4.1.248	4.1.240	
4.1.249	4.1.241	
4.1.250	4.1.242	
4.1.251	4.1.243	
4.1.252	4.1.244	
4.1.253	4.1.245	
4.1.254	4.1.246	
4.1.255	4.1.247	
4.1.256	4.1.248	
4.1.257	4.1.249	
4.1.258	4.1.250	
4.1.259	4.1.251	
4.1.260	4.1.252	
4.1.261	4.1.253	
4.1.262	4.1.254	
4.1.263	4.1.255	
4.1.264	4.1.256	
4.1.265	4.1.257	
4.1.266	4.1.258	
4.1.267		

	4.1.5	Наименование населенного пункта Булатниковское	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухановская	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22, 24, 26, 28	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Много квартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 22-й пусковой комплекс, жилые дома под.36, 37, 38, 39 с внутримощадочными сectomy инженерного обеспечения»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 20.10.2021	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РУ50-21-19777-2021	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	
	4.1.14	Вид объекта капитального строительства: Много квартирный дом	
	4.1.15	4.1 (3) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или dochерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
	4.1.16	Субъект Российской Федерации: обл Московская	
	4.1.17	Район субъекта Российской Федерации: район населенного пункта:	
	4.1.18		

	4.1.5 Мытищи	Наименование населенного пункта:		4.1.5 Мытищи	Наименование населенного пункта:
	4.1.6 бульвар	Элемент улично-дорожной сети:		4.1.6 бульвар	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7 Тенистый	Наименование элемента улично-дорожной сети:		4.1.7 Тенистый	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8 Дом. 11	Тип здания (сооружения):		4.1.8 Дом. 9	Тип здания (сооружения):
	4.1.9 ЖК «Императорские Мытищи»	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):		4.1.9 ЖК «Императорские Мытищи»	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10 «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки. Пусковой комплекс 10. Жилой дом № 8 (корректировка)»	Наименование объекта капитального строительства:		4.1.10 «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки. Пусковой комплекс 11. Жилой дом № 7 (корректировка №2)»	Наименование объекта капитального строительства:
	4.1.11 28.07.2021	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:		4.1.11 01.01.2022	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.12 RU50-12-18949-2021	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:		4.1.12 RU50-12-20505-2022	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:		4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.14 4.1.1 Много квартирный дом	4.1 (4) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места находления указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		4.1.1 Много квартирный дом	4.1 (4) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места находления указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
	4.1.12 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская		4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская
	4.1.13 4.1.4 г	Район субъекта Российской Федерации:		4.1.3 г	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.14 г	Вид населенного пункта:		4.1.4 г	Вид населенного пункта:

4.1.5	Наименование населенного пункта: Балашиха
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица Ягянова
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: дом 5
4.1.8	Тип здания (сооружения): Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Техра"
4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексный жилой квартал по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Грубенская, владение 2Б-2/2, пусковой комплекс, 1-й этап ЖК "Техра" № 4, 2-й этап ЖК "Техра" № 5»
4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 14.12.2021
4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-240235-2021
4.1.12	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.13	4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие заинтересованные общества и (или) его основное новое общество или до- 4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.14	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.15	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: г
4.1.16	4.1.4 Вид населенного пункта: г
4.1.17	4.1.5 Наименование населенного пункта: Коробей

4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии):
4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Полегая	Наименование объекта капитального строительства:
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 3	«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Большево, 15 этап строительства. Жилой дом № 38»,
4.1.9	Назначение объекта капитального строительства:	Наименование объекта капитального строительства:
4.1.10	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Большево, 15 этап строительства. Жилой дом № 38»,
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	22.06.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	RU50-45-18701-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Министерство жилищной политики Московской области
4.1.7 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории проектов строительства такого многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или dochерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1.1	Вид объекта капитального строительства:	Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Москва	Район субъекта Российской Федерации
4.1.3		Вид населенного пункта:
4.1.4		г
4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва	Элемент улично-дорожной сети: шоссе
4.1.6		

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4	4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Дмитровское
	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 73Б
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖКК "Тринити"
	4.1.11	Наименование объекта капитального строительства в районе 72.1 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроено-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 мест
	30.09.2021			Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 076-Ф-60-РВ	4.1.11	17.12.2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ФОНД "СКОЛКОВО"	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-131000-01-0504-2021
	4.1 (9)	Проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Много квартирный дом	4.1.1	4.1 (8) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов ввода их в эксплуатацию
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Город Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: район Пушкинского округа
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	4.1.4	Вид населенного пункта: Город
	4.1.5	Назначение населенного пункта: Новомановское	4.1.5	Назначение населенного пункта: город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Энштейна		
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖКК "Инновация"
	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):		

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4	4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Дмитровское
	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 73Б
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖКК "Тринити"
	4.1.11	Наименование объекта капитального строительства в районе 72.1 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроено-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 мест
	30.09.2021			Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 076-Ф-60-РВ	4.1.11	17.12.2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ФОНД "СКОЛКОВО"	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-131000-01-0504-2021
	4.1 (9)	Проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов ввода их в эксплуатацию	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Много квартирный дом	4.1.1	4.1 (8) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов ввода их в эксплуатацию
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Город Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: район Пушкинского округа
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	4.1.4	Вид населенного пункта: Город
	4.1.5	Назначение населенного пункта: Новомановское	4.1.5	Назначение населенного пункта: город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Энштейна		
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖКК "Инновация"
	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):		

		Наименование объекта капитального строительства:
4.1.10	«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское, 2 этап. Корпус 4»	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	23.06.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	РУ50-18-704-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Министерство жилищной политики Московской области
4.1.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых привлекали участие зас-тройщик и (или) его ос-новное общество или до-черпие общества такого	4.1.1	Вид объекта капитального строительства:
4.1.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых привлекали участие зас-тройщик и (или) его ос-новное общество или до-черпие общества такого	4.1.1	Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации:	061 Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	Одинцовский
4.1.4	Вид населенного пункта:	с/п
4.1.5	Наименование населенного пункта:	Новомановское
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	бульвар
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	Энигма
4.1.8	Тип здания (сооружения):	Дом: 3
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии):	ЖКУ "Инновация"

		Наименование объекта капитального строительства:
4.1.10	Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Ново-ивановское.2 этап.Корпус 3	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	01.12.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	РУ50-20056-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Министерство жилищной политики Московской области
4.1.11	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многозадолженного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или dochерние общества такого комплекса, в которых строительство и (или) его осуществление трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию:	4.1.1
4.1.12	Вид объекта капитального строительства:	Много квартирный дом
4.1.13	Субъект Российской Федерации:	г Москва
4.1.14	Район субъекта Российской Федерации:	
4.1.15	Населенный пункт:	
4.1.16	Элемент улично-дорожной сети:	
4.1.17	Наименование элемента улично-дорожной сети:	Василия Орешкова
4.1.18	Тип здания (сооружения):	
	Дом: 3	
4.1.19	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	ЖК "Москвичка"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	Комплексная жилая застройка.Ч1-этаж.Жилой дом №3



4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.06.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РУ50-11-19289-2021	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-245000-010105-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСТОССТРОЙНАДЗОР)
4.1.13	4.1.13 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества, срочное введение их в эксплуатацию	4.1.1	4.1.13 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества, срочное введение их в эксплуатацию
4.1.1	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многооквартирный дом	4.1.1	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многооквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Г	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г
4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Назначение населенного пункта: Красногорск	4.1.5	Назначение населенного пункта: Красногорск
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Романовская	4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Романовская
4.1.8	Дом: 19	4.1.8	Дом: 15
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
4.1.10	Назначение объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.4-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.3»	4.1.10	Назначение объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.3-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.2»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021		

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РУ50-11-19289-2021	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-245000-010105-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСТОССТРОЙНАДЗОР)
4.1.13	4.1.13 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества, срочное введение их в эксплуатацию	4.1.1	4.1.13 О проектах строительства многооквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества, срочное введение их в эксплуатацию
4.1.1	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многооквартирный дом	4.1.1	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многооквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Г	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г
4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Назначение населенного пункта: Красногорск	4.1.5	Назначение населенного пункта: Красногорск
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Романовская	4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Романовская
4.1.8	Дом: 19	4.1.8	Дом: 15
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
4.1.10	Назначение объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.4-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.3»	4.1.10	Назначение объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.3-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.2»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021		

4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	Министерство жилищной политики Московской области		RU50-11-19290-2021
4.1.14	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию:	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.1	Вид объекта капитального строительства:	4.1.13	Министерство жилищной политики Московской области
	Многоквартирный дом		
4.1.14	Вид объекта капитального строительства:	4.1.1	Вид объекта капитального строительства:
	Многоквартирный дом		Многоквартирный дом
4.1.15	Субъект Российской Федерации:	4.1.2	Субъект Российской Федерации:
4.1.13	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.2	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.14	Вид населенного пункта:	4.1.3	Вид населенного пункта:
4.1.14	г	4.1.4	г
4.1.15	Наименование населенного пункта:	4.1.5	Наименование населенного пункта:
4.1.16	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
4.1.17	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
4.1.18	Тип здания (сооружения):	4.1.8	Тип здания (сооружения):
4.1.18	Дом: 5	Дом: 7	Дом: 7
4.1.19	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	ЖК "Новая Рига"		ЖК "Новая Рига"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:
	«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.2-й пусковой комплекс, Жилой дом №1,1/2»		«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.1-й пусковой комплекс, Жилой дом №1,1/1»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	01.01.2022		01.01.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	RU50-11-20504-2022		RU50-11-20502-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	Министерство жилищной политики Московской области		Министерство жилищной политики Московской области

4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	Министерство жилищной политики Московской области		RU50-11-19290-2021
4.1.14	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию:	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.1	Вид объекта капитального строительства:	4.1.1	Министерство жилищной политики Московской области
	Многоквартирный дом		
4.1.15	Субъект Российской Федерации:	4.1.2	Субъект Российской Федерации:
4.1.13	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.14	Вид населенного пункта:	4.1.4	Вид населенного пункта:
4.1.14	г	4.1.5	г
4.1.15	Наименование населенного пункта:	4.1.6	Наименование населенного пункта:
4.1.16	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
4.1.17	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.8	Наименование элемента улично-дорожной сети:
4.1.18	Тип здания (сооружения):	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства:
4.1.18	Дом: 5	Дом: 7	«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.2-й пусковой комплекс, Жилой дом №1,1/2»
4.1.19	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.10	«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово.1-й пусковой комплекс, Жилой дом №1,1/1»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	01.01.2022		01.01.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	RU50-11-20504-2022		RU50-11-20502-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	Министерство жилищной политики Московской области		Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или до-черные общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места находе-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его ос-новное общество или до-черные общество такого основного общества в тече-тии трех лет, предшес-твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4 Вид населенного пункта:	4.1.4 Г	4.1.4 Г	4.1.4 Г
4.1.5 Назначование населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5 Назначение населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5 Назначение населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5 Назначение населенного пункта: Долгопрудный
4.1.6 Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6 Улица	4.1.6 Улица	4.1.6 Улица
4.1.7 Назначование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7 Парковая	4.1.7 Парковая	4.1.7 Парковая
4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом 48	4.1.8 Дом 48	4.1.8 Дом 50; Корпус: 1	4.1.8 Дом 50; Корпус: 1
4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантин"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантин"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантин"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантин"
4.1.10 Назначение объекта капитальной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, л.2.Жилой дом 3-го пускового комплекса под.11 со встроенным нежилыми помещениями, подземным гаражом-стоянкой.Корректировка проектных решений	4.1.10 Назначение объекта капитальной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, л.2.Жилой дом 3-го пускового комплекса под.11 со встроенным нежилыми помещениями, подземным гаражом-стоянкой.Корректировка проектных решений	4.1.10 Назначение объекта капитальной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, л.2.Жилой дом 3-го пускового комплекса под.11 со встроенным нежилыми помещениями, подземным гаражом-стоянкой.Корректировка проектных решений	4.1.10 Назначение объекта капитальной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, л.2.Жилой дом 3-го пускового комплекса под.13 по генплану со встроенным нежилыми помещениями.Корректировка проектных решений
4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.06.2021	4.1.11 23.06.2021	4.1.11 17.06.2021	4.1.11 17.06.2021
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-18715-2021	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-18715-2021	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2		4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2	
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3		4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	
4.1.4 Вид населенного пункта: г	4.1.4		4.1.4 Вид населенного пункта: г	4.1.4	
4.1.5 Наименование населенного пункта: Балашиха	4.1.5		4.1.5 Наименование населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5	
4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Улица Яганова	4.1.6		4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Улица Нарковая	4.1.6	
4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом 3	4.1.7		4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом 50	4.1.7	
4.1.8 Тип здания (сооружения):	4.1.8		4.1.8 Тип здания (сооружения):	4.1.8	
4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пехра"	4.1.9		4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриантин"	4.1.9	
4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б-ii пусковой комплекс, 1-й этап Жилой дом №3, 2-й этап Жилой дом №3»	4.1.10		4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «ТЕРРИТОРИЯ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ, расположенная по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Гольяновская, дом 2, жилой дом 2-го пускового комплекса по З.12 со встроенным нежилыми помещениями. Корректировка проектных решений»	4.1.10	
4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.08.2022	4.1.11		4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2021	4.1.11	
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РУ50-15-21972-2022	4.1.12		4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РУ50-42-18685-2021	4.1.12	
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13		4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	

4.1 (21) О проектах строительства многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или до-черные общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места находе-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию	4.1.1 Многоквартирный дом Вид объекта капитального строительства:	4.1 (20) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его ос-новное общество или до-черные общество такого основного общества в тече-тии трех лет, предшес-твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию
4.1.2 Московская Субъект Российской Федерации:	4.1.2 Московская Субъект Российской Федерации:	4.1.2 Московская Субъект Российской Федерации:
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Ленинский Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Ленинский Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4 Г Вид населенного пункта:	4.1.4 Г Вид населенного пункта:	4.1.4 Г Вид населенного пункта:
4.1.5 Мытищи Наименование населенного пункта:	4.1.5 Бутанниковское Наименование населенного пункта:	4.1.5 Бутанниковское Наименование населенного пункта:
4.1.6 бульвар Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети:
4.1.7 Тенистый Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7 Сукиновская Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7 Сукиновская Наименование элемента улично-дорожной сети:
4.1.8 Дом 5 Тип здания (сооружения):	4.1.8 Дом 30 Тип здания (сооружения):	4.1.8 Дом 30 Тип здания (сооружения):
4.1.9 ЖК «Императорские Мытищи» Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.9 ЖК "Государев дом" Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	4.1.9 ЖК "Государев дом" Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства:
4.1.10 «Комплексная многоэтажная и среднестоековая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки. Пусковой комплекс 14. Жи-лой дом 4 с внутриводоподачными сетями инженерного обеспечения»	4.1.10 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.10 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.11 07.10.2022 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.11 15.09.2022 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.11 15.09.2022 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.12 RU 50-12-22416-2022 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12 RU 50-21-22242-2022 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.12 RU 50-21-22242-2022 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, 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: обл Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Население населенного пункта: Красногорск
4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
4.1.8	Тип здания (сооружения): дом, 13	4.1.8	Тип здания (сооружения): дом, 11	4.1.8	Тип здания (сооружения): дом, 11
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства, коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово,6-й пусковой комплекс, Жилой дом 1,5»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово,6-й пусковой комплекс, Жилой дом 1,4»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск, д.Глухово,6-й пусковой комплекс, Жилой дом 1,4»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.10.2022	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-2253-2022	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22512-2022	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22512-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	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 малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие за- стройщик и (или) его ос- новное общество или до- черние общества такого основного общества в тече- ние трех лет, предшес- твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход- дения указанных объек- тов недвижимости, сро- ков ввода их в эксплуата- цию	4.1.1 Многоквартирный дом Вид объекта капитального строительства:	4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие за- стройщик и (или) его ос- новное общество или до- черние общества такого основного общества в тече- ние трех лет, предшес- твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход- дения указанных объек- тов недвижимости, сро- ков ввода их в эксплуата- цию
4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4 Г Вид населенного пункта:	4.1.4 Г Вид населенного пункта:	4.1.4 Г Вид населенного пункта:
4.1.5 Наименование населенного пункта: Реутов	4.1.5 Наименование населенного пункта: Реутов	4.1.5 Наименование населенного пункта: Реутов
4.1.6 Г Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6 Г Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6 Г Элемент улично-дорожной сети:
4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная
4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 29	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 29	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 27
4.1.9 Инициализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"	4.1.9 Инициализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"	4.1.9 Инициализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"
4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4305, микрорайон 10А)»	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4305, микрорайон 10А)»	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз. 1 с пристроенным автомонным источником теплоснабжения, поземной автостоянкой и помещениями общественного назначения по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4405, микрорайон 10А)»
4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22809-2022	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22806-2022	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:

4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или долевые участники в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	4.1.1.1 Многоквартирный дом Вид объекта капитального строительства:	4.1.1.1 Многоквартирный дом Вид объекта капитального строительства:
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: обл Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4 Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Назначение населенного пункта: Мытищи	4.1.5 Назначение населенного пункта: Реутов
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Назначение элемента улично-дорожной сети: Тенистый	4.1.7 Назначение элемента улично-дорожной сети: Транспортная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 31
	4.1.9	Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Императорские Мытищи»	4.1.9 Индивидуализующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"
	4.1.10	Назначение объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднегражданная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городской поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки. Пусковой комплекс 15, Жилой дом № 3 с внутреннодорожными системами инженерного обеспечения»	4.1.10 Назначение объекта капитального строительства: «Жилой дом №3 с помешанием общественного назначения по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Поповка»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.01.2023	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22810-2022
	4.1.13	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	4.1.13 Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Колесникова
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантин"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2-4-й пусковой комплекс.Многоквартирный жилой дом под.7 со встроенно-пристроенными помещениями некл.ного назначения, с подземным гаражом-стоянкой
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-23391-2023
	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 малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого общества, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации, 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: Область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: Область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Область Московская
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский
4.1.4 Вид населенного пункта: СНП	4.1.4	Вид населенного пункта: СНП	4.1.4 Вид населенного пункта: СНП	4.1.4	Вид населенного пункта: Г
4.1.5 Наименование населенного пункта: Булатниковское	4.1.5	Наименование населенного пункта: Булатниковское	4.1.5 Наименование населенного пункта: Баиниха	4.1.5	Наименование населенного пункта: Баиниха
4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Территория	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Территория	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: Яганова	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Яганова
4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК "Живописный"	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК "Живописный"	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом 12	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом 12
4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 1,2	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 1,2	4.1.8 Тип здания (сооружения): Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): "ЖК" "Печера"	4.1.8	Тип здания (сооружения): Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): "ЖК" "Печера"
4.1.9 Наименование объекта капитального строительства (при наличии): ЖК «Живописный»	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства (при наличии): ЖК «Живописный»	4.1.9 Наименование объекта капитального строительства (при наличии): «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б,9-й пусковой комплекс. Жилой дом №11»	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства (при наличии): «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б,9-й пусковой комплекс. Жилой дом №11»
4.1.10 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023	4.1.10 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023
4.1.11 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023	4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023	4.1.11 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023	4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-24966-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-24966-2023	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-24966-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-24966-2023
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	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 малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: Область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Область Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Область Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи	4.1.5	Наименование населенного пункта: Бутырниковское	4.1.5	Наименование населенного пункта: Бутырниковское
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК "Живописный"	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК "Живописный"
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 1	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские Могильни"	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Живописный"	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Живописный"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоквартирная и среднестатистичная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее л. Погорелки. Пусковой комплекс 16. Жилой дом № 2 с внутривладочными сетями инженерного обеспечения»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино. З-й пусковой комплекс. Жилой дом под № 3 с подземной автостоянкой. Корректировка»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино. З-й пусковой комплекс. Жилой дом под № 3 с подземной автостоянкой. Корректировка»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.12.2023	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-12-2610-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-21-25714-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-21-25714-2023
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	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 малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или до-черные общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места находе-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его ос-новное общество или до-черные общество такого основного общества в тече-тии трех лет, предшес-твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход-дения указанных объек-тов недвижимости, сро-ков ввода их в эксплуата-цию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская	4.1.2 Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский
4.1.4 Вид населенного пункта: с/п	4.1.4 Вид населенного пункта: с/п	4.1.4 Вид населенного пункта: с/п	4.1.4 Вид населенного пункта: с/п
4.1.5 Назначение населенного пункта: Новоивановское	4.1.5 Назначение населенного пункта: Новоивановское	4.1.5 Назначение населенного пункта: Новоивановское	4.1.5 Назначение населенного пункта: Новоивановское
4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: бульвар
4.1.7 Назначение элемента улично-дорожной сети: Энгинейн	4.1.7 Назначение элемента улично-дорожной сети: Энгинейн	4.1.7 Назначение элемента улично-дорожной сети: Энгинейн	4.1.7 Назначение элемента улично-дорожной сети: Энгинейн
4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 5	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 5	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 5	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 5
4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства: ЖК "Новая Рига"
4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское, 2 этап. Корпус 5»	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское, 2 этап. Корпус 5»	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Среднеостанная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск.Жилой дом 8-го пускового комплекса №1,6»	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Среднеостанная жилая застройка, расположенная по адресу:Московская область, городской округ Красногорск.Жилой дом 8-го пускового комплекса №1,6»
4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.12.2023	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.12.2023	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-20-26052-2023	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-20-26052-2023	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-11-25970-2023	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS0-11-25970-2023
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	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 малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Название населенного пункта: Красногорск
4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергия Жадобкина
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44, кврн.1	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44, кврн.1	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 12,13,1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Бригантина»	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Бригантина»	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Линкеский»
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Звеносякая, д.2,5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз.4 со встроено-пристроенным ДОУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз.5 со встроено-пристроенным помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Звеносякая, д.2,5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз.4 со встроено-пристроенным ДОУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз.5 со встроено-пристроенным помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, с.Николо-Урюпино», 1 этап Жилые дома № 23, 24, 25»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 27.12.2023
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-26-37-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-26-37-2023	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-26098-2023
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или до-черные общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его ос- новное общество или до- черные общества такого основного общества в те- чение трех лет, предшес- твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахож- дения указанных объек- тов недвижимости, сро- ков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
4.1.2 Субъект Российской Федерации: г Москва	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл Московская			
4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:			
4.1.4 Вид населенного пункта: Г	4.1.4	Вид населенного пункта: Г			
4.1.5 Наименование населенного пункта: Москва	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск			
4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица			
4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Летчика Осокина	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская			
4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: 6	4.1.8	Тип здания (сооружения): Строение: 25			
4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства: ЖК "Новая Рига"			
4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: «Многотуровневая автостоянка открытого типа на 2400 м²мест, со- стоящая из комплекса зданий: Корпус 1 на 800 м², Корпус 2А, 2Б на 1600 м², по адресу: Московская область, городской округ Красно- горск, д.Глухово.Корпус 1»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многотуровневая автостоянка открытого типа на 2400 м²мест, со- стоящая из комплекса зданий: Корпус 1 на 800 м², Корпус 2А, 2Б на 1600 м², по адресу: Московская область, городской округ Красно- горск, д.Глухово.Корпус 1»			
4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 05.02.2024	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.01.2024			
4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-09-011914-2024	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RUS-11-20209-2024			
4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области			

4.1 (40) О проектах строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или до-черные общества такого основного общества в течение трех лет, предшес-твующих опубликованию проектной декларации, с указанием места наход-кнов ввода их в эксплуата-цию		4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданых застройщиком свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциаци-ях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства			
5.1.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданых застройщиком свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства			
5.1.2 Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организацией, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы		5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организацией, членом которой является застройщик.
5.1.3 Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства		5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
5.1.4 Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства		5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях		5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы
5.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организаций		5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организаций.
5.2.3 Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:			
06 О финансовых результатах текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату			
6.1 О финансовых резуль-тате текущего года, о раз-мерах кредиторской и де-биторской задолженности на последнюю отчетную дату		6.1.1	Последняя отчетная дата: 31.03.2024
6.1.2 Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:		6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 1,00 тыс. руб.
6.1.3 Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:		6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 569 363,00 тыс. руб.
07 О разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию			
7.1 О разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию		7.1.1	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-27223-2024
7.1.2 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:		7.1.2	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

	6.1.4	Размер лебягorskой задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 438 874,00 тыс. руб.
07	Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018 №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованием, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территории" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11);
7.1.0	7.1.1	7.1.1
7.1.6	7.1.7	7.1.2
7.1.8	7.1.9	7.1.3
7.1.10		7.1.4

Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, следящее о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, использующем 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 организаций таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица – застройщика, в том числе жилья, помещений.
7.1.6
7.1.7
7.1.8
7.1.9
7.1.10

7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организаций таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисциплинарной инспекции и (или) органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика.							
7.2	7.2. О соответствии заключенных с застройщиком договором поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территории" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"							
7.2.2								
7.2.2.1								
7.2.2.2								
7.2.2.3								
7.2.2.4								

7.2.5	<p>Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организаций таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.</p>
7.2.6	<p>Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо выкуна на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).</p>
7.2.7	<p>Наличие либо отсутствие недолговки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежкам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившие в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными взысканием в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошлый календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по линиям бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя.</p>
7.2.8	<p>Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указаных в пункте 7.2.9 неуплаты, задолженности поручителя в установленном порядке.</p>

		<p>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:</p> <p>Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость исполнительного органа, поручителя, и главного бухгалтера получателя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя).</p>
7.2.10		<p>Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организаций таких строительства, реконструкции и (или) капитального наименования в виде лицензии (валидности, ограничения) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера получателя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.</p>
7.2.11		<p>Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организаций таких строительства, реконструкции и (или) капитального наименования в виде лицензии (валидности, ограничения) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера получателя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.</p>
		<p>Иная информация о застройщике.</p> <p>Согласно Уставу ОOO «Управляемая компания «Эффективные инвестиции» неизменно друг от друга действуют два «генеральных директора»: Генеральный директор Пак Сергей Андreeвич и Генеральный директор Азильбек Сафар Гадиурович, Уточнение юридического и фактического адреса застройщика: 143909, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, УЛ.ДМИТРИЕВА, Д.32, ПОМЕЩ.299</p>
		<p>8.3 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике</p>
	8.1.1	<p>8.1.1 Иная информация о застройщике</p>
	9.1.1	<p>9.1.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, с суммой общей площади всех жилых и нежилых помещений</p>
	9.1.2	<p>Обоснование строительства нескользких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.</p>
	9.2.1	<p>9.2.1 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация</p>
	9.2.2	<p>Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p> <p>Многоквартирный дом</p>

	Наименование объекта:
9.2.2	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 № 3 со встречными нежилыми помещениями
9.2.3	Субъект Российской Федерации: Московская область
9.2.4	Район/субъект Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации:
9.2.5	Вид населенного пункта: Г.
9.2.6	Наименование населенного пункта: Балашиха
9.2.7	Округ в населенном пункте:
9.2.8	Район в населенном пункте: “Б”
9.2.9	Вид обозначения улицы:
9.2.10	Наименование улицы:
9.2.11	Дом:
9.2.12	Литера:
9.2.13	Корпус:
9.2.14	Строение:
9.2.15	Выделение:
9.2.16	Блок-секция:
9.2.17	Уточнение адреса: Севернее улицы Лукино
9.2.18	Назначение объекта:
9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 18
9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 18
9.2.21	Общая площадь объекта: 14 254,22 м²
9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта Иной вид материалов наружных стен и каркасов (с железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и железобетонных панелей)
9.2.23	Материал перекрытий Иной вид материалов перекрытий (монолитные железобетонные и сборные железобетонные)
9.2.24	Класс энергетической эффективности: А
9.3	Сумма общей площади всех жилых помещений 9 385,50 м²
9.3.1	Сумма общей площади всех нежилых помещений 9 385,50 м²
9.3.2	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений 460,43 м²
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений 9 846,93 м²

9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 3
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемность не менее 1000 кг): 0
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 3
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 0

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительного проектирования, о результатах экспертизы, если требование о прохождении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполнившем работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
10.1.2	Номер договора:	
10.1.3	Дата заключения договора:	
10.1.4	Даты внесения изменений в договор:	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "БИЗНЕСГАРАНТ"
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.2.5	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания:	7736236953
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания:
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "ТЕОНИКИЗЫКАТЕЛЬ"
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:

	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:		10.2.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания.
10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	7726730916	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:		10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания:
Акционерное общество		Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы:	10.2.3 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания:
	10.3.1	ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ЧЛЯВЕРСИАЛ-ПОЛ СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ "ЦЕНТР"		10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:
	10.3.2	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:		10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.3.3	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:		10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.3.4	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:		10.2.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.3.5	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:		10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания:
	10.3.6	7709261816	10.3.0	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:
10.3 (4) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	7709261816	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:	10.3.2	10.3.2	Организационно-правовое проектирование:
Акционерное общество		Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы:	10.3.3	10.3.3	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.1	"МКД ПРОЕКТ"	10.3.4	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.2	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.5	10.3.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.3	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.6	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.7	10.3.7	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.8	10.3.8	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	5047214085	10.3.9	10.3.9	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий		Вид заключения экспертизы:	10.3.10	10.3.10	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:
10.4.1		Положительное заключение экспертизы проектной документации		10.3.11	"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АЛФОФЕМА"
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:		10.3.12	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:		10.3.13	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.4.4	50-2-1-2-034942-2023		10.3.14	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.4.5			10.3.15	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:

10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ
10.4.3	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 22.06.2023	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5036173013
10.4.2	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-2-34942-2023	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 31.05.2017
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ"	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-0139-17
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы результатов инженерных изысканий: 5036173013	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы: 10.5.1	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: "ЭКСПЕРСТРОЙИНЖИНИРИНГ"
10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 13.07.2017
10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:	10.4.6	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656
10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:	10.4.1	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: ООО "Новая Алексеевская рота"
10.6 Собственником подрядчика, выполняющим строительство капитального строительства коммерческим обозначением (при наличии)	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): ЖК "Новая Алексеевская рота"	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 13.07.2017
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем строительство в соответствии с договором о строительном подряде, заключенным с застройщиком	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Общество с ограниченной ответственностью	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-2-02-201-17
10.7.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии):	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: "ЭКСПЕРСТРОЙИНЖИНИРИНГ"
		10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы:

10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: СТРОЙ ГАРАНТ	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика
10.7.3	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика
10.7.4	Очесство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 773449988
10.7.5	11.1.1 О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: РУ50-15-24643-2023
10.7.6	11.1.1.1 О разрешении на строительство	Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.1.2	Срок действия разрешения на строительство:
	11.1.1.3	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.4	Наменование органа, выдавшего разрешение на строительство:
	11.1.5	Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛЛИЧНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	11.1.1 (2) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: РУ50-15-24643-2023
	11.1.1.1	Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.1.2	Срок действия разрешения на строительство:
	11.1.1.3	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.1.4	Наменование органа, выдавшего разрешение на строительство:
	11.1.1.5	Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛЛИЧНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	11.1.1 (3) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: РУ50-15-24643-2023
	11.1.1.1	Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.1.2	Срок действия разрешения на строительство:
	11.1.1.3	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.1.4	Наменование органа, выдавшего разрешение на строительство:
	11.1.1.5	Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛЛИЧНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:	12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:		
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка:	Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0040302:6498	12.3.1	
	Площадь земельного участка: 26 003,00 м²	12.3.2	
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства			
13.1 Об элементах благоустройства территории			
13.1.1 Наличие планируемых проездов, пешеходных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:	13.1.1.1 Наличие планируемых проездов, пешеходных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:	13.1.1.1	Имеется
	13.1.1.2 Наличие велосипедных дорожек:	13.1.1.2	Отсутствует
	13.1.1.3 Наличие пешеходных переходов:	13.1.1.3	Имеется
	13.1.1.4 Наличие тротуаров:	13.1.1.4	Имеется
13.1.2 Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):	Планируемое количество гостевых машинно-мест на объекте строительства:	13.1.2.1	25
	13.1.2.2 Планируемое количество машинно-мест вне объекта строительства:	13.1.2.2	0
13.1.3 Наличие игрового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):	Количество детских площадок:	13.1.3.1.1	1
	13.1.3.1.2 Детская площадка обрудуется малыми архитектурными формами и игровыми элементами: песочница, парковка с вагончиками, детский игровой комплекс, качалка на пружине "Пчелка", освещение	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок:
		13.1.3.2.1	2
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право собственности
		12.1.2	12.1.2.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества
		12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок:
		12.1.4	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего право застройщика на земельный участок:
		12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа:
		12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
		12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
		12.1.8	Назначение земельного участка:
		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	Собственник земельного участка:
		12.2.1	Застройщик
		12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
		12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
		12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
		12.2.5	Имя собственника земельного участка
		12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):

12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка:	Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0040302:6498
	Площадь земельного участка: 26 003,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства	
13.1 Об элементах благоустройства территории	
13.1.1 Наличие планируемых проездов, пешеходных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:	13.1.1.1 Наличие планируемых проездов, пешеходных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.2 Наличие велосипедных дорожек:
	13.1.1.3 Наличие пешеходных переходов:
	13.1.1.4 Наличие тротуаров:
13.1.2 Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):	Планируемое количество гостевых машинно-мест на объекте строительства:
	13.1.2.1
	25
	13.1.2.2 Планируемое количество машинно-мест вне объекта строительства:
	0
13.1.3 Наличие игрового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):	Количество детских площадок:
	13.1.3.1.1
	1
	13.1.3.1.2 Детская площадка обрудуется малыми архитектурными формами и игровыми элементами: песочница, парковка с вагончиками, детский игровой комплекс, качалка на пружине "Пчелка", освещение
	13.1.3.2.1
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка	

		Наличие наружного освещения дорожных покрытий, простирается в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия):	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок.
13.1.7		Используются общеворованные площадки для домов 1,2,3,4.Спортивная площадка для дошкольного возраста 150 м2, спортивная площадка для старшего возраста 250 м2; На площадках устроиваются резиновое покрытие и устанавливаются оборудование для занятий спортом согласно возрастной группе, светильное оборудование. Спортивные площадки оборудуются скамьями отражением высотой 2,5 м, а между площадками 1,2 м	13.1.3.2.2 Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства).
13.1.8		Описаные иных планируемых элементов благоустройства:	13.1.4 Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов.
13.2.0	предельных параметрах разрешенного строительства	Площадка для отдыха взрослого населения площадью 34,0 м2 размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом	13.1.4.1 Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов.
13.2.1		Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	13.1.4.2 Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства.
13.2.2		На внутренней территории, с соблюдением санитарного разрыва от проектируемого здания размещена площадка для контейнера ТБО на 3 контейнера	13.1.4.2 На внутренней территории, с соблюдением санитарного разрыва от проектируемого здания размещена площадка для контейнера ТБО на 3 контейнера
13.2.3		Не установлено градостроительным регламентом	13.1.5 Описание планируемых мероприятий по озеленению:
13.2.4		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом	Свободная от покрытий территории заражается многолетними декоративными травами. Газон выполняется из плодородного грунта с посевом газонных трав (мяглик, газон, райграс пасхальный, полиния), что способствует улучшению пыли и обогашению воздуха кислородом.Вокруг газонов, примыкающий к жилому дому, высаживаются кустарники «живая изгородь»
14.0	планируемом подключением (технологическим присоединением) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и плануемом подключении к сетям связи	Максимальный процент подключения жилого дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размер патты за такое подключение и плануемом подключении к сетям связи	13.1.6 Соблюдение требований по созданию безбарьерной среды для автомобилей лиц:
14.1.0	планируемом подключении (технологическим присоединением) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1 Вид сети инженерно-технического обеспечения:	13.1.6.1 Наличие пандусов:
14.1.1		теплоснабжение	13.1.6.2 Наличие пандусов:
14.1.2		Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое удостоверение на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
14.1.3		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы:	На отведенной приземовой территории, путях движения инвалидов предусмотрены пониженные бортины в местах прыжения тротуаров к проезжим частям дорог; Площадки отъезда оборудованы скамейками; Продольный уклон пути движения инвалидов на крестах-жилыхах по территории не превышает 5 %;
14.1.4		ГРАНЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ"	Пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускаются скольжения и запроектированы из асфальтобетона и тротуарной плитки; На автостоянках предусмотрены места для инвалидов. Входы в жилой дом оборудованы пандусами с уклоном не более 8%, величины на уровне отметки входного тамбура; Ширина коридоров и проходов, дверей приведены с учётом возможностей маломобильных групп населения
14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	13.1.6.3
14.1.6		Номер выдач технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	
14.1.7		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	

13.1.7		Наличие наружного освещения дорожных покрытий, простирается в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия):	Общество с ограниченной ответственностью
14.1.1		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы:	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы:
14.1.2		ГРАНЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ"	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.3			5001091909
14.1.4		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	14.10.2021
14.1.5		Номер выдач технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	14.10.2024
14.1.6		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	
14.1.7		Номер выдач технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:	

14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2022	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.6	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 29-ТИ/2021	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2025	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническими условиями не предусмотрены размер платы за подключение	Муниципальное унитарное предприятие "БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.9	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 14.1.2	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.10	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.11	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 14.1.2	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.12	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2022	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.13	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28-ТИ/2021	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.14	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.15	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19.10.2021	Техническими условиями не предусмотрены размер платы за подключение
14.1.16	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 15	14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к системам инженерно-технического обеспечения
14.1.17	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19.10.2024	Вид сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.18	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения Техническими условиями не предусмотрены размер платы за подключение	Муниципальное унитарное предприятие "БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.19	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 14.1.1	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы:
14.1.20	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:

	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 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.			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "КОМИТЕТ КОРП"	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7714426397			
	14.2.4	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 9704017896	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 16.03.2022			
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Передача данных и доступа в интернет	14.1.6	Номер выданы технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21-1-П-0322			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 16.03.2027			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "МИЭЛ"	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрены размер платы за подключение			
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	14.2.1 Вид сети связи: Проводная телефонная связь	14.2.1	14.2.1 Вид сети связи: Проводная телефонная связь			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью	14.2.2	14.2.2 Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ТРАНЛАЙН"	14.2.3	14.2.3 Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: "ТРАНЛАЙН"			
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5036164033	14.2.4	14.2.4 Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 501096463			
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и планируемых частей жилого и нежилого помещения	15.1	15.1.1 Количество строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	240	14.2.1 Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание			
	15.1.2	15.1.2 Количество нежилых помещений:	3	14.2.1 Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание			
	15.1.2.1	15.1.2.1 В том числе машино-мест:	0	14.2.2 Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание			
	15.1.2.2	15.1.2.2 В том числе иных нежилых помещений:	3	14.2.2 Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание			
15.2 О характеристиках жилых помещений	15.2.1			14.2.3 Вид сети связи: "ТРАНЛАЙН"			
Условный номер	Назначение расположения	Этаж расположения	Номер пользования	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	2	1	55.54	2	28.42	2.64
2	квартира- студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64
3	квартира	2	1	39.50	1	15.72	2.64

38	квартира	9	1	39.78	1	15.86	2.64	4	квартира-студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64
39	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64	5	квартира	2	1	51.86	2	27.43	2.64
40	квартира	9	1	51.99	2	27.53	2.64	6	квартира	3	1	55.54	2	28.42	2.64
41	квартира	10	1	55.90	2	28.08	2.64	7	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64
42	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64	8	квартира	3	1	39.50	1	15.72	2.64
43	квартира	10	1	39.78	1	15.86	2.64	9	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64
44	квартира-студия	10	1	23.45	1	12.12	2.64	10	квартира	3	1	51.86	2	27.43	2.64
45	квартира	10	1	51.99	2	27.53	2.64	11	квартира	4	1	55.54	2	28.42	2.64
46	квартира	11	1	55.90	2	28.08	2.64	12	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64
47	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64	13	квартира	4	1	39.50	1	15.72	2.64
48	квартира-студия	11	1	39.78	1	15.86	2.64	14	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64
49	квартира-студия	11	1	23.45	1	12.12	2.64	15	квартира	4	1	51.86	2	27.43	2.64
50	квартира	11	1	51.99	2	27.53	2.64	16	квартира	5	1	55.54	2	28.42	2.64
51	квартира	12	1	55.90	2	28.08	2.64	17	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64
52	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64	18	квартира	5	1	39.50	1	15.72	2.64
53	квартира	12	1	39.78	1	15.86	2.64	19	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64
54	квартира-студия	12	1	23.45	1	12.12	2.64	20	квартира	5	1	51.86	2	27.43	2.64
55	квартира	12	1	51.99	2	27.53	2.64	21	квартира	6	1	55.54	2	28.42	2.64
56	квартира	13	1	55.90	2	28.08	2.64	22	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64
57	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64	23	квартира	6	1	39.50	1	15.72	2.64
58	квартира	13	1	39.78	1	15.86	2.64	24	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64
59	квартира-студия	13	1	23.45	1	12.12	2.64	25	квартира	6	1	51.86	2	27.43	2.64
60	квартира	13	1	51.99	2	27.53	2.64	26	квартира	7	1	55.54	2	28.42	2.64
61	квартира	14	1	55.90	2	28.08	2.64	27	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64
62	квартира-студия	14	1	23.45	1	12.12	2.64	28	квартира	7	1	39.50	1	15.72	2.64
63	квартира	14	1	39.78	1	15.86	2.64	29	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64
64	квартира-студия	14	1	23.45	1	12.12	2.64	30	квартира	7	1	51.86	2	27.43	2.64
65	квартира	14	1	51.99	2	27.53	2.64	31	квартира	8	1	55.90	2	28.68	2.64
66	квартира	15	1	55.90	2	28.08	2.64	32	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64
67	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64	33	квартира	8	1	39.78	1	15.86	2.64
68	квартира	15	1	39.78	1	15.86	2.64	34	квартира-студия	8	1	23.45	1	12.12	2.64
69	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64	35	квартира	8	1	51.99	2	27.53	2.64
70	квартира	15	1	51.99	2	27.53	2.64	36	квартира	9	1	55.90	2	28.68	2.64
71	квартира	16	1	55.90	2	28.08	2.64	37	квартира-студия	9	1	23.45	1	12.12	2.64

106	квартира	7	2	55.54	2	28.42	2.64	72	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
107	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64	73	квартира	16	1	39.78	1	15.86	2.64
108	квартира	7	2	39.50	1	15.72	2.64	74	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
109	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64	75	квартира	16	1	51.99	2	27.53	2.64
110	квартира	7	2	55.63	2	28.42	2.64	76	квартира	17	1	55.90	2	28.68	2.64
111	квартира	8	2	55.90	2	28.68	2.64	77	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
112	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64	78	квартира	17	1	39.78	1	15.86	2.64
113	квартира	8	2	39.78	1	15.86	2.64	79	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
114	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64	80	квартира	17	1	51.99	2	27.53	2.64
115	квартира	8	2	55.99	2	28.68	2.64	81	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
116	квартира	9	2	55.90	2	28.68	2.64	82	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
117	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64	83	квартира	2	2	39.50	1	15.72	2.64
118	квартира	9	2	39.78	1	15.86	2.64	84	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
119	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64	85	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
120	квартира	9	2	55.99	2	28.68	2.64	86	квартира	3	2	55.54	2	28.42	2.64
121	квартира	10	2	55.90	2	28.68	2.64	87	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64
122	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64	88	квартира	3	2	39.50	1	15.72	2.64
123	квартира	10	2	39.78	1	15.86	2.64	89	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64
124	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64	90	квартира	3	2	55.63	2	28.42	2.64
125	квартира	10	2	55.99	2	28.68	2.64	91	квартира	4	2	55.54	2	28.42	2.64
126	квартира	11	2	55.90	2	28.68	2.64	92	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64
127	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64	93	квартира	4	2	39.50	1	15.72	2.64
128	квартира	11	2	39.78	1	15.86	2.64	94	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64
129	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64	95	квартира	4	2	55.63	2	28.42	2.64
130	квартира	11	2	55.99	2	28.68	2.64	96	квартира	5	2	55.54	2	28.42	2.64
131	квартира	12	2	55.90	2	28.68	2.64	97	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64
132	квартира-студия	12	2	23.45	1	12.12	2.64	98	квартира	5	2	39.50	1	15.72	2.64
133	квартира	12	2	39.78	1	15.86	2.64	99	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64
134	квартира-студия	12	2	23.45	1	12.12	2.64	100	квартира	5	2	55.63	2	28.42	2.64
135	квартира	12	2	55.99	2	28.68	2.64	101	квартира	6	2	55.54	2	28.42	2.64
136	квартира	13	2	55.90	2	28.68	2.64	102	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
137	квартира-студия	13	2	23.45	1	12.12	2.64	103	квартира	6	2	39.50	1	15.72	2.64
138	квартира	13	2	39.78	1	15.86	2.64	104	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
139	квартира-студия	13	2	23.45	1	12.12	2.64	105	квартира	6	2	55.63	2	28.42	2.64

174	квартира-студия	4	3	23.38	1	12.05	2.64	140	квартира	13	2	55.99	2	28.68	2.64
175	квартира	4	3	55.63	2	28.42	2.64	141	квартира	14	2	55.90	2	28.68	2.64
176	квартира	5	3	51.77	2	27.43	2.64	142	квартира-студия	14	2	23.45	1	12.12	2.64
177	квартира-студия	5	3	23.38	1	12.05	2.64	143	квартира	14	2	39.78	1	15.86	2.64
178	квартира	5	3	39.50	1	15.72	2.64	144	квартира-студия	14	2	23.45	1	12.12	2.64
179	квартира-студия	5	3	23.38	1	12.05	2.64	145	квартира	14	2	55.99	2	28.68	2.64
180	квартира	5	3	55.63	2	28.42	2.64	146	квартира	15	2	55.90	2	28.68	2.64
181	квартира	6	3	51.77	2	27.43	2.64	147	квартира-студия	15	2	23.45	1	12.12	2.64
182	квартира-студия	6	3	23.38	1	12.05	2.64	148	квартира	15	2	39.78	1	15.86	2.64
183	квартира	6	3	39.50	1	15.72	2.64	149	квартира-студия	15	2	23.45	1	12.12	2.64
184	квартира-студия	6	3	23.38	1	12.05	2.64	150	квартира	15	2	55.99	2	28.68	2.64
185	квартира	6	3	55.63	2	28.42	2.64	151	квартира	16	2	55.90	2	28.68	2.64
186	квартира	7	3	51.77	2	27.43	2.64	152	квартира-студия	16	2	23.45	1	12.12	2.64
187	квартира-студия	7	3	23.38	1	12.05	2.64	153	квартира	16	2	39.78	1	15.86	2.64
188	квартира	7	3	39.50	1	15.72	2.64	154	квартира-студия	16	2	23.45	1	12.12	2.64
189	квартира-студия	7	3	23.38	1	12.05	2.64	155	квартира	16	2	55.99	2	28.68	2.64
190	квартира	7	3	55.63	2	28.42	2.64	156	квартира	17	2	55.90	2	28.68	2.64
191	квартира	8	3	51.90	2	27.53	2.64	157	квартира-студия	17	2	23.45	1	12.12	2.64
192	квартира-студия	8	3	23.45	1	12.12	2.64	158	квартира	17	2	39.78	1	15.86	2.64
193	квартира	8	3	39.78	1	15.86	2.64	159	квартира-студия	17	2	23.45	1	12.12	2.64
194	квартира-студия	8	3	23.45	1	12.12	2.64	160	квартира	17	2	55.99	2	28.68	2.64
195	квартира	8	3	55.99	2	28.68	2.64	161	квартира	2	3	51.77	2	27.43	2.64
196	квартира-студия	9	3	51.90	2	27.53	2.64	162	квартира-студия	2	3	23.38	1	12.05	2.64
197	квартира-студия	9	3	23.45	1	12.12	2.64	163	квартира	2	3	39.50	1	15.72	2.64
198	квартира	9	3	39.78	1	15.86	2.64	164	квартира-студия	2	3	23.38	1	12.05	2.64
199	квартира-студия	9	3	23.45	1	12.12	2.64	165	квартира	2	3	55.63	2	28.42	2.64
200	квартира	9	3	55.99	2	28.68	2.64	166	квартира	3	3	51.77	2	27.43	2.64
201	квартира	10	3	51.90	2	27.53	2.64	167	квартира-студия	3	3	23.38	1	12.05	2.64
202	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64	168	квартира	3	3	39.50	1	15.72	2.64
203	квартира	10	3	39.78	1	15.86	2.64	169	квартира-студия	3	3	23.38	1	12.05	2.64
204	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64	170	квартира	3	3	55.63	2	28.42	2.64
205	квартира	10	3	55.99	2	28.68	2.64	171	квартира	4	3	51.77	2	27.43	2.64
206	квартира	11	3	51.90	2	27.53	2.64	172	квартира-студия	4	3	23.38	1	12.05	2.64
207	квартира-студия	11	3	22.45	1	12.12	2.64	173	квартира	4	3	39.50	1	15.72	2.64

16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирного дома (переименование, изменение общего пользования) с указанием их назначения и площади, а также об изменениях, вносимых в проектно-техническое и технологическое обеспечение строительства

однотипного помещения с общим планировочным решением, пред назначенного для осуществления общих функций.

Назначение	Описание места расположения	№	Причина	Назначение
Площадь	16.1.1	6	—	Площадь

1	T1 Помещение ВНС	Был помещен в помещение	Секция 1 Этаж -1	Техническое	49.03
---	------------------	----------------------------	------------------	-------------	-------

2	Т2 Помещение ИПП	Секция 1 Этаж -1	Техническое	98,51
3	Т3 Помещение для оборудования	Секция 1 Этаж -1	Техническое	8,08

4	Система ППА	Секция 1 Этаж -1	Горизонтальная	0,000
4	Т4 Электрическая	Секция 2 Этаж -1	Техническое	27 93

5	Т5 Помещение СС	Секция 2 Этаж-1	Техническое	12.90
6	Т6 Помещение для оборудования	Секция 2 Этаж-1	Техническое	8.08

7	Система ПИА	Т7 Электроштатовая	Секция 3 Этаж -1	Техническое	12.73
---	-------------	--------------------	------------------	-------------	-------

8	18 Помещение для оснастки	Секция 3 Этаж -1	Техническое	8.07
8	Система ППА	Секция 1 2 3 Этаж -1	Общественного	520.51
8	О1 Машина общего пользования			

Секция 1	Секция 2	Секция 3	Секция 4	Секция 5	Секция 6
01 Места общего пользования	02 Места общего пользования	03 Места общего пользования	04 Места общего пользования	05 Места общего пользования	06 Места общего пользования
Секция 1					
Секция 2					
Секция 3					
Секция 4					
Секция 5					
Секция 6					

04	Места общего пользования	Секция 1 Этаж 2	Общественное	20.00
12	05 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 3	Общественное	50.00
13	05 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 4	Общественное	50.00

05 Частичного поправления	Секция 1 Этаж 5	Секция 2-6	Секция 3-6
04 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 5	Секция 2-6	Секция 3-6
03 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 5	Секция 2-6	Секция 3-6

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	№ п/п	Описание места расположения	Назначение	16.2.1
1	Подземная часть	Электроощитовая жилого дома	Электроснабжение	
4	Подземная часть	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка, распределение тепловой энергии по потребителям	
5	Подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, т.е. помещение, квартиры	Система электроснабжения и электросвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.	
6	Подземная часть	Водонапорная насосная станция (ВНС)	Обеспечение объекта водоснабжением	
7	Подземная часть	Пожарные насосы	Обеспечение объекта системой пожаротушения	
8	Наземная часть, подземная часть	Система холодного водоснабжения, обжигательный хозяйствственно-питьевой и противопожарный водопровод	Обеспечение потребителей холодной водой и противопожарным водопроводом	
9	Наземная часть, подземная часть	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	
10	Наземная часть, подземная часть	Система хоз-бытовой канализации	Отведение хозяйствственно-бытовых стоков	
11	Наземная часть, подземная часть	Система ливневой канализации	Отвод дождевых и талых вод с кровли здания	
12	Подземная часть	Система канализации условия чистых вод	Отвод дренажа	
13	Наземная часть, подземная часть	Система отопления	Обеспечение теплом	
14	Наземная часть, подземная часть	Общебиоменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухобмена	
15	Жилые помещения на земельной части	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухобмена	
16	Лифтовые коридоры, подъездные коридоры зоны безопасности, лифтовые шахты	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре	
17	Лифтовые коридоры, подъездные коридоры зоны безопасности, лифтовые шахты	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	Компенсации удаляемых пролуктов горения	
18	Наземная часть, подземная часть	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами.	
16	08 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 7	Общественное
17	09 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 8	Общественное
18	010 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 9	Общественное
19	011 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 10	Общественное
20	012 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 11	Общественное
21	013 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 12	Общественное
22	014 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 13	Общественное
23	015 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 14	Общественное
24	016 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 15	Общественное
25	017 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 16	Общественное
26	018 Места общего пользования		Секция 1 Этаж 17	Общественное
27	019 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 1	Общественное
28	020 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 2	Общественное
29	021 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 3	Общественное
30	022 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 4	Общественное
31	023 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 5	Общественное
32	024 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 6	Общественное
33	025 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 7	Общественное
34	026 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 8	Общественное
35	027 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 9	Общественное
36	028 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 10	Общественное
37	029 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 11	Общественное
38	030 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 12	Общественное
39	031 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 13	Общественное
40	032 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 14	Общественное
41	033 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 15	Общественное
42	034 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 16	Общественное
43	035 Места общего пользования		Секция 2 Этаж 17	Общественное
44	036 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 1	Общественное
45	037 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 2	Общественное
46	038 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 3	Общественное
47	039 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 4	Общественное
48	040 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 5	Общественное
49	041 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 6	Общественное
50	042 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 7	Общественное
51	043 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 8	Общественное
52	044 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 9	Общественное
53	045 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 10	Общественное
54	046 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 11	Общественное
55	047 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 12	Общественное
56	048 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 13	Общественное
57	049 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 14	Общественное
58	050 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 15	Общественное
59	051 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 16	Общественное
60	052 Места общего пользования		Секция 3 Этаж 17	Общественное

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	№ п/п	Описание места расположения	Назначение	16.2.1
1	Подземная часть	Электроощитовая жилого дома	Электроснабжение	
4	Подземная часть	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка, распределение тепловой энергии по потребителям	
5	Подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, т.е. помещение, квартиры	Система электроснабжения и электросвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.	
6	Подземная часть	Водонапорная насосная станция (ВНС)	Обеспечение объекта водоснабжением	
7	Подземная часть	Пожарные насосы	Обеспечение объекта системой пожаротушения	
8	Наземная часть, подземная часть	Система холодного водоснабжения, обжигательный хозяйствственно-питьевой и противопожарный водопровод	Обеспечение потребителей холодной водой и противопожарным водопроводом	
9	Наземная часть, подземная часть	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	
10	Наземная часть, подземная часть	Система хоз-бытовой канализации	Отведение хозяйствственно-бытовых стоков	
11	Наземная часть, подземная часть	Система ливневой канализации	Отвод дождевых и талых вод с кровли здания	
12	Подземная часть	Система канализации условия чистых вод	Отвод дренажа	
13	Наземная часть, подземная часть	Система отопления	Обеспечение теплом	
14	Наземная часть, подземная часть	Общебиоменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухобмена	
15	Жилые помещения на земельной части	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухобмена	
16	Лифтовые коридоры, подъездные коридоры зоны безопасности, лифтовые шахты	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре	
17	Лифтовые коридоры, подъездные коридоры зоны безопасности, лифтовые шахты	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	Компенсации удаляемых пролуктов горения	
18	Наземная часть, подземная часть	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасности транспортировки пассажиров между этажами.	

17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2025 г.	Структурированная кабельная система, телефонная сеть общего пользования и кабельного вещания.	Обеспечение системами кабельного телевидения, системами телефонизации, сетями передачи данных.
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности	Система автоматизации теплового пункта и водопроводной насосной станции.	Обеспечивает работу без постоянного присутствия обслуживающего персонала с передачей текущей информации и аварийного сигнала о работе оборудования на рабочее место диспетчера.
17.1.1	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2025 г.	20 подземная часть	
17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости	Общее имущество в многоквартирном доме, квартиры, помещения, помещения общественного назначения	Обеспечение радиотрансляций, а также передачи сообщений ГО и МЧС.
17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2025 г.	Система радиофициации	
17.2	17.2.1	Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения для обнаружения пожара в помещениях, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта	Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения для обнаружения пожара в помещениях, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта
17.2.1	17.2.1	21 Надземная часть, подземная часть	Система противоминной защиты
17.2.1	17.2.2	22 Надземная часть, подземная часть	Система противоминной защиты
17.2.2	17.2.2	23 Надземная часть	Система подъездного видеонаблюдения
17.2.2	17.2.3	24 Надземная часть, подземная часть	Система автоматизированная система дистанционного управления инженерными системами
17.2.3	17.2.3	25 Имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии
17.2.3	17.2.4	17.0	17.0 Примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства
17.2.4	17.2.4	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности
17.2.4	17.2.5	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2024 г.
18	18.0	17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
18.0	18.1	17.1.1	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2024 г.
18.1	18.1.1	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2024 г.
18.1	18.1	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности

19.4. Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
				18.1.1.1 Размер платежа по договору о развитии застроенной территории.
				18.1.1.2 О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории.
				18.1.2.1 Размер платежа по договору о комплексном освоении территории.
19.4.2 Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке		19.4.2 Номер расчетного счета: 4072830938000099889	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории.
		Корреспондентский счет: 30101810400000000225		
		БИК: 044525125		
		ИНН: 7707083893		
		КПП: 773601001		
		ОГРН: 1027700132195		
		ОКПО: 00032537		
19.5. Форма привлечения денежных средств	19.5.1	19.5.1 Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу	19.1.1	19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:
				Счета эскроу
19.6. О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредитора (займа), сумме занятой (займа) на поставленного отчетного и неиспользованным остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредитора (займа)	19.6.1	19.6.1 О целевом кредите (целевом займе):	19.1.2	19.1.2 Гаражественный номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона.
				19.1.1 Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:
				Счета эскроу
19.6.1.1 Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:	19.6.1.1	19.2.1	19.2.1	19.2.1 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
				Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
				Счета эскроу
				Публичные акционерные общества
				19.2.2
				19.2.2 Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, (без указания организационно-правовой формы):
				СБЕРБАНК РОССИИ
				19.2.3
				19.2.3 Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
				7707083893
19.6.1.2 Организационно-правовая форма кредитора:	19.6.1.2	19.3.1	19.3.1 Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	
				Нет
Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:				
Специализированный застройщик "ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"				

19.7 О количестве заключенных договоров (обязательств) по объектам долевого строительства и ценам вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.6.1.3	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	50118198706	50118198706	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора:
	19.6.1.4	19.6.1.4	300 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредитта (займа) на последнюю отчетную дату:
	137 562 454,79 руб.	137 562 454,79 руб.	Непопользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату:
	19.6.1.6	19.6.1.6	162 437 545,21 руб.
О количестве договоров участия в долевом строительстве:		19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредитта (займа):
31.12.2026		19.6.1.7	31.12.2026
19.6 (2) О целевом кредите (целевом займе):			
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:			
89			
Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:			
0			
19.7.1.1.1.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:			
0			
19.7.1.1.2 Нежилые помещения:			
19.7.1.1.2.1 Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:			
0			
19.7.1.1.2.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:			
0			
19.7.1.1.2.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:			
0			
19.7.1.1.3 Машинно-места:			
19.7.1.1.3.1 Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:			
0			
19.7.1.1.3.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:			
0			
19.7.1.1.3.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:			
0			
19.7.2 О площади объектов долевого строительства:			
19.7.2.1 Вид объекта долевого строительства:			
19.7.2.1.1 Жилые помещения:			

19.7 О количестве заключенных договоров (обязательств) по объектам долевого строительства и ценам вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.6.1.3	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	50118198706	50118198706	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора:
	19.6.1.4	19.6.1.4	300 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредитта (займа) на последнюю отчетную дату:
	137 562 454,79 руб.	137 562 454,79 руб.	Непопользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату:
	19.6.1.6	19.6.1.6	162 437 545,21 руб.
Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредитта (займа):		19.6.1.7	28.05.2026
19.6 (2) О целевом кредите (целевом займе):			
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:			
0			
19.7.1.1.1.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:			
0			
19.7.1.1.1.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:			
0			
19.7.2 О площади объектов долевого строительства:			
19.7.2.1 Вид объекта долевого строительства:			
19.7.2.1.1 Жилые помещения:			

Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов заемщика	3 708,91 м ²
Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	
19.7.2.1.1.2 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.1.3 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.2 Нежилые помещения:	
19.7.2.1.2.1 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.2.2 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.2.3 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.3 Машино-места:	
19.7.2.1.3.1 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.3.2 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
19.7.2.1.3.3 отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м ²
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 открытий:	
19.7.3.1.1.2 затратных отысканий (взносов) в компенсационный фонд:	537 389 000 руб.
Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов	
19.7.3.1.2 затратных отысканий (взносов) в компенсационный фонд:	0 руб.
Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	
19.7.3.1.3 способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0 руб.
19.7.3.1.4 Нежилые помещения:	
19.7.3.1.4.1 открытий:	
Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов	
19.7.3.1.4.2 затратных отысканий (взносов) в компенсационный фонд:	0 руб.
Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	
19.7.3.1.5 способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0 руб.

		Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:
19.7.3.1.2	0 руб.	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
19.7.3.1.3	0 руб.	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
19.7.3.1.3.1	0 руб.	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:
19.7.3.1.3.2	0 руб.	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
19.7.3.1.3.3	0 руб.	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:
19.7.3.1.3.3.1		
Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1	20.1.1	Вид соглашения или сделки
		Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии
20.1.1	20.1.1	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства:
		Публичное акционерное общество
20.1.2	20.1.2	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы:
		Сбербанк России
20.1.3	20.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства:
		7707083893
20.1.4	20.1.4	Сумма привлеченных средств:
		6 446 385 473,00 руб.
20.1.5	20.1.5	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств:
		28.05.2026
20.1.6	20.1.6	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств:
		50:15:0040302:6098
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика
		120 010 000,00 руб.

22. Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию, к которому планируется вовлечь частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору.

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию, к которому планируется вовлечь частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:	
22.1.2	22.1.3	Вид объекта социальной инфраструктуры:	Назначение объекта социальной инфраструктуры:

Раздел 10.7	07.12.2023	О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	Заключен договор генподряда	22.1.4 Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
Раздел 12.1	07.12.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о ревизиях прав на земельный участок	Изменен вид права застройщика на земельный участок	22.1.5 Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
п/п 19.6	07.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)	22.1.6 Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
				22.1.7 Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
				22.1.8 Цели затрат застройщика.
				23.Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте: Иная информация о проекте: Сейсмостойкость-5 баллов. Многоквартирный дом к уничтожению объектом не относится. В разделе 19.6 «О целевом кредите (целевом займе)» сумма займа от ООО «Гранель Ильинское», сумма кредита с банком Сбербанк России распространяется на жилые дома №1.2.3.4 ЖК «Новая Алексеевская Роща
				23.1 Иная информация о проекте проекте
				24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию 24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектной документации внесения изменений в проектную документацию
				№ Дата Наименование раздела проектной документации раздел 21.09.2023 О разрешении на строительство 11.1 Подгружено скорректированное РиС
				раздел 28.09.2023 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 10.4 Подгружаются файлы экспертизы из ЕГРЗ
				раздел 29.09.2023 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию 24 Добавлен ДНКЛ Добавлено информационное письмо
				раздел 31.10.2023 О финансом результате текущего года, о размере кредиторской и заемщиком в том числе количества строительства и цена договора 6 Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и заемщиком в том числе количества строительства и цена договора
				раздел 03.11.2023 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)
				раздел 07.11.2023 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)
				раздел 19.6 Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
				раздел 19.6 Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
				раздел 19.6 Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

Раздел 20.1	07.12.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДНКЛ
раздел 09.01.2024	09.01.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)
п/п 19.6	09.01.2024	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)
п/п 19.6	06.02.2024	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов строительства и земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)

<p>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 заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу</p>	<p>Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу</p>
<p>раздел 07.05.2024</p>	<p>19.7</p>





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых 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"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

№ 3199-16

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063

от 15.11.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., № ТЗ № 404.





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

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

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотреннем действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведе или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанный с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



ГР.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИИН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
	4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:
	4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;
	4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками;
	4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
	4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:
	<ul style="list-style-type: none"> событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном 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, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получит, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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

Г.Р.Юрьева
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
206 (Двести шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	 Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	21.05.2024 16:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	21.05.2024 17:02 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа