

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-377-2  
от 10 сентября 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав  
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир  
площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство  
которого осуществляется по строительному адресу: Московская  
область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б.  
7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1  
(Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном  
участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером:  
50:15:0000000:151007**

<b>Заказчик:</b>	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»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	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
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки</b>	Дополнительное соглашение № 377 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	10 сентября 2024 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	10 сентября 2024 г.

**г. Королёв МО, 2024 г.**

**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	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	85
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	86
5.1. Общие положения	86
5.2. Основные понятия оценки	86
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	87
5.4. Согласование результатов оценки	93
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	94
6.1. Выбор подходов и методов оценки	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	95
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	116
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	116
6.5. Согласование результатов оценки	117
VII. ВЫВОДЫ	118
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	161



**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.**

«10» сентября 2024 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 377 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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником долевого строительства - 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 ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	3	7	1	36,64
2	1	3	9	2	56,27
3	1	5	20	3	69,55
4	1	7	29	2	56,27
5	1	9	37	1	36,64
<b>Итого: 5 квартир</b>					<b>255,37</b>

Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:**

**47 489 028**

**(Сорок семь миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч двадцать восемь) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	7	1	36,64	6 859 008
2	1	3	9	2	56,27	10 201 751
3	1	5	20	3	69,55	13 367 510
4	1	7	29	2	56,27	10 201 751
5	1	9	37	1	36,64	6 859 008

**2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:**

**185 962**

**(Сто восемьдесят пять тысяч девятьсот 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 № 2 к Дополнительному соглашению № 377 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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником долевого строительства - 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 ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

**Таблица 1.**

<b>Характеристики квартир</b>						
<b>№ п/п</b>	<b>Секция</b>	<b>Этаж</b>	<b>Строительный номер квартиры</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Балансовая стоимость на дату оценки, руб.</b>
1	1	3	7	1	36,64	не определена
2	1	3	9	2	56,27	не определена
3	1	5	20	3	69,55	не определена
4	1	7	29	2	56,27	не определена
5	1	9	37	1	36,64	не определена
<b>Итого: 5 квартир</b>					<b>255,37</b>	

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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 – 10.09.2024 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 – 10.09.2024 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 неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

#### **9. Форма составления отчета об оценке.**

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

#### **10. Форма представления итоговой стоимости.**

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

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

#### 11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет 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. N 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><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен 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	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
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 АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.



Место нахождения

115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании 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)».

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и

внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и 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	7	не использовался	6 859 008	не использовался	6 859 008
2	9	не использовался	10 201 751	не использовался	10 201 751
3	20	не использовался	13 367 510	не использовался	13 367 510
4	29	не использовался	10 201 751	не использовался	10 201 751
5	37	не использовался	6 859 008	не использовался	6 859 008
<b>Итого</b>					<b>47 489 028</b>

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

В 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	№ ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01	копия
2	Проектная декларация ЖК "Пехра" Жилые дома №8, №8.1	№ 50-004017 от 09.08.2024	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

**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 обязательствам из Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником долевого строительства - 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 ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»);
- 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 - 5 (Пять) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

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	1	3	7	1	36,64	не определена
2	1	3	9	2	56,27	не определена
3	1	5	20	3	69,55	не определена
4	1	7	29	2	56,27	не определена
5	1	9	37	1	36,64	не определена
Итого: 5 квартир					255,37	

Источник: 1. Данные заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной декларации № 50-004017 от 09.08.2024 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/59753>:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2026 г.

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

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2026 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2026 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 ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» возникнет после проведения государственной регистрации Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

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

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

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

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

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и

статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика данных о таких обременениях (ограничениях) права.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

**Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

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

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по 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 – ТЗ №1; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

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

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

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
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая)

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

### Описание проекта ЖК «Пехра»

ЖК «Пехра» - современный и стильный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе.

На площади 36 га возводятся 11 монолитных жилых домов переменной этажности и многофункциональные объекты инфраструктуры. Высокий уровень жизни обеспечен гармонией богатой природы и продуманными архитектурными и инженерными решениями.

В основе архитектурной концепции жилого комплекса – гармоничное сочетание современного урбанистического стиля, оригинальных фасадов с яркими акцентами и функциональности зданий.

### Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно отлично провести время. Недалеко от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До центра города Балашиха от жилого комплекса можно быстро добраться на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

### Отделка

В ЖК «Пехра» предлагаются квартиры 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.

### Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 20 кв. м до 73 кв. м.

Источник: 1. <https://www.granella.ru/objects/pehra/>

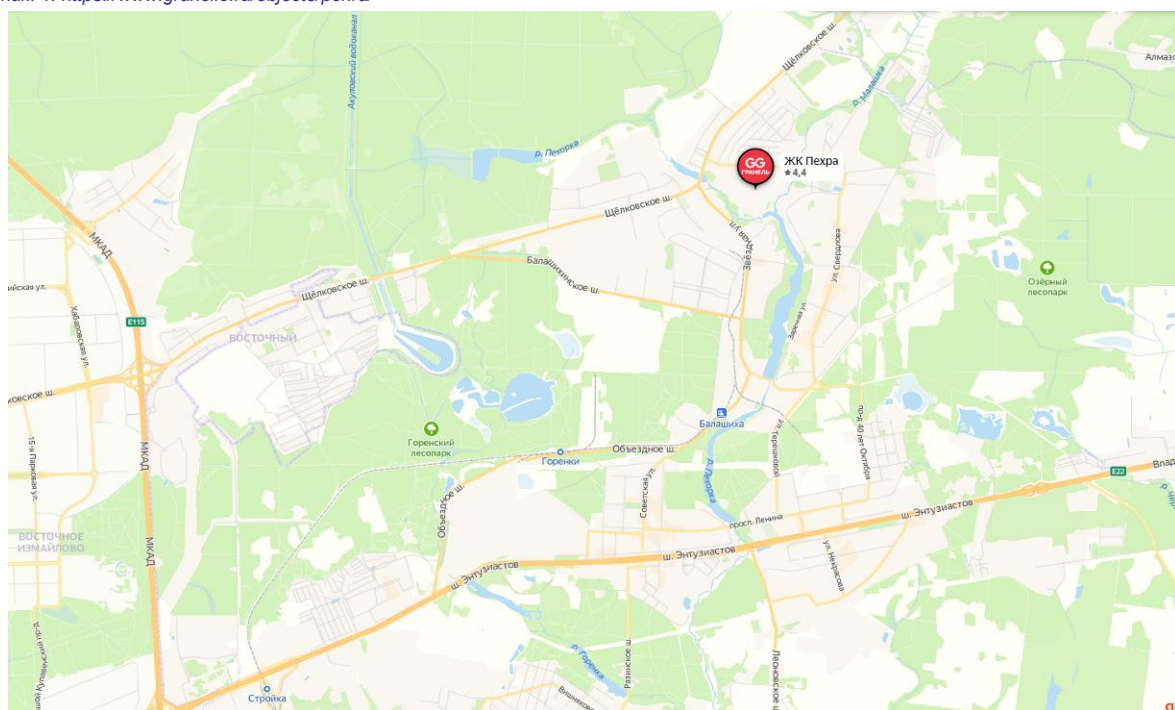


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



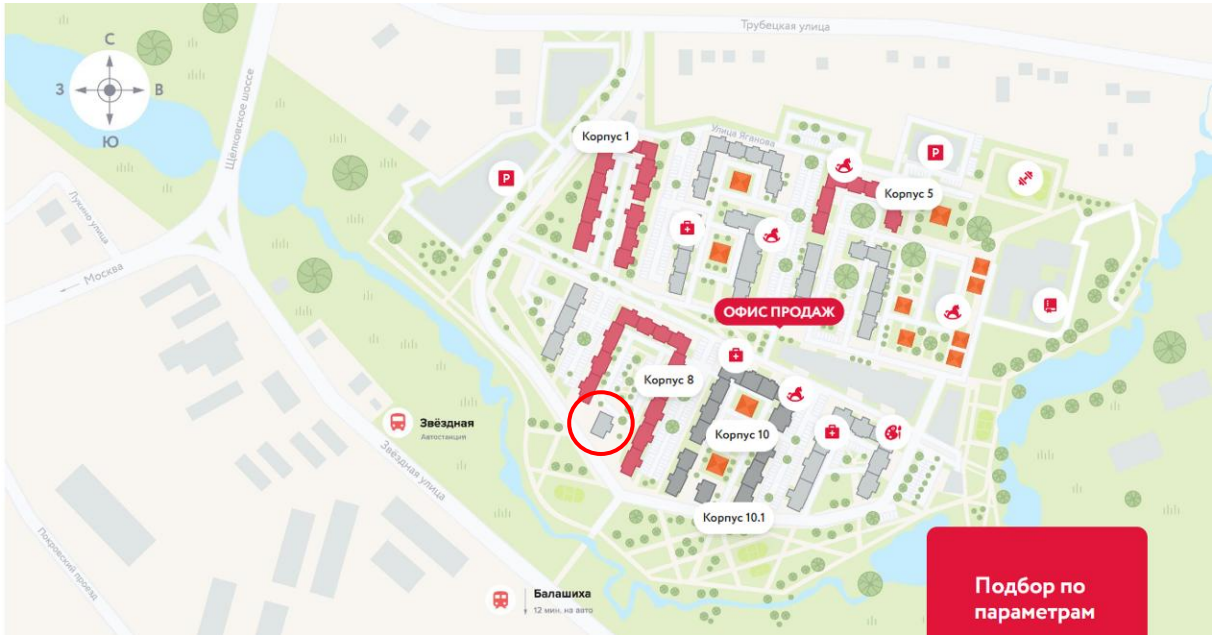


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются				
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	530,311	81 122*

\* - по состоянию на июнь 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/Chisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2024.xlsx))

4. <https://qorodrabot.ru/salary/?l=Балашиха>

5. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- 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 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 7.

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

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><i>Дома, построенные в довоенные годы</i></p> <p><i>Народные стройки</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</b></p>	
<p><i>Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)</i></p>	<p>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.</p>
<p><i>Хрущёвки</i></p>	<p>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.</p>
<p><i>Брежневки</i></p>	<p>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.</p>
<p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</i></p>	<p>Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>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.</p>
<p><i>Гостинки (малосемейки)</i></p>	<p>Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p>
<p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i></p>	<p>Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p>
<p><i>Улучшенная планировка</i></p>	<p>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.</p>
<p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>	
<p><i>Современное жилье эконом класса</i></p>	<p>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,</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Современное жилье комфорт-класса</b></p>	<p>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.</p> <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p> <p><b>Современное жилье бизнес класса</b></p>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>
<p><b>Современное элитное жилье</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))</b></p>	<p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p>
<p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p>	<p>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.</p>

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.



**Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

На фото 1-3 представлена площадка для строительства корпуса 8.1 ЖК «Пехра» по состоянию на конец августа 2024 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид площадки для строительства корпуса 8.1 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид площадки для строительства корпуса 8.1 ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид площадки для строительства корпуса 8.1 ЖК «Пехра»

#### 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. 9.

Таблица 9.

##### 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. 10.

Таблица 10.

##### 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. 11.

Таблица 11.

**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, планируется использовать как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду.

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

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

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

### 3.1. Общие положения

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

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

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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 счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

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

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

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

### 1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

#### 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.gks.ru> ([https://gks.ru/bgd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b23\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm)).

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

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);



- 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 июля 2024 г. (данные за август 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (*показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы*).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

*Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).*

3. **Обрабатывающая промышленность** в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.*).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **производстве компьютеров** – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и **производстве электрооборудования** (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В **автопроизводстве** в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста **металлургического комплекса** в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (*вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.*). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.*) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве **химических веществ и продуктов** (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве **лекарственных средств** (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве **резиновых и пластмассовых изделий** (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

**3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса** в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

**3.5. В пищевой промышленности** в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство **напитков** значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

**4. В добывающем секторе** в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

**5. Высокая инвестиционная активность** сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

*Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.*

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

**5.1. По видам основных фондов** (по полному кругу организаций).

Наибольший вклад в рост продолжают давать **инвестиции в машины и оборудование** при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, **инвестиции в объекты интеллектуальной собственности** – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы **инвестиций в жилые здания и помещения** – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

**5.2. По источникам финансирования** (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост **частных инвестиций** ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост **инвестиций за счёт собственных средств организаций** – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

**5.3. По отраслям экономики** (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в **обрабатывающей промышленности** – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в **добывающей промышленности**. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в **туризме** (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), **строительстве** (+30,4% г/г после +29,4% г/г), **торговле** (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

**6. Рост объёма строительных работ** в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

**7. Рост объёмов оптовой торговли** в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

**8. Выпуск продукции сельского хозяйства** в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

**9. В июле 2024 года грузооборот транспорта** вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

**10. Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее.

При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

**Оборот розничной торговли** в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

**Платные услуги населению** в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

**11. Инфляция** в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по **промышленности** в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

**12. Уровень безработицы** второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 <sup>1</sup>	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство <sup>2</sup>	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых <sup>2</sup>	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства <sup>2</sup>	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	8,1	9,1 / 9,0 <sup>3</sup>	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
<b>Реальная заработная плата</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 <sup>4</sup>	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b>													
рублей	83 582 <sup>4</sup>	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 <sup>4</sup>	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 <sup>4</sup>	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 <sup>4</sup>	-	9,6	-	-	-	6,4 <sup>4</sup>	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–июнь 2024 г.<sup>2</sup> Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.<sup>3</sup> В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.<sup>4</sup> В январе–июне 2024 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

## Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	5,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,7	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	6,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,2	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	5,8	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,2	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,2	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,3	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,9	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.

<sup>2</sup> С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

#### Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024\\_08\\_28\\_Справка\\_о\\_текущей\\_суммации\\_июль.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_суммации_июль.pdf)

#### О динамике промышленного производства июнь 2024 года

**1. Рост промышленного производства** в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +3,7% г/г).

**2. Обрабатывающая промышленность** в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +7,3% г/г).

**2.1. Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в июне составили +12,1% г/г после +13,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на +56,5% после +64,8% в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на +22,0% г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **автопроизводстве** – рост выпуска +21,7% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+20,3% г/г после +27,5% г/г), производстве **прочих транспортных средств и оборудования** (+19,7% г/г после +20,9% г/г), производстве **электрооборудования** (+2,5% г/г после +4,9% г/г).

**2.2. Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс** – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.

**2.3. Рост выпуска в пищевой промышленности** в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). **Производство пищевых продуктов** выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. При этом производство **напитков** ускорило темпы роста до +3,6% г/г после +1,5% г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

**2.4. Рост химической промышленности** в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство **химических веществ и продуктов** выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство **лекарственных средств** продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил +5,7% г/г.



**2.5. Выпуск деревообрабатывающего комплекса** в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +7,9% г/г.

**3. Добыча полезных ископаемых** в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом **добыча металлических руд** осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее.

По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь 24	май 24	апр. 24	I кв. 24	март 24	фев. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>1,9</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>9,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

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. 5. Показатели промышленного производства, в % к АППГ**

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

([https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_iyun\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf))

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

**3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам июня 2024 года** (данные за июль – август 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2024 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

## Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2024 года

Наименование показателя	май 2024 г.	В % к		январь – май 2024 г. в % к январю – маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 года	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	96,4	98,0	112,2	106,8 <sup>2)</sup>	124,2 <sup>2)</sup>	110,2 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 555,8	97,9	100,0	112,9	150,7 <sup>2)</sup>	124,4 <sup>2)</sup>	134,1 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	502 493,9	120,3	101,0	123,5	125,1 <sup>2)</sup>	104,7 <sup>2)</sup>	115,8 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 472,6	114,1	94,5	107,2	104,5 <sup>2)</sup>	88,9 <sup>2)</sup>	114,3 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 099,1	104,1	96,0	109,8	144,2 <sup>2)</sup>	99,9 <sup>2)</sup>	124,1 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	57 734,3	97,4	103,2	99,2	88,2 <sup>3)</sup>	121,1 <sup>3)</sup>	89,4 <sup>3)</sup>
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 434,1	133,3	185,3	97,1	91,1	105,8	72,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	370 150,9	105,7	100,0	110,5	116,8	102,8	101,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	19 444,1	113,1	104,1	112,2	131,3	100,2	120,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	77 546,9	105,4	98,7	104,7	101,8	96,8	101,5
Индекс потребительских цен, %	х	108,1	101,1	107,2	105,8	100,3	107,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 852	51,5	96,5	49,8	59,5	94,0	74,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup>							
номинальная, рублей	94 891,2	119,5	101,5	120,2	118,0	100,7	113,8
реальная	х	111,4	100,3	112,3	112,0	99,95	105,0

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> Данные за май 2024 г., май 2024 г. к маю 2023 г., май 2024 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г. к маю 2023 г. к маю 2022 г., апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 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-июне%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. 14. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

Таблица 14.

## 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	117 841,86

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2024 г.	192 093,40	114 290,09
2 кв. 2024 г.	196 482,20	115 379,27

Источник: 1. <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

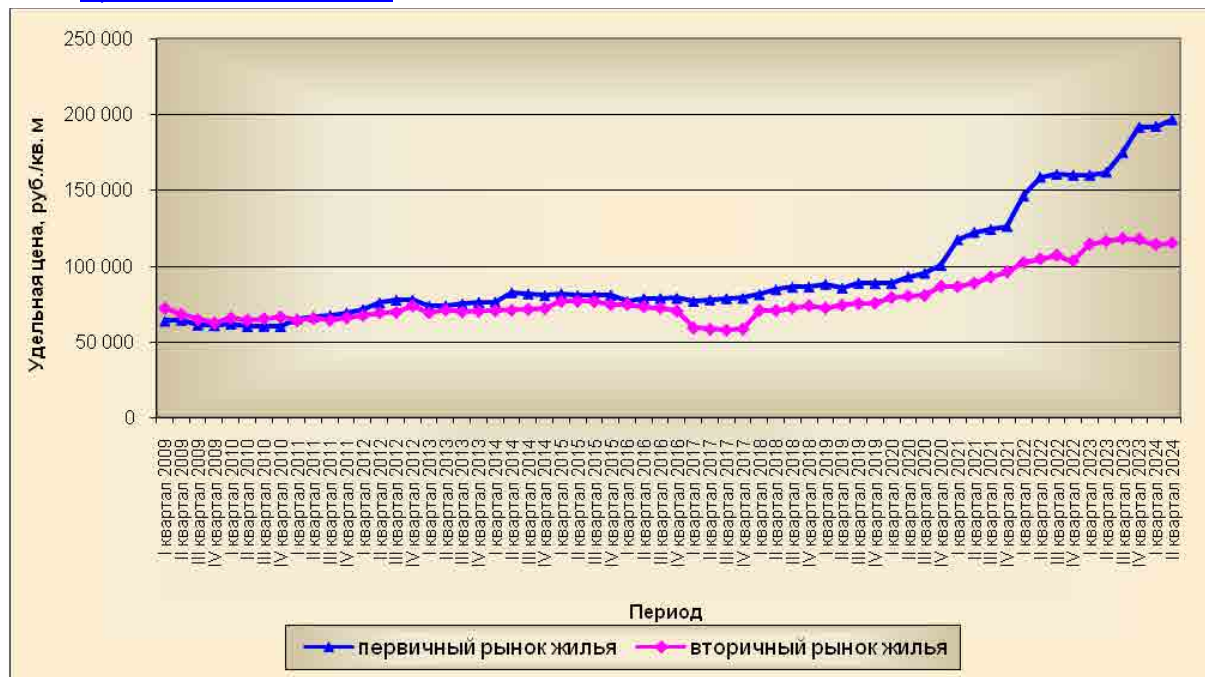


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. 15.

Таблица 15.

**Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе**

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,28	3,67
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	2,82	3,73
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	6,18	2,40
1 кв. 2024 г. - 2 кв. 2024 г.	рост	2,26	0,71

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. 16.

Таблица 16.

**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



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,97	2,51
1 кв. 2024 г. - 2 кв. 2024 г.	рост	0,95	1,41

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,26% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,95% в квартал.

## 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>1</sup>

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

### Состояние 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 оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большого импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение 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, 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. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов

<sup>1</sup> <https://www.statist.ru/downloads/Анализ%202024%20август.pdf>



выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг итотрасли.

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 отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело 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 стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая 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 высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

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

- новых квартир - на 7,0%;
- квартир вторичного рынка – на 6,0%;
- индивидуальных домов – на 12,0%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%;
- торговых помещений и зданий – на 10,0%;
- административных помещений и зданий – на 8,0%;
- складских помещений и зданий – на 10,0%;
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек 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 жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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 автозаправочных станций, 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 несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, 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 и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, 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 влечёт 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

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, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные 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://www.statistika.ru/downloads/Analiz%202024%20okeycm.pdf>

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

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 II квартала 2024 года

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

**Предложение.** Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД во II квартале 2024 года представлен в 191 проекте и насчитывает 41,5 тыс. лотов (+2,7% к предыдущему периоду). Более трети предложения по-прежнему сосредоточено в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области (35,2%).

Объём предложения за квартал увеличился на 3% и составил 1,95 млн кв. м. В годовой динамике показатель выше на 1,5%.

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,9%), а в комфорт-классе и в бизнес-классе, наоборот, наблюдается прирост (+4,6 и 6,9% соответственно). Застройщики активно выводили на рынок как новые проекты, так и новые корпуса, при этом предпочтение отдают проектам комфорт-класса. Стандарт-класс активно вымывается: в годовой динамике предложение стандарт-класса сократилось на 33,7%. В комфорт-классе объём предложения за год вырос на 13%, а в бизнес-классе прирост составляет 9,9%.

Объём нового предложения во II квартале 2024 года составил 278,5 тыс. кв. м, что на 72% выше по отношению к предыдущему кварталу, и на 24% больше к аналогичному периоду прошлого года. Новое предложение поступило на рынок во всех классах и форматах объектов. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (78% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 20%, доля бизнес-класса составила 2%.

**Цена.** Темп роста цен замедлился до 1,9% за квартал. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2024 года составила 192,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 14,1%. При этом по классам за квартал максимальный прирост отмечен в комфорт-классе (+2,1%), цена достигла значения 195,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе за квартал практически не изменилась (169,3 тыс. руб./кв. м), а в бизнес-классе цена выросла на 0,8% до 244,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 16,2%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 11,9%, в бизнес-классе прирост составил 9,5%.

**Спрос.** В преддверии завершения программы ипотеки с господдержкой спрос на первичном рынке Московской области заметно оживился. Так, по итогам II квартала 2024 года объём реализованного спроса внутри ЦКАД составил 660,1 тыс. кв. м, что на 56,8% больше по сравнению с предыдущим периодом и на 23% выше в годовой динамике.

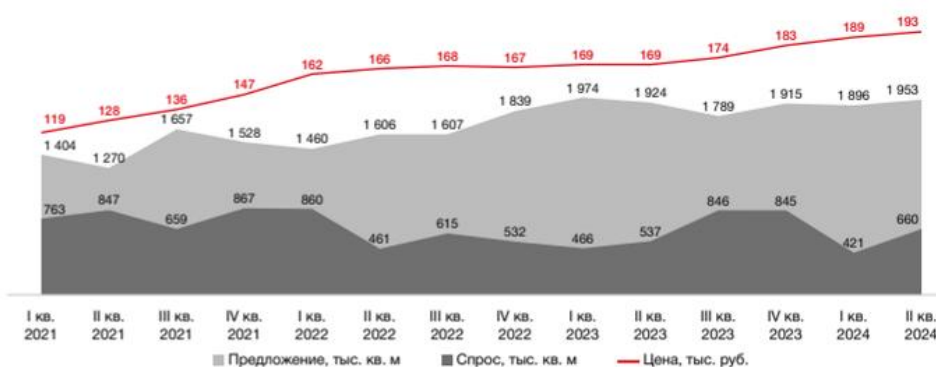
**Структура по классам.** Как в структуре предложения, так и спроса, на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (81% в предложении и 82% в спросе). Стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: по итогам квартала комфорт-класс отыграл у стандарт-класса еще 1% в структуре предложения, а за год доля стандарт-класса в предложении сократилась с 24% до 16%, в спросе – с 23% до 16%. Стоит отметить, что за год в структуре спроса выросла с 1% до 2% доля бизнес-класса. Доля бизнес-класса в предложении сохранилась на уровне 3%.

**Структура по бюджетам.** За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 7 млн руб. (с 49% до 32% за квартал). При этом доля объектов стоимостью до 5 млн руб. уменьшилась за год с 14% до 8%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной, за исключением лотов стоимостью дороже 12 млн руб., по которым наблюдается значительный разрыв спроса и предложения (19% в предложении и 14% в спросе). Основной спрос и предложение сосредоточены на объектах стоимостью до 10 млн руб. (77% в предложении и 73% 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. Как в спросе, так и в предложении преобладают однокомнатные лоты (44% в спросе и 43% в предложении), на втором месте – двухкомнатные варианты (30% в предложении и 26% в спросе). На третьем месте – студии (21% в спросе и 17% в предложении). Доля трёхкомнатных квартир составляет по 9% в спросе и предложении. Многокомнатные лоты в предложении занимают 1%, а в спросе – 0,4%.

**Ипотека.** Перед закрытием программы ипотеки с господдержкой на первичном рынке Московской области доля ипотечных сделок увеличилась до 85,5% (на 3,3 п.п. выше, чем в предыдущем квартале и на 3,4 п.п. выше в годовой динамике).

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



### Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1953,0	↑ 3,0%	↑ 1,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	660,1	↑ 56,8%	↑ 23,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	192,9	↑ 1,9%	↑ 14,1%

## Новое предложение II квартала 2024 года

### Комфорт-класс (квартиры)

- «Level Лесной»
- «1-й Донской» (корп. 5)
- «1-й Шереметьевский» (корп. 4)
- «Белый город» (корп. 8)
- «Времена года» (корп. 2, 11, 12)
- «Гранд комфорт» (корп. 2)
- «Дом на Студенческом»
- «Дюна» (квартал 2 корп. 3)
- «Жаворонки Клуб» (корп. 3Б)
- «Западная Ивантеевка»
- «Квартал авиаторов» (корп. 4)
- «Мытищи Сити» (очередь 2 корп. 1, 5)
- «Никольский квартал Отрада» (корп. 10, 11, 14)
- «Парк Апрель» (корп. 45, 46)
- «Первый квартал» (корп. 6 (Тихий дом))
- «Публицист» (корп. 10, 11)
- «Равновесие» (3 оч. корп. 1, 2)
- «Союзный» (корп. 3)
- «Страна Парковая»
- «Фабрикант» (корп. K1.2)
- «Яуза Парк» (корп. 5, 6)

### Стандарт-класс (квартиры)

- Архитектурный пригород Южная долина (корп. 16-21)
- «Благодар» (корп. 20)
- «Дом в Малаховке»
- «Мечта» (квартал 3.10 корп. 1, 3)
- «Московский (Сергиев Посад)»
- «Первый Зеленоградский» (корп. 3/2)
- «Пехра» (корп. 8)
- «Учебный 9 (Луховицы)» (корп. 1, 2)
- «Шолохово» (корп. 14, 15)

### Бизнес-класс (квартиры)

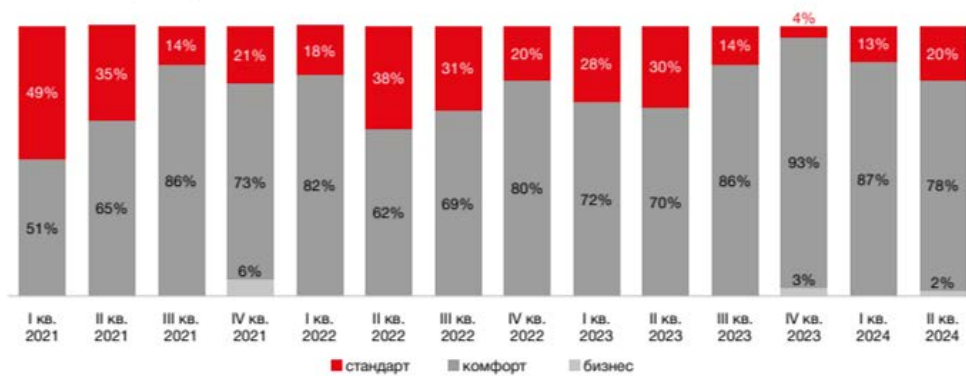
- Skolkovo One (корп. 4)
- «Резиденция Сколково» (очередь 2 корп. 2.1, 2.2)

### Комфорт-класс (апартаменты)

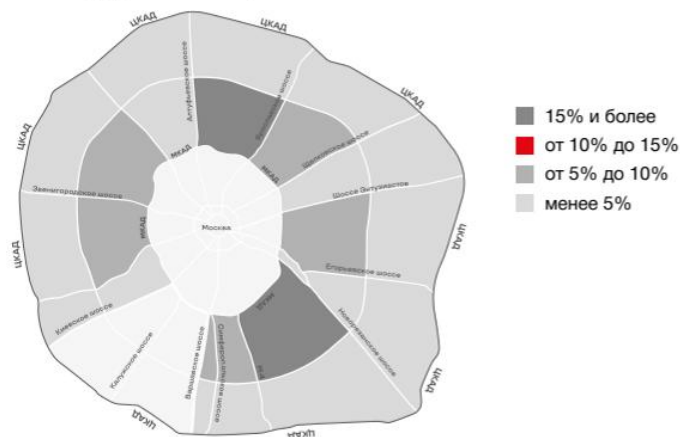
- «Влюблёнцы Апартаменты»
- «Т Отель Мытищи»



### Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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

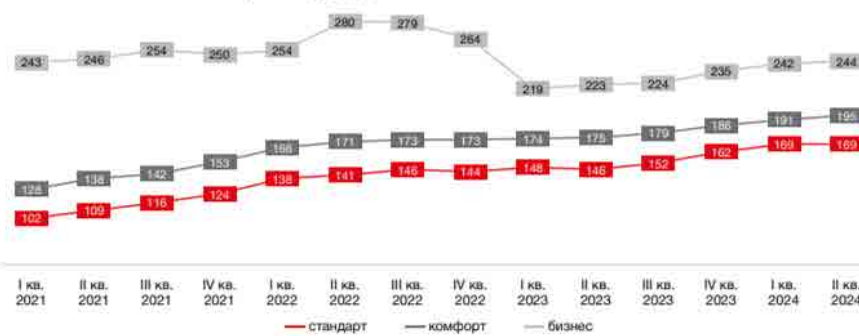


### Динамика объема предложения по классам, тыс. кв. м



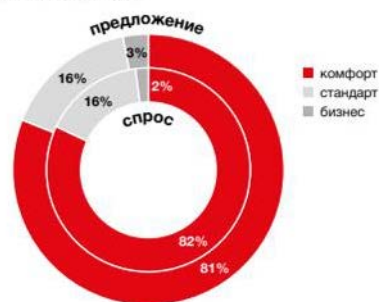
Класс	Объем предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1580	↑ 4,6%	↑ 13,0%
стандарт	311	↓ -4,9%	↓ -33,7%
бизнес	62	↑ 6,9%	↑ 9,9%

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



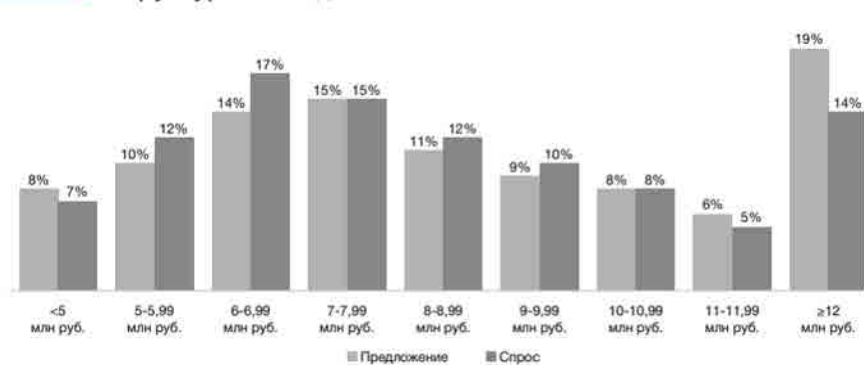
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	195,5	↑ 2,1%	↑ 11,9%
стандарт	169,3	↑ 0,1%	↑ 16,2%
бизнес	244,1	↑ 0,8%	↑ 9,5%

### 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	81%	↑ 1	↑ 8	82%	↑ 1	↑ 6
стандарт	16%	↓ -1	↓ -8	16%	↓ -1	↓ -7
бизнес	3%	0	0	2%	0	↑ 1

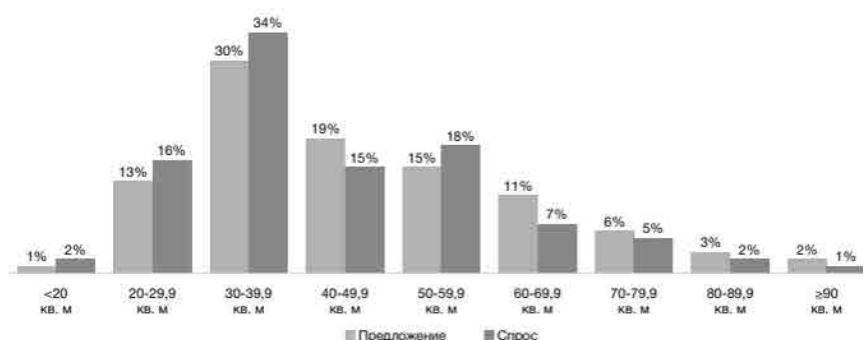
### Структура по бюджетам



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

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет во II квартале 2024 года 9,1 млн руб. (+2,2% за квартал и +14,9% за год).

#### Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	2%
20-29,9 кв. м	13%	13%	14%	16%	17%	14%
30-39,9 кв. м	30%	31%	29%	34%	34%	33%
40-49,9 кв. м	19%	17%	18%	15%	14%	16%
50-59,9 кв. м	15%	17%	17%	18%	18%	19%
60-69,9 кв. м	11%	10%	9%	7%	6%	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%

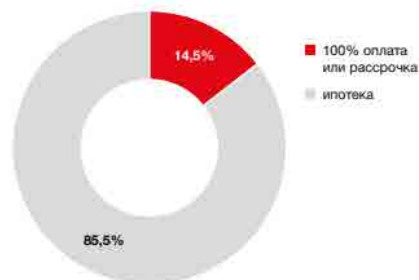
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области во II квартале 2024 года составила 47,1 кв. м. (+0,3% за квартал и +0,7 за год).

## 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%	↑ 0,3	↓ -0,1	21%	↓ -0,7	↑ 2,5
1-комн.	43%	↑ 0,5	↑ 0,1	44%	↓ -0,4	↓ -0,3
2-комн.	30%	↓ -0,2	↑ 1	26%	↑ 0,8	↓ -0,9
3-комн.	9%	↓ -0,3	↓ -1,2	9%	↑ 0,3	↓ -1,3
4-комн.	1%	↓ -0,3	↑ 0,2	0%	0	0

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	14,5%	↓ -3,3	↓ -3,4
ипотека	85,5%	↑ 3,3	↑ 3,4

Источник: 1. <https://spn24.ru/> ([https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-2%20kv.2024\\_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-2%20kv.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. 8.





ООО «Информ-оценка»

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

выполнено по заказу Банка России



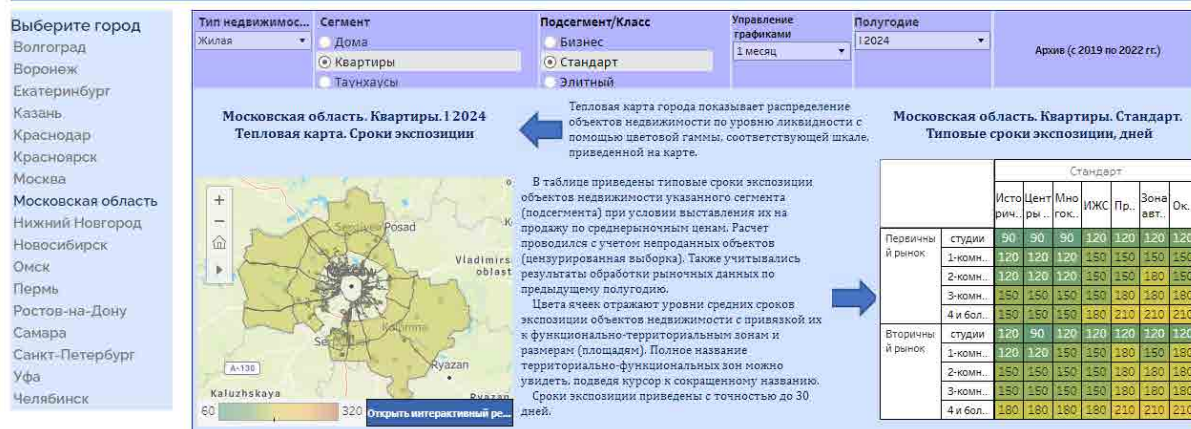
Банк России

Главная
Цены и ставки арендной платы
Сроки экспозиций
Как пользоваться?
О компании
Контакты

## Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России



**Рис. 8. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области**

Таким образом, срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://imnr.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 – 120 – 150 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 150 – 210 дней.

### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка

недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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. 17.

Таблица 17.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 17 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. 18.

Таблица 18.

Исходные условия локализации объектов анализа		
	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 8, т.к. в этом корпусе (доме) предлагаются квартиры на продажу (в корпусе (доме) № 8.1 предложений на продажу квартир нет)
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе
	этаж расположения объекта недвижимости	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные
	количество комнат объекта недвижимости	не локализовалось
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	квартиры «студии», 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	не локализовалось
	тип отделки объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует), свежий ремонт (отделка White Box, с отделкой)
		без отделки, отделка White Box, с отделкой

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. 18 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. 19 - 26.

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

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
<b>Однокомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 18	квартира
<b>Двухкомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 42	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
<b>Однокомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 18	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 8
<b>Двухкомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 42	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 8

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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.
<b>Однокомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 18	2	3	530,311	81 122
<b>Двухкомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 42	2	3	530,311	81 122

Источник: 1. Анализ оценщика.



## Физические характеристики объектов анализа

страница 54

страница 55

[illegible]

[illegible]



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	18/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой

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
железобетонные									
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	23/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
<b>Однокомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 18	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Двухкомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 42	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
<b>Однокомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 18	нет данных
<b>Двухкомнатные квартиры</b>	
Все объекты анализа с 1 по 42	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

## 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
<b>Однокомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 18	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
<b>Двухкомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 42	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

## Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
<b>Однокомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	6 202 337	189 790
Объект анализа 2	6 202 337	189 790
Объект анализа 3	6 202 337	189 790
Объект анализа 4	6 202 337	189 790
Объект анализа 5	6 373 127	189 789
Объект анализа 6	6 373 127	189 789
Объект анализа 7	6 433 865	189 790
Объект анализа 8	6 433 865	189 790
Объект анализа 9	6 433 865	189 790
Объект анализа 10	6 433 865	189 790
Объект анализа 11	6 433 865	189 790
Объект анализа 12	6 551 338	162 363
Объект анализа 13	6 551 338	162 363
Объект анализа 14	6 551 338	162 363
Объект анализа 15	6 551 338	162 363
Объект анализа 16	6 551 338	162 363
Объект анализа 17	6 551 338	162 363
Объект анализа 18	6 551 338	162 363
мин		162 363
макс		189 790
среднее		179 124
медиана		189 790
стандартное отклонение		13 758
вариация (отношение СКО к среднему значению)		7,68%
<b>Двухкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	8 570 154	157 975
Объект анализа 2	8 570 154	157 975
Объект анализа 3	8 570 154	157 975
Объект анализа 4	8 570 154	157 975
Объект анализа 5	8 570 154	157 975
Объект анализа 6	8 598 570	157 975
Объект анализа 7	8 598 570	157 975
Объект анализа 8	8 598 570	157 975
Объект анализа 9	8 598 570	157 975
Объект анализа 10	8 598 570	157 975
Объект анализа 11	8 598 570	157 975
Объект анализа 12	8 598 570	157 975
Объект анализа 13	8 630 111	157 974
Объект анализа 14	8 630 111	157 974
Объект анализа 15	8 630 111	157 974
Объект анализа 16	8 630 111	157 974

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 17	8 650 715	157 975
Объект анализа 18	8 650 715	157 975
Объект анализа 19	8 650 715	157 975
Объект анализа 20	8 650 715	157 975
Объект анализа 21	9 092 972	157 974
Объект анализа 22	9 092 972	157 974
Объект анализа 23	9 092 972	157 974
Объект анализа 24	9 092 972	157 974
Объект анализа 25	9 092 972	157 974
Объект анализа 26	9 092 972	157 974
Объект анализа 27	9 502 126	157 974
Объект анализа 28	9 502 126	157 974
Объект анализа 29	9 502 126	157 974
Объект анализа 30	9 502 126	157 974
Объект анализа 31	10 429 996	190 886
Объект анализа 32	10 429 996	190 886
Объект анализа 33	10 429 996	190 886
Объект анализа 34	10 429 996	190 886
Объект анализа 35	10 429 996	190 886
Объект анализа 36	10 429 996	190 886
Объект анализа 37	11 479 929	190 887
Объект анализа 38	11 479 929	190 887
Объект анализа 39	11 479 929	190 887
Объект анализа 40	11 479 929	190 887
Объект анализа 41	11 479 929	190 887
Объект анализа 42	11 479 929	190 887
	мин	157 974
	макс	190 887
	среднее	167 378
	медиана	157 975
	стандартное отклонение	15 048
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	8,99%

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

Анализ данных, представленных в табл. 26, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 162 363 руб./кв. м до 189 790 руб./кв. м - для однокомнатных квартир;
- от 157 974 руб./кв. м до 190 887 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир.

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

Коэффициент вариации, 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.

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 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. 27).

Таблица 27.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа

факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

*Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:*

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

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

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

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результирующий 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 результирующего 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. 28.

Таблица 28.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 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, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. 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 экспертного 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 интервалов<sup>70</sup>

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

<sup>70</sup> Права аренды и права собственности от НДС не очивались



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

### Матрица коэффициентов

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

объект оценки	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	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. 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<sup>71</sup>

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 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. 30.

Таблица 30.

### 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 торг на активном рынке

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

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». 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.

#### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов<sup>78</sup>

Таблица 325. Значение «Скидки на торг» 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	-	-	-

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

Таблица 326. Значение «Скидки на торг» 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%	2,8%	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 торг» 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. 31.

Таблица 31.

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 торг на активном рынке

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

Таблица 335. Значение «Скидки на торг». 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	6,1%	5,1%	7,2%
3. Массовое современное жилье	4,4%	3,6%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	4,9%	6,7%

Таблица 327. Значение «Скидки на торг» 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	-	-	-

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

### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов<sup>80</sup>

Таблица 337. Значение «Скидки на торг» 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%	12,3%
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	-	-	-



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

Таблица 338. Значение «Скидки на торг» 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 торг» 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	-	-

Таблица 339. Значение «Скидки на торг» 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	-	-

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. 32.

Таблица 32. 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	
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)
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)	10-13 (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)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	3-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	3-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	3-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	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)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	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)	10-14 (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)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	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)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	3-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	3-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	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	12,5
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)	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://statrliet.ru>, приведены в табл. 33.

Таблица 33.

## Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 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 завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

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

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

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, 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. Алупка, г. Елпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Источник: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>.

## 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. 34.

Таблица 34.

## 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 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72 - 0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,52 - 0,62
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 - 0,87

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.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,33	1,50	1,75
	II	0,83	1,00	1,11	1,25	1,46
	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.

4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		I	II
объект оценки	I	1,00	1,17
	II	0,85	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 жилье<sup>2</sup>

Таблица 15. 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	0,83	0,77 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76 0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 0,88
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.	0,66	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.

### Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

#### 4. Жилье повышенной комфортности<sup>3</sup>

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.	0,83	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. 35.

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	-	-

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	-	-

Таблица 35.

**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
<b>1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68
<b>4. Жилье повышенной комфортности</b>		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72

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 жилье<sup>15</sup>**

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,91	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,87
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
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,74
6	Курортные регионы	-	-

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

**Матрицы коэффициентов**

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

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 значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

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.

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
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80
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
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,64
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64
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 комфортности<sup>16</sup>

Таблица 44. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона точечной 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	-	-	-

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	-	-	-

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «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. 36.

Таблица 36.

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

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<sup>65</sup>

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	0,81	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. 37.

Таблица 37.

### 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 квартиры 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 квартиры 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 квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

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

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	2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
	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	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	1. Старый фонд			
	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные 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.

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

#### 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности<sup>43</sup>

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 фонд<sup>44</sup>

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	0,79 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	-	-
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	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. 38.

### 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.

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	-	-

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</b>		
Отношение удельной цены квартиры 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
<b>3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</b>		
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



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

### Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	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 172. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,98	0,96 - 1,00
2	Московская область	0,97	0,94 - 0,99
3	Санкт-Петербург	0,98	0,95 - 1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91 - 0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,93 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,94 - 0,99
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	0,96 - 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	0,91 - 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 различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный» (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	не часто, 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 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		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

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.

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

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

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 количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

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

#### 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	0,88	0,89

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	0,88	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 населения 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.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,09	1,14
	мансардный этаж	0,92	1,00	1,04
	цокольный этаж	0,88	0,96	1,00

Таблица 39.

### 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.

#### Матрица коэффициентов

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,09	1,14
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		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



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. 40.

Таблица 40.

**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 городов<sup>59</sup>**

**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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	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.

**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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	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-Петербурга)**

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-Петербурга).

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	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.

**г. Москва**

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

Площадь, кв.м. <sup>60</sup>		аналог		
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-150
	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.

**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. <sup>61</sup>		аналог		
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-150
	до 30	1,00	1,06	1,12
	30-50	0,94	1,00	1,06
	50-150	0,89	0,94	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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	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.

недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год.

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

Таблица 41.

### Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02	1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,08	1,07	1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10	1,12

#### Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

### Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (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 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

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

#### Матрица коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	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, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 211. Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией.

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

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 типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43, 44.



Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (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 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	1,05	1,04 - 1,05
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96 - 0,98

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

Матрица коэффициентов

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

Из таблицы 269 видно, что на стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузлов, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность жильцам квартиры одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей.

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, 4. Жилье повышенной комфортности<sup>68</sup>

Таблица 270. Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом.

№	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)	1,05	1,02 - 1,08
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	1,04	1,00 - 1,07
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	1,05	1,01 - 1,09
6	Курортные регионы	-	-

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

Таблица 271. Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96 - 1,02
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94 - 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,95 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,98	0,96 - 1,00
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.

Таблица 44.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

\* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3495-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.



В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки);
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 45.

Таблица 45.

**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	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	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. 46.

Таблица 46.

**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	<b>1,00</b>	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	<b>1,00</b>	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	<b>1,00</b>	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	<b>1,00</b>	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	<b>1,00</b>

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. 47.

Таблица 47.

**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	<b>1,00</b>	1,06	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,94	<b>1,00</b>	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,97	<b>1,00</b>	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	<b>1,00</b>

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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	<b>1,00</b>	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	<b>1,00</b>	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	<b>1,00</b>	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	<b>1,00</b>

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	<b>1,00</b>	1,06	1,10	1,13
от 500 до 1000	0,94	<b>1,00</b>	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,91	0,97	<b>1,00</b>	1,03
от 1500 до 3000	0,88	0,94	0,97	<b>1,00</b>

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	<b>1,00</b>	1,05	1,07	1,10
от 500 до 1000	0,95	<b>1,00</b>	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,93	0,98	<b>1,00</b>	1,03
от 1500 до 3000	0,91	0,95	0,97	<b>1,00</b>

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. 48.

Таблица 48.

**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 экспертного 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	0,95

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<sup>42</sup>**

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. 49.

Таблица 49.

**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

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



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	объект оценки	аналог	
		организованная	без парковки
	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	0,98
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.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

### 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 квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90	0,94

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 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	объект оценки	аналог	
		организованная	без парковки
	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

### Таблица 50.

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<sup>62</sup>

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	0,86	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 2,26% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,95% 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 экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 3 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 0,7% до 3,73% 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 противостоят распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).**

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

#### Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Затраты замещения (стоимость замещения)** представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

**Метод суммирования** основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объектов недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной



единицы ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемых объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объектов с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

*Ресурсный метод* представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

*Базисно – индексный метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

#### Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

стоимости избыточных расходов.

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

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

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

### **Сравнительный (рыночный) подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;

- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 рыночному годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.



#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого объекта регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
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	
<b>Доходный подход</b>			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающихся строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод 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 отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

#### Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

$C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$  - 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 и том же доме (корпусе), то при отборе объектов-аналогов основными критериями выбора были:

- площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир;
- наличие и вид (тип) внутренней отделки.

В случае, если для какого-либо типа квартир количество объектов анализа не превышает 5 объектов или менее 5 объектов, то использовались все объекты анализа, выбранные для данного типа квартир.

В рамках настоящего отчета все объекты оценки были классифицированы (разделены) по следующим группам:



**1-комн. квартиры:**

- 1-комн. с отделкой.

**2-комн. квартиры:**

- 2-комн. с отделкой.

**3-комн. квартиры:**

- 3-комн. с отделкой.

Результаты выбора объектов-аналогов для каждой группы объектов оценки представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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
<b>Однокомнатные квартиры с отделкой</b>					
Объект-аналог 1	Объект анализа 13	22/25 (промежуточный)	40,35	6 551 338	162 363
Объект-аналог 2	Объект анализа 15	2/25 (промежуточный)	40,35	6 551 338	162 363
Объект-аналог 3	Объект анализа 16	9/25 (промежуточный)	40,35	6 551 338	162 363
Объект-аналог 4	Объект анализа 17	11/25 (промежуточный)	40,35	6 551 338	162 363
Объект-аналог 5	Объект анализа 18	14/25 (промежуточный)	40,35	6 551 338	162 363
<b>Двухкомнатные квартиры с отделкой</b>					
Объект-аналог 1	Объект анализа 31	9/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 2	Объект анализа 33	21/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 3	Объект анализа 34	18/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 4	Объект анализа 37	15/25 (промежуточный)	60,14	11 479 929	190 887
Объект-аналог 5	Объект анализа 42	5/25 (промежуточный)	60,14	11 479 929	190 887
<b>Трехкомнатные квартиры с отделкой</b>					
Объект-аналог 1	Объект анализа 31 для 2-х комнатных квартир	9/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 2	Объект анализа 33 для 2-х комнатных квартир	21/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 3	Объект анализа 34 для 2-х комнатных квартир	18/25 (промежуточный)	54,64	10 429 996	190 886
Объект-аналог 4	Объект анализа 37 для 2-х комнатных квартир	15/25 (промежуточный)	60,14	11 479 929	190 887
Объект-аналог 5	Объект анализа 42 для 2-х комнатных квартир	5/25 (промежуточный)	60,14	11 479 929	190 887

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

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая зона в пределах области;
  - типовая зона в пределах города;
  - численность населенного пункта, тыс. чел.;
  - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
  - класс качества дома;
  - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;

- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
- этаж расположения;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- 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. 53-55.

**Таблица 53.**

**Сравнение 1-комн. квартир с отделкой, 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	81122	81122	81122	81122	81122	81122	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
состояние дома, в котором находится объект недвижимости							корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массу, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,64	40,35	40,35	40,35	40,35	40,35	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	81122	81122	81122	81122	81122	81122	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	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 лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,64	40,35	40,35	40,35	40,35	40,35	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)	свежий ремонт	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 54.

#### Сравнение 2-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	81122	81122	81122	81122	81122	81122	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,27	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	81122	81122	81122	81122	81122	81122	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади

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	56,27	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14	объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

## Сравнение 3-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в	3	3	3	3	3	3	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
пределах города							проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	81122	81122	81122	81122	81122	81122	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	2	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится, объект недвижимости							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. 53 - 55 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;
- поправку физические характеристики (в части поправки на количество комнат) для 3-х комнатных квартир;
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки объекта недвижимости) для 1-но комнатных квартир с отделкой.

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

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

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

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 56.

Таблица 56.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка  
(в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Московской области	Минимальное значения при продаже жилой недвижимости в Москве и Московской области	5 и 8

Подтверждение информации

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

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	
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)
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)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,3)	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)
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)	11-13 (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)
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)	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)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Среднее 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)	10-14 (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)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	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)	12-13 (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)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (6,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	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	12,5
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)	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.statrelt.ru](http://www.statrelt.ru) Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А 3

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 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 завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;
  - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
  - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
    - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, 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. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;
    - 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

5  
((5+8+3)/3=5)

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. Москва и Московской области в размере (минус) 5%, так как:

- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, расположены в ближайшем Подмосковье и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>) г. Балашиха и г. Москва

рассматриваются как наиболее близкие и влияющие друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости населенные пункты;

- 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 такового), шум дорог, недостаток естественного дневного света, шум и холод от входной двери в подъезд. Исключением становятся 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.

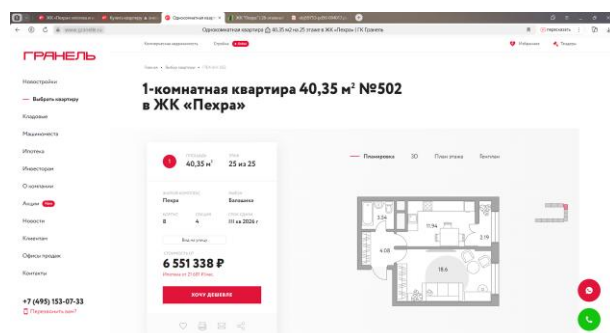
В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах, одинаковая (не отличается). Исходя из этого, поправка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

Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) № 8, т.к. в этом доме находятся объекты-аналоги.

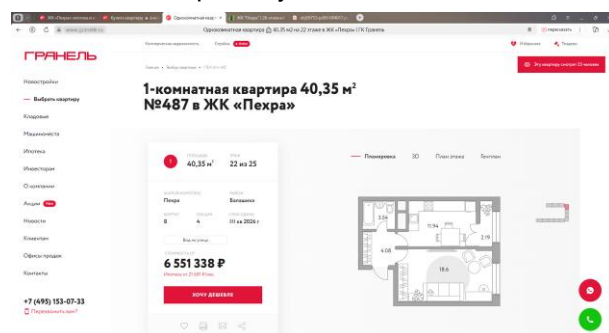
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

### 1-но комнатные квартиры без отделки

последний этаж



промежуточный этаж



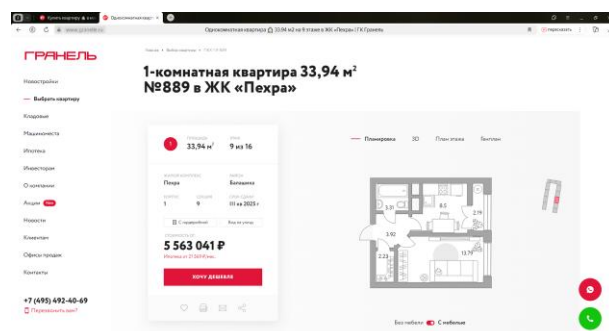
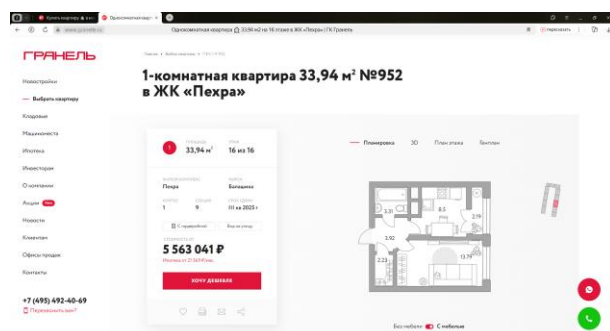
Удельная цена предложения:

163 909

163 909

Значение поправки на этаж составит:

$$П = \left( \frac{163\,909}{163\,909} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



Удельная цена предложения:

162 363

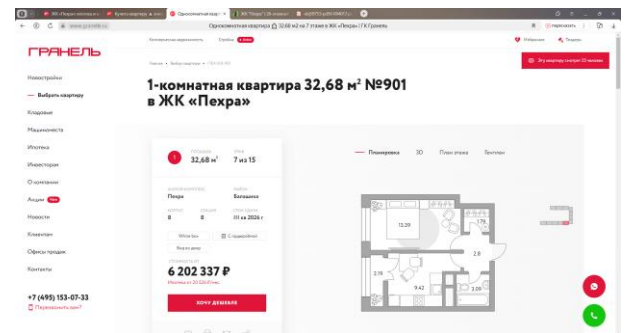
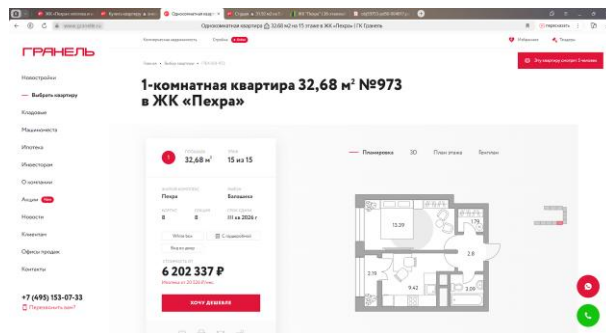
162 363



Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{162\,363}{162\,363} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

### 1-но комнатные квартиры с отделкой White Box



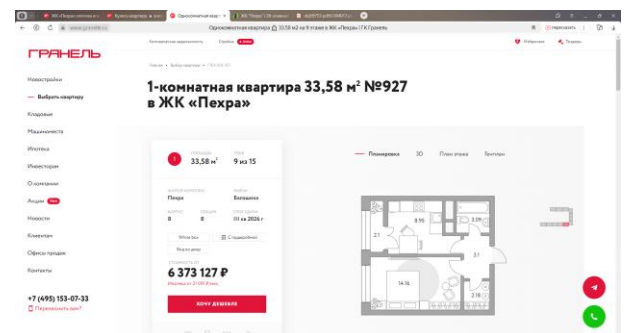
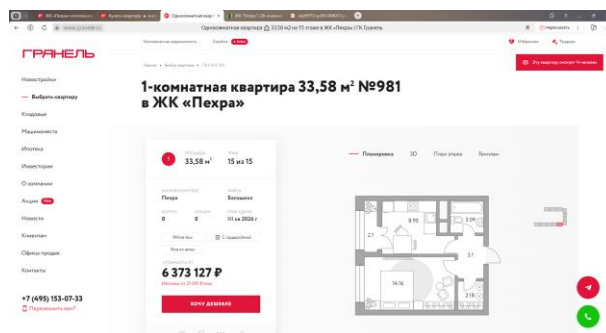
Удельная цена предложения:

189 790

189 790

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{189\,790}{189\,790} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



Удельная цена предложения:

189 789

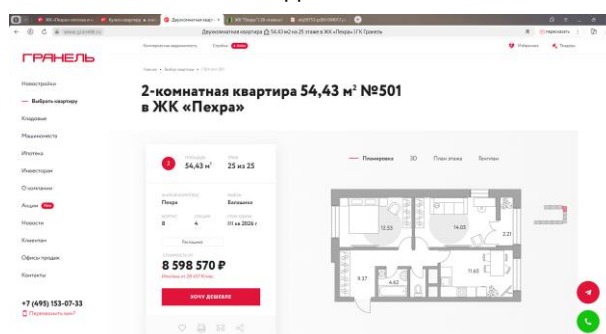
189 789

Значение поправки на этаж составит:

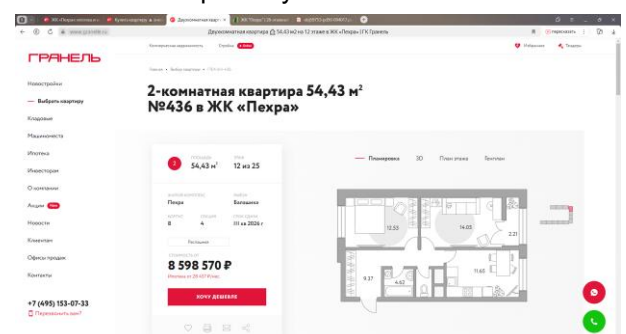
$$\Pi = \left( \frac{189\,789}{189\,789} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

### 2-х комнатные квартиры без отделки

последний этаж



промежуточный этаж



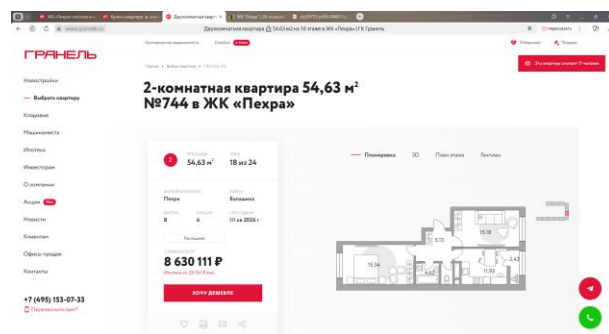
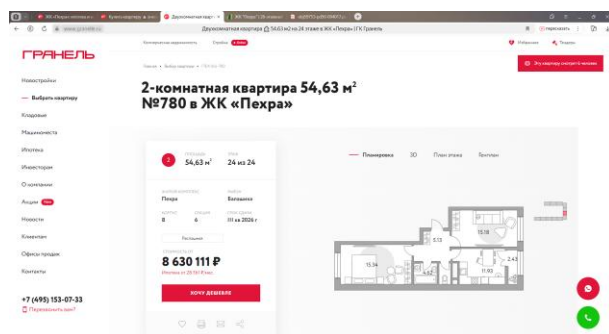
Удельная цена предложения:

157 975

157 975

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{157\,975}{157\,975} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



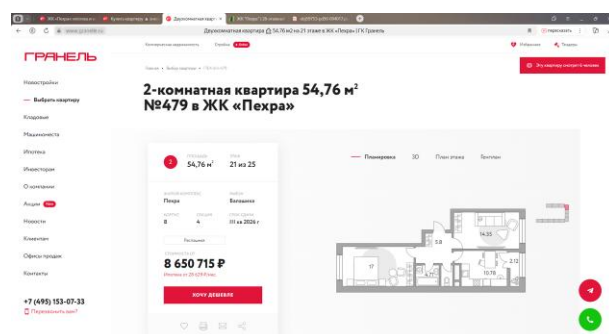
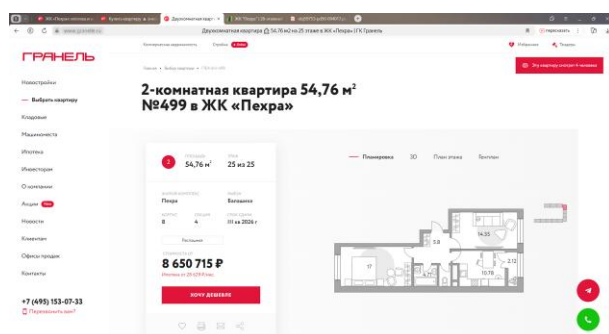
Удельная цена предложения:

157 974

157 974

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{157\,974}{157\,974} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



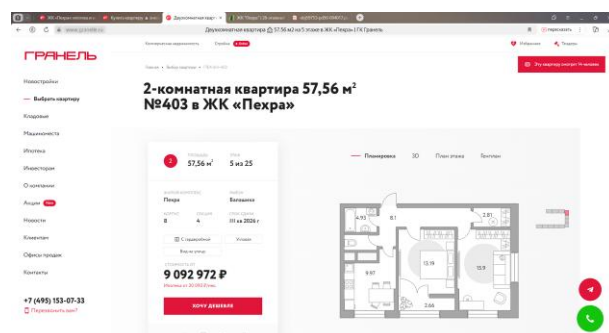
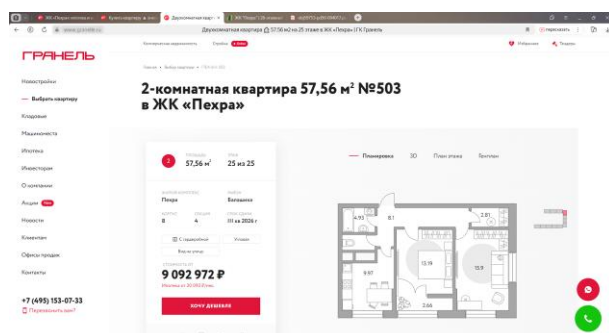
Удельная цена предложения:

157 975

157 975

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{157\,975}{157\,975} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



Удельная цена предложения:

157 974

157 974

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left( \frac{157\,974}{157\,974} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

*Поправка на физические характеристики (в части поправки на количество комнат).*

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на 1-но, 2-х, 3-х комнатные и более 3-х комнат квартиры.

Как правило, на рынке жилой недвижимости удельная цена квартир меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера.

Необходимо отметить, что элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, т.к. их совместное использование может привести к «двойному счету».

Таким образом, ввиду того, что среди квартир, права на которые оцениваются, есть 3-х комнатные квартиры, для которых в качестве объектов-аналогов использовались 2-х комнатные квартиры (т.к. на дату оценки нет предложений к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе № 8 данного ЖК), то оценщик принял решение ввести поправку на отличие в количестве комнат.

Расчет значения данной поправки проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в соседнем корпусе (доме) № 1, т.к. в этом доме есть предложения на продажу 2-х и 3-х комнатных квартир.

Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1 представлено в табл. 57.

Таблица 57.

## Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1

№ квартиры	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
<b>Данные о ценах предложений для 3-х комнатных квартир</b>			
996	71,87	12 851 716	178 819
474	71,96	12 867 731	178 818
498	71,96	12 867 731	178 818
414	71,96	12 867 731	178 818
<b>Среднее значение</b>			<b>178 818</b>
<b>Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир</b>			
596	50,84	8 617 026	169 493
561	50,84	8 617 026	169 493
493	51,49	8 727 273	169 495
594	52,5	8 898 453	169 494
549	52,5	8 898 453	169 494
602	54,73	9 276 359	169 493
592	54,73	9 276 359	169 493
507	54,73	9 276 359	169 493
612	54,73	9 276 359	169 493
572	54,73	9 276 359	169 493
557	54,73	9 276 359	169 493
811	56,95	9 652 702	169 494
<b>Среднее значение</b>			<b>169 494</b>

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Подтверждение наличия указанных в табл. 57 данных, представлено в Приложении 1 настоящего отчета.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left( \frac{C_{уд.}^3}{C_{уд.}^2} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$C_{уд.}^3$  - удельная цена предложений для 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1 ЖК «Пехра», руб./кв. м;

$C_{уд.}^2$  - удельная цена предложений для 2-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1 ЖК «Пехра», руб./кв. м.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для 3-х комнатных квартир, с учетом округлений, составит:

$$П = \left( \frac{178\,818}{169\,494} - 1 \right) * 100\% = 6\%$$

**Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).**

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости (квартир).

В конкретном случае, в корпусе (доме) № 8 ЖК «Пехра» представлены следующие виды внутренней отделки квартир:

- без отделки;
- отделка White Box;
- с отделкой.

Описание каждого типа внутренней отделки представлено в Приложении № 3 к Договору в участии долевого строительства жилого дома.

Среди квартир, права на которые оцениваются, есть 1-но комнатные квартиры с отделкой, в то время, как объекты-аналоги для 1-но комнатных квартир представлены без отделки и с отделкой White Box.

При расчете стоимости 1-но комнатных квартир использовались объекты-аналоги без отделки. Таким образом, к используемым объектам-аналогам без отделки, необходимо внести поправку на «тип отделки».

Расчет значения данной поправки проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры «студии» и 2-х комнатные квартиры в корпусе (доме) № 8, предлагаемые к продаже как «с отделкой», так и «без отделки».

Данные о ценах предложений для квартир «студий» и 2-х комнатных квартир в корпусе (доме) № 8, предлагаемых к продаже как «с отделкой», так и «без отделки», представлены в табл. 58.

Таблица 58.

**Данные о ценах предложений для квартир «студий» и 2-х комнатных квартир в корпусе (доме) № 8, предлагаемых к продаже как «с отделкой», так и «без отделки»,**

№ квартиры	Площадь, кв. м	Тип отделки	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
<b>Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир</b>				
385	54,25	без отделки	8 570 154	157 975
386	54,43	без отделки	8 598 570	157 975
684	54,63	без отделки	8 630 111	157 974
459	54,76	без отделки	8 650 715	157 975
463	57,56	без отделки	9 092 972	157 974
671	60,15	без отделки	9 502 126	157 974
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>157 975</b>
551	54,64	с отделкой	10 429 996	190 886
582	60,14	с отделкой	11 479 929	190 887
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>190 887</b>
<b>Разница удельной стоимости между, руб./кв. м, с учетом округлений</b>				<b>32 910</b>

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки (разницы удельной стоимости квартир «с отделкой» и «без отделки»), с учетом округлений, составляет 32 910 руб./кв. м.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 59-61.

Таблица 59.

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7</b>					
Площадь, кв. м	40,35	40,35	40,35	40,35	40,35
Цена, руб.	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 363,0	162 363,0	162 363,0	162 363,0	162 363,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	154 245,0	154 245,0	154 245,0	154 245,0	154 245,0
Поправка на тип отделки, руб.	32 910,0	32 910,0	32 910,0	32 910,0	32 910,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 155,0	187 155,0	187 155,0	187 155,0	187 155,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37</b>					
Площадь, кв. м	40,35	40,35	40,35	40,35	40,35
Цена, руб.	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0	6 551 338,0



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	162 363,0	162 363,0	162 363,0	162 363,0	162 363,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	154 245,0	154 245,0	154 245,0	154 245,0	154 245,0
Поправка на тип отделки, руб.	32 910,0	32 910,0	32 910,0	32 910,0	32 910,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 155,0	187 155,0	187 155,0	187 155,0	187 155,0
<b>Статистические данные</b>					
минимальное значение	187 155				
максимальное значение	187 155				
среднее значение между минимальным и максимальным	187 155				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 60.

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 2-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9</b>					
Площадь, кв. м	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14
Цена, руб.	10 429 996,0	10 429 996,0	10 429 996,0	11 479 929,0	11 479 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	190 886,0	190 886,0	190 886,0	190 887,0	190 887,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	181 342,0	181 342,0	181 342,0	181 343,0	181 343,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29</b>					
Площадь, кв. м	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14
Цена, руб.	10 429 996,0	10 429 996,0	10 429 996,0	11 479 929,0	11 479 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	190 886,0	190 886,0	190 886,0	190 887,0	190 887,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	181 342,0	181 342,0	181 342,0	181 343,0	181 343,0
<b>Статистические данные</b>					
минимальное значение	181 342				
максимальное значение	181 343				
среднее значение между минимальным и максимальным	181 343				
стандартное отклонение	1				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 61.

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 3-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20</b>					
Площадь, кв. м	54,64	54,64	54,64	60,14	60,14
Цена, руб.	10 429 996,0	10 429 996,0	10 429 996,0	11 479 929,0	11 479 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	190 886,0	190 886,0	190 886,0	190 887,0	190 887,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	181 342,0	181 342,0	181 342,0	181 343,0	181 343,0
Поправка на количество комнат, %	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	192 223,0	192 223,0	192 223,0	192 224,0	192 224,0
<b>Статистические данные</b>					
минимальное значение	192 223				
максимальное значение	192 224				
среднее значение между минимальным и максимальным	192 224				
стандартное отклонение	1				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

**Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов**

(согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе 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 не отличаются:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 0%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 0%, что по данным  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548) является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 62-64.

Таблица 62.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 363	162 363	162 363	162 363	162 363
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 155	187 155	187 155	187 155	187 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	24 792	24 792	24 792	24 792	24 792
Суммарное отклонение, руб./кв. м	123 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 200				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 363	162 363	162 363	162 363	162 363
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 155	187 155	187 155	187 155	187 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	24 792	24 792	24 792	24 792	24 792
Суммарное отклонение, руб./кв. м	123 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 200				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 63.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 2-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	190 886	190 886	190 886	190 887	190 887
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	181 342	181 342	181 342	181 343	181 343
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 544	9 544	9 544	9 544	9 544
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 720				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	181 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	190 886	190 886	190 886	190 887	190 887
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	181 342	181 342	181 342	181 343	181 343
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 544	9 544	9 544	9 544	9 544
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 720				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	181 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 64.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 3-комн. квартир с отделкой, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	190 886	190 886	190 886	190 887	190 887
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	192 223	192 223	192 223	192 224	192 224
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 337	1 337	1 337	1 337	1 337
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 685				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	192 200				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

**Расчет стоимости объектов оценки.**

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площади лоджий и балконов), права на который оцениваются, кв. м;

$C_{prod}$  – 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. 65.

Таблица 65.

**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	1	3	7	1	36,64	187 200	6 859 008
2	1	3	9	2	56,27	181 300	10 201 751
3	1	5	20	3	69,55	192 200	13 367 510
4	1	7	29	2	56,27	181 300	10 201 751
5	1	9	37	1	36,64	187 200	6 859 008
<b>Итого</b>					<b>255,37</b>		<b>47 489 028</b>

**Средняя удельная стоимость (стоимость 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов), с учетом округлений**

**185 962**

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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:

47 489 028 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	7	1	36,64	6 859 008
2	1	3	9	2	56,27	10 201 751
3	1	5	20	3	69,55	13 367 510
4	1	7	29	2	56,27	10 201 751
5	1	9	37	1	36,64	6 859 008

2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:

185 962 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 № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:

47 489 028

*(Сорок семь миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч двадцать восемь) рублей,*

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	7	1	36,64	6 859 008
2	1	3	9	2	56,27	10 201 751
3	1	5	20	3	69,55	13 367 510
4	1	7	29	2	56,27	10 201 751
5	1	9	37	1	36,64	6 859 008

2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 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 5 (Пяти) квартир площадью 255,37 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, 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:

185 962

*(Сто восемьдесят пять тысяч девятьсот 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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. 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 Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

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



**1-но комнатные квартиры****1. <https://www.granelle.ru/flats/262929/>**

Однокомнатная квартира 32.68 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.8-973

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Online**

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 5 человек

**1-комнатная квартира 32,68 м² №973 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

1 ПЛОЩАДЬ 32,68 м² ЭТАЖ 15 из 15

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 8 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

White box С гардеробной Вид во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **6 202 337 ₽**  
Ипотека от 20 526 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

13.39 1.79 2.8 2.19 9.42 3.09

**2. <https://www.granelle.ru/flats/262857/>**

Однокомнатная квартира 32.68 м² на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.8-901

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Online**

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 25 человек

**1-комнатная квартира 32,68 м² №901 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

1 ПЛОЩАДЬ 32,68 м² ЭТАЖ 7 из 15

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 8 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

White box С гардеробной Вид во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **6 202 337 ₽**  
Ипотека от 20 526 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

13.39 1.79 2.8 2.19 9.42 3.09

3. <https://www.granelle.ru/flats/262911/>

Однокомнатная квартира 32.68 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.8-955

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 32,68 м² **ЭТАЖ** 13 из 15

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС **8** СЕКЦИЯ **8** СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

White box ☐ С гардеробной ☐

Вид во двор ☐

СТОИМОСТЬ ОТ **6 202 337 ₽**  
Ипотека от 20 526 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

13.39 1.79 2.8 2.19 9.42 3.09

Эту квартиру смотрит 21 человек

4. <https://www.granelle.ru/flats/262812/>

Однокомнатная квартира 32.68 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.8-856

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 32,68 м² **ЭТАЖ** 2 из 15

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС **8** СЕКЦИЯ **8** СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

White box ☐ С гардеробной ☐

Вид во двор ☐

СТОИМОСТЬ ОТ **6 202 337 ₽**  
Ипотека от 20 526 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

13.39 1.79 2.8 2.19 9.42 3.09

5. <https://www.granelle.ru/flats/262883/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№927) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 9th floor of a 15-story building. The total area is 33.58 m². The price is listed as 6,373,127 rubles, with a mortgage option starting from 21,091 rubles per month. The floor plan shows a living area of 14.16 m², a kitchen of 8.95 m², a bathroom of 3.09 m², and a bedroom of 2.18 m². The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

6. <https://www.granelle.ru/flats/262937/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№981) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 15th floor of a 15-story building. The total area is 33.58 m². The price is listed as 6,373,127 rubles, with a mortgage option starting from 21,091 rubles per month. The floor plan shows a living area of 14.16 m², a kitchen of 8.95 m², a bathroom of 3.09 m², and a bedroom of 2.18 m². The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

7. <https://www.granelle.ru/flats/262824/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.90 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is situated on the 3rd floor of a 15-story building. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area (14.15 m²), kitchen (8.54 m²), and bedrooms (3.09 m² and 2.27 m²). The price is listed as 6,433,865 RUB, with a mortgage rate starting from 21,292 RUB per month. The website also features a sidebar with navigation links and a contact section with a phone number +7 (495) 153-07-33.

8. <https://www.granelle.ru/flats/262923/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.90 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is situated on the 14th floor of a 15-story building. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area (14.15 m²), kitchen (8.54 m²), and bedrooms (3.09 m² and 2.27 m²). The price is listed as 6,433,865 RUB, with a mortgage rate starting from 21,292 RUB per month. The website also features a sidebar with navigation links and a contact section with a phone number +7 (495) 153-07-33.



9. <https://www.granelle.ru/flats/262915/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company name 'ГРАНЕЛЬ' and navigation links. The left sidebar contains a menu with categories like 'Новостройки', 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машиноместа', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The main content area features a large title '1-комнатная квартира 33,9 м² №959 в ЖК «Пехра»'. Below the title, a summary card provides key details: 'Площадь 33,90 м²', 'Этаж 13 из 15', 'Жилой комплекс Пехра', 'Район Балашиха', 'Корпус 8', 'Секция 8', and 'Срок сдачи III кв 2026 г'. The price is listed as '6 433 865 ₽' with a note 'Ипотека от 21 292 ₽/мес.'. A red button labeled 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' is visible. To the right, a floor plan diagram shows the layout of the apartment with room dimensions: 3.09, 8.54, 2.27, 3.33, 2.52, and 14.15. The bottom right corner includes a red arrow icon and a green phone icon.

10. <https://www.granelle.ru/flats/262816/>

This screenshot is similar to the one above, showing the Granelle website for a different apartment listing. The main title is '1-комнатная квартира 33,9 м² №860 в ЖК «Пехра»'. The summary card details are: 'Площадь 33,90 м²', 'Этаж 2 из 15', 'Жилой комплекс Пехра', 'Район Балашиха', 'Корпус 8', 'Секция 8', and 'Срок сдачи III кв 2026 г'. The price is '6 433 865 ₽' with the same mortgage note. The floor plan diagram shows the same layout with dimensions: 3.09, 8.54, 2.27, 3.33, 2.52, and 14.15. The interface elements, including the sidebar and bottom navigation icons, are consistent with the previous screenshot.

11. <https://www.granelle.ru/flats/262852/>

Однокомнатная квартира 33.90 м2 на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6-8-896

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 33,90 м<sup>2</sup> **ЭТАЖ** 6 из 15

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 8 СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

White box ☐ С гаражной ☐

Вид на улицу ☐

СТОИМОСТЬ ОТ **6 433 865 ₽**  
Ипотека от 21 292 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.09 8.54 2.27 3.33 14.15 2.52

Эту квартиру смотрит 7 человек

WhatsApp Telegram

12. <https://www.granelle.ru/flats/262458/>

Однокомнатная квартира 40.35 м2 на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6-4-502

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м<sup>2</sup> **ЭТАЖ** 25 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

Вид на улицу ☐

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 ₽**  
Ипотека от 21 681 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без комиссии С комиссией

13. <https://www.granelle.ru/flats/262443/>

Однокомнатная квартира 40.35 м² на 22 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-487

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м² **ЭТАЖ** 22 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Балашиха**

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 ₽**  
Ипотека от 21 681 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без комиссии Ссылка

14. <https://www.granelle.ru/flats/262348/>

Однокомнатная квартира 40.35 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-392

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м² **ЭТАЖ** 3 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Балашиха**

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 ₽**  
Ипотека от 21 681 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без комиссии Ссылка

15. <https://www.granelle.ru/flats/262343/>

Однокомнатная квартира 40,35 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-387

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м² **ЭТАЖ** 2 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 Р**  
Ипотека от 21 681 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без мебели С мебелью

16. <https://www.granelle.ru/flats/262378/>

Однокомнатная квартира 40,35 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-422

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м² **ЭТАЖ** 9 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 Р**  
Ипотека от 21 681 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без мебели С мебелью



17. <https://www.granelle.ru/flats/262388/>

Однокомнатная квартира 40,35 м<sup>2</sup> на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-432

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м<sup>2</sup> **ЭТАЖ** 11 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Балашиха**

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г.

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 Р**  
Ипотека от 21 681 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без мебели С мебелью

18. <https://www.granelle.ru/flats/262403/>

Однокомнатная квартира 40,35 м<sup>2</sup> на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-447

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

1 **ПЛОЩАДЬ** 40,35 м<sup>2</sup> **ЭТАЖ** 14 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Балашиха**

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СРОК СДАЧИ: III кв 2026 г.

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **6 551 338 Р**  
Ипотека от 21 681 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

3.54 11.94 2.19 4.08 18.6

Без мебели С мебелью

**2-х комнатные квартиры**1. <https://www.granelle.ru/flats/262341/>

The screenshot shows the Granelle website interface. The main heading is "2-комнатная квартира 54,25 м² №385 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 2nd floor of a 25-story building. The price is listed as 8,570,154 ₽, with a monthly mortgage starting at 28,362 ₽. The floor plan shows a living area of 14.15 m², a kitchen of 10.08 m², a bedroom of 12.17 m², and a bathroom of 4.8 m². The apartment is part of the "Пехра" complex in the Balashikha district, with a completion date of Q3 2026. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

2. <https://www.granelle.ru/flats/262401/>

The screenshot shows the Granelle website interface for a different apartment. The main heading is "2-комнатная квартира 54,25 м² №445 в ЖК «Пехра»". This apartment is located on the 14th floor of a 25-story building. The price is 8,570,154 ₽, with a monthly mortgage starting at 28,362 ₽. The floor plan is identical to the first one, with a living area of 14.15 m², a kitchen of 10.08 m², a bedroom of 12.17 m², and a bathroom of 4.8 m². The apartment is part of the "Пехра" complex in the Balashikha district, with a completion date of Q3 2026. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

3. <https://www.granelle.ru/flats/262451/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№495) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 24th floor of a 25-story building. The total area is 54.25 m². The price is listed as 8,570,154 RUB, with a mortgage rate of 28,362 RUB/month. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 2.44, 12.17, 14.15, 10.08, 2.33, 8.28, and 4.8. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 281-81-81.

4. <https://www.granelle.ru/flats/262381/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№425) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 10th floor of a 25-story building. The total area is 54.25 m². The price is listed as 8,570,154 RUB, with a mortgage rate of 28,362 RUB/month. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 2.44, 12.17, 14.15, 10.08, 2.33, 8.28, and 4.8. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

5. <https://www.granelle.ru/flats/262421/>

Двухкомнатная квартира 54,25 м² на 18 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-465

Новостройки  
— Выбрать квартиру  
Кладовые  
Машиноместа  
Ипотека  
Инвесторам  
О компании  
Акции **Нов**  
Новости  
Клиентам  
Офисы продаж  
Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,25 м² ЭТАЖ 18 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха  
КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С гардеробной Вид во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **8 570 154 ₽**  
Ипотека от 28 362 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

2.44 12.17 14.15 10.08 2.33 8.28 4.8

Безопасно Сделано

6. <https://www.granelle.ru/flats/262342/>

Двухкомнатная квартира 54,43 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-386

Новостройки  
— Выбрать квартиру  
Кладовые  
Машиноместа  
Ипотека  
Инвесторам  
О компании  
Акции **Нов**  
Новости  
Клиентам  
Офисы продаж  
Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,43 м² ЭТАЖ 2 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха  
КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

Растущая

СТОИМОСТЬ ОТ **8 598 570 ₽**  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

12.53 14.05 2.21 9.37 4.62 11.65

Безопасно Сделано



7. <https://www.granelle.ru/flats/262392/>

Двухкомнатная квартира 54.43 м2 на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2. Площадь: 54,43 м² Этаж: 12 из 25

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СПОСОБ ЧИСЛА: III кв 2026 г.

Рассчитать

Средняя цена: **8 598 570 ₽**  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Теплан

12.53 14.05 2.21 9.37 4.62 11.65

Безопасно Сибирь

8. <https://www.granelle.ru/flats/262457/>

Двухкомнатная квартира 54.43 м2 на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2. Площадь: 54,43 м² Этаж: 25 из 25

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

КОРПУС: 8 СЕКЦИЯ: 4 СПОСОБ ЧИСЛА: III кв 2026 г.

Рассчитать

Средняя цена: **8 598 570 ₽**  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Теплан

12.53 14.05 2.21 9.37 4.62 11.65

Безопасно Сибирь

9. <https://www.granelle.ru/flats/262447/>

Двухкомнатная квартира 54.43 м2 на 23 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2. Площадь: 54,43 м². Этаж: 23 из 25.

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра. Район: Балашиха.

КОМПЛЕКС: 8. СЕКЦИОН: 4. СПОСОБ ЗАДАЧА: III кв 2026 г.

Рассчитать

8 598 570 ₽  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Теплан

12.53 14.05 2.21 9.37 4.62 11.65

Безопасно Сделано

10. <https://www.granelle.ru/flats/262432/>

Двухкомнатная квартира 54.43 м2 на 20 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 281-81-81**  
Перезвонить вам?

2. Площадь: 54,43 м². Этаж: 20 из 25.

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра. Район: Балашиха.

КОМПЛЕКС: 8. СЕКЦИОН: 4. СПОСОБ ЗАДАЧА: III кв 2026 г.

Рассчитать

8 598 570 ₽  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Теплан

12.53 14.05 2.21 9.37 4.62 11.65

Безопасно Сделано

11. <https://www.granelle.ru/flats/262357/>

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 281-81-81**  
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 54.43 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Теплан

2-комнатная квартира **54,43 м²**  
**№401 в ЖК «Пехра»**

этаж: 5 из 25

жильи: 8 секции: 4 срок сдачи: III кв 2026 г.

Рассчитать

**8 598 570 ₽**  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 12.53, 14.05, 2.21, 9.37, 4.62, 11.65

Безопасно Сибирь

12. <https://www.granelle.ru/flats/262372/>

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 54.43 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Теплан

2-комнатная квартира **54,43 м²**  
**№416 в ЖК «Пехра»**

этаж: 8 из 25

жильи: 8 секции: 4 срок сдачи: III кв 2026 г.

Рассчитать

**8 598 570 ₽**  
Ипотека от 28 437 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 12.53, 14.05, 2.21, 9.37, 4.62, 11.65

Безопасно Сибирь

13. <https://www.granelle.ru/flats/262640/>

Двухкомнатная квартира 54,63 м2 на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-6-684

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,63 м²**  
**№684 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь **54,63 м²** этаж **8 из 24**

жилой комплекс **Пехра** район **Балашиха**

корпус **8** секция **6** срок сдачи **III кв 2026 г.**

Распашная

стоимость от **8 630 111 ₽**  
Ипотека от 28 561 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

14. <https://www.granelle.ru/flats/262700/>

Двухкомнатная квартира 54,63 м2 на 18 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-6-744

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,63 м²**  
**№744 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь **54,63 м²** этаж **18 из 24**

жилой комплекс **Пехра** район **Балашиха**

корпус **8** секция **6** срок сдачи **III кв 2026 г.**

Распашная

стоимость от **8 630 111 ₽**  
Ипотека от 28 561 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

Эту квартиру смотрят 17 человек



15. <https://www.granelle.ru/flats/262736/>

Двухкомнатная квартира 54,63 м2 на 24 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,63 м²**  
**№780 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Теплан

Площадь: **54,63 м²** Этаж: **24 из 24**

Жилищный счетчик: **Пехра** Вид: **Балкон**

Котловый: **8** Секция: **6** Сроки сдачи: **III кв 2026 г.**

Рассчитать

Стоимость от: **8 630 111 ₽**  
Ипотека от 28 361 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 15.34, 15.18, 4.62, 11.93, 2.43, 5.13

Безопасно Сделано

Эту квартиру смотрят 6 человек

16. <https://www.granelle.ru/flats/262664/>

Двухкомнатная квартира 54,63 м2 на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,63 м²**  
**№708 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Теплан

Площадь: **54,63 м²** Этаж: **12 из 24**

Жилищный счетчик: **Пехра** Вид: **Балкон**

Котловый: **8** Секция: **6** Сроки сдачи: **III кв 2026 г.**

Рассчитать

Стоимость от: **8 630 111 ₽**  
Ипотека от 28 361 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 15.34, 15.18, 4.62, 11.93, 2.43, 5.13

Безопасно Сделано

Эту квартиру смотрят 21 человек

17. <https://www.granelle.ru/flats/262415/>

Двухкомнатная квартира 54,76 м² на 17 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,76 м²**  
**№459 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь 54,76 м² этаж 17 из 25

жилой комплекс Пехра район Балашиха

корпус 8 секция 4 срок сдачи III кв 2026 г

Распашная

стоимость от **8 650 715 ₽**  
Ипотека от 28 629 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

18. <https://www.granelle.ru/flats/262395/>

Двухкомнатная квартира 54,76 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира **54,76 м²**  
**№439 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь 54,76 м² этаж 13 из 25

жилой комплекс Пехра район Балашиха

корпус 8 секция 4 срок сдачи III кв 2026 г

Распашная

стоимость от **8 650 715 ₽**  
Ипотека от 28 629 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

19. <https://www.granelle.ru/flats/262435/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (2-комнатная квартира) with an area of 54.76 m², located on the 21st floor of the 'Pekhra' (Пехра) building. The apartment is identified as №479. The price is listed as 8,650,715 rubles, with a monthly mortgage payment of 28,829 rubles. The website includes a sidebar with navigation links such as 'Выбор квартиры' (Choose apartment), 'Кладовые' (Storage), 'Машиноместа' (Parking), 'Ипотека' (Mortgage), 'Инвесторам' (For investors), 'О компании' (About company), 'Акции' (Promotions), 'Новости' (News), 'Клиентам' (For clients), 'Офисы продаж' (Sales offices), and 'Контакты' (Contacts). A red button labeled 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' (I want cheaper) is visible. The main content area features a floor plan diagram with room dimensions: 17, 5.8, 14.35, 10.78, and 2.12. The website also shows a contact number +7 (495) 153-07-33 and a link to 'Перезвонить вам?' (Call me back?).

20. <https://www.granelle.ru/flats/262455/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (2-комнатная квартира) with an area of 54.76 m², located on the 25th floor of the 'Pekhra' (Пехра) building. The apartment is identified as №499. The price is listed as 8,650,715 rubles, with a monthly mortgage payment of 28,829 rubles. The website includes a sidebar with navigation links such as 'Выбор квартиры' (Choose apartment), 'Кладовые' (Storage), 'Машиноместа' (Parking), 'Ипотека' (Mortgage), 'Инвесторам' (For investors), 'О компании' (About company), 'Акции' (Promotions), 'Новости' (News), 'Клиентам' (For clients), 'Офисы продаж' (Sales offices), and 'Контакты' (Contacts). A red button labeled 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' (I want cheaper) is visible. The main content area features a floor plan diagram with room dimensions: 17, 5.8, 14.35, 10.78, and 2.12. The website also shows a contact number +7 (495) 153-07-33 and a link to 'Перезвонить вам?' (Call me back?).

21. <https://www.granelle.ru/flats/262419/>

Двухкомнатная квартира 57,56 м<sup>2</sup> на 17 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-463

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Оформить**

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 25 человек

**2-комнатная квартира 57,56 м<sup>2</sup> №463 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

ПЛОЩАДЬ 57,56 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 17 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

☐ С гаражной ☐ Уловая

☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **9 092 972 Р**  
Ипотека от 30 093 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

4.93 8.1 2.81 13.19 15.9 2.66 9.97

22. <https://www.granelle.ru/flats/262359/>

Двухкомнатная квартира 57,56 м<sup>2</sup> на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8-4-403

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Оформить**

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 14 человек

**2-комнатная квартира 57,56 м<sup>2</sup> №403 в ЖК «Пехра»**

Планировка 3D План этажа Генплан

ПЛОЩАДЬ 57,56 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 5 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

☐ С гаражной ☐ Уловая

☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **9 092 972 Р**  
Ипотека от 30 093 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

4.93 8.1 2.81 13.19 15.9 2.66 9.97



23. <https://www.granelle.ru/flats/262459/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХРА-8-4-503

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвоните нам?

Двухкомнатная квартира 57,56 м² на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **В наличии**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

2 ПЛОЩАДЬ 57,56 м² ЭТАЖ 25 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

☐ С гаражной ☐ Уловая

☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **9 092 972 Р**  
Ипотека от 30 093 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

4.93 8.1 2.81 9.97 13.19 15.9 2.66

Эту квартиру смотрят 26 человек

24. <https://www.granelle.ru/flats/262399/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХРА-8-4-443

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвоните нам?

Двухкомнатная квартира 57,56 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **В наличии**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

2 ПЛОЩАДЬ 57,56 м² ЭТАЖ 13 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 4 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

☐ С гаражной ☐ Уловая

☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **9 092 972 Р**  
Ипотека от 30 093 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

4.93 8.1 2.81 9.97 13.19 15.9 2.66

Эту квартиру смотрят 26 человек

25. <https://www.granelle.ru/flats/262439/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№483) in the ЖК «Пехра» complex. The main title is "2-комнатная квартира 57,56 м² №483 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 21st floor of a 25-story building. The total area is 57.56 m². The price is listed as 9,092,972 RUB, with a mortgage option starting at 30,093 RUB/month. The apartment features a kitchen (8.1 m²), two bedrooms (13.19 m² and 15.9 m²), a living room (9.97 m²), a bathroom (2.66 m²), and a balcony (2.81 m²). The website also shows a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

26. <https://www.granelle.ru/flats/262344/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№388) in the ЖК «Пехра» complex. The main title is "2-комнатная квартира 57,56 м² №388 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 2nd floor of a 25-story building. The total area is 57.56 m². The price is listed as 9,092,972 RUB, with a mortgage option starting at 30,093 RUB/month. The apartment features a kitchen (8.1 m²), two bedrooms (13.19 m² and 15.9 m²), a living room (9.97 m²), a bathroom (2.66 m²), and a balcony (2.81 m²). The website also shows a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33. A red banner at the top right indicates that 23 people are viewing this apartment.

27. <https://www.granelle.ru/flats/262627/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.6-671

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 60.15 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **Опция**

Избранное Тендеры

2-комнатная квартира 60,15 м² №671 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 60,15 м² Этаж: 5 из 24

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 8 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2026 г.

Распашная

Стоимость от: **9 502 126 ₽**  
Ипотека от 31 447 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 17.1, 4.2, 12.56, 2.51, 6.47, 16.81

Безопасно Снабжено

28. <https://www.granelle.ru/flats/262657/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.6-701

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 60.15 м² на 10 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **Опция**

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 4 человека

2-комнатная квартира 60,15 м² №701 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 60,15 м² Этаж: 10 из 24

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 8 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2026 г.

Распашная

Стоимость от: **9 502 126 ₽**  
Ипотека от 31 447 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка: 17.1, 4.2, 12.56, 2.51, 6.47, 16.81

Безопасно Снабжено

29. <https://www.granelle.ru/flats/262729/>

Двухкомнатная квартира 60,15 м² на 22 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.6-773

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Офис**

Избранное Тендеры

2-комнатная квартира 60,15 м² №773 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 60,15 м² Этаж: 22 из 24

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 8 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2026 г.

Распашная

Стоимость от: **9 502 126 ₽**  
Ипотека от 31 447 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Связаться

30. <https://www.granelle.ru/flats/262687/>

Двухкомнатная квартира 60,15 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.6-731

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Офис**

Избранное Тендеры

2-комнатная квартира 60,15 м² №731 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 60,15 м² Этаж: 15 из 24

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 8 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2026 г.

Распашная

Стоимость от: **9 502 126 ₽**  
Ипотека от 31 447 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Связаться



31. <https://www.granelle.ru/flats/262507/>

Двухкомнатная квартира 54,64 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-537

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,64 м² ЭТАЖ 9 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

15.35 4.62 11.93 2.43 5.13 15.18

Без мебели С мебелью

32. <https://www.granelle.ru/flats/262531/>

Двухкомнатная квартира 54,64 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-575

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,64 м² ЭТАЖ 13 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

15.35 4.62 11.93 2.43 5.13 15.18

Без мебели С мебелью

33. <https://www.granelle.ru/flats/262579/>

Двухкомнатная квартира 54.64 м2 на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-623

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,64 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 21 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Безопасно Снабжен

34. <https://www.granelle.ru/flats/262561/>

Двухкомнатная квартира 54.64 м2 на 18 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-605

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 54,64 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 18 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Безопасно Снабжен

35. <https://www.granelle.ru/flats/262603/>

Двухкомнатная квартира 54.64 м2 на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-647

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

**2** ПЛОЩАДЬ **54,64 м²** ЭТАЖ **25 из 25**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС **8** СЕКЦИЯ **5** СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели С мебелью

36. <https://www.granelle.ru/flats/262465/>

Двухкомнатная квартира 54.64 м2 на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-8.5-509

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

**2** ПЛОЩАДЬ **54,64 м²** ЭТАЖ **2 из 25**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **Пехра** РАЙОН **Балашиха**

КОРПУС **8** СЕКЦИЯ **5** СРОК СДАЧИ **III кв 2026 г**

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **10 429 996 ₽**  
Ипотека от 34 518 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели С мебелью

Эту квартиру смотрят 17 человек

37. <https://www.granelle.ru/flats/262538/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м2 на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-582

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 15 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51

Безопасно Снабжено

Эту квартиру смотрит 7 человек

38. <https://www.granelle.ru/flats/262460/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м2 на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-504

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 2 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51

Безопасно Снабжено

Эту квартиру смотрит 23 человека

39. <https://www.granelle.ru/flats/262586/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м² на 23 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-630

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м² ЭТАЖ 23 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51 4.7

Без мебели С мебелью

40. <https://www.granelle.ru/flats/262574/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-618

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м² ЭТАЖ 21 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51 4.7

Без мебели С мебелью



41. <https://www.granelle.ru/flats/262526/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м<sup>2</sup> на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-570

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Акция**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 13 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51 4.7

Без мебели С мебелью

42. <https://www.granelle.ru/flats/262478/>

Двухкомнатная квартира 60,14 м<sup>2</sup> на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-6.5-522

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Акция**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

Эту квартиру смотрят 23 человека

2 ПЛОЩАДЬ 60,14 м<sup>2</sup> ЭТАЖ 5 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 8 СЕКЦИЯ 5 СРОК СДАЧИ III кв 2026 г

С отделкой Распашная

СТОИМОСТЬ ОТ **11 479 929 ₽**  
Ипотека от 37 992 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.1 6.47 16.8 12.56 2.51 4.7

Без мебели С мебелью

## Объекты для расчета поправки на количество комнат

## 3-х комн. квартиры корпус 1

1. <https://www.granelle.ru/flats/263864/>

Трёхкомнатная квартира 71,87 м<sup>2</sup> на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-110-996

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

**3-комнатная квартира 71,87 м<sup>2</sup> №996 в ЖК «Пехра»**

Площадь: 71,87 м<sup>2</sup> Этаж: 9 из 14

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 10 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распечатай Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **12 851 716 ₽**  
Ипотека от 36 370 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

15.79 15.67 7.38 15.83 4.48 10.53 2.19

Без комиссии Связаться

2. <https://www.granelle.ru/flats/252060/>

Трёхкомнатная квартира 71,96 м<sup>2</sup> на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-115-474

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

**3-комнатная квартира 71,96 м<sup>2</sup> №474 в ЖК «Пехра»**

Площадь: 71,96 м<sup>2</sup> Этаж: 21 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 5 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распечатай Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **12 867 731 ₽**  
Ипотека от 36 415 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.36 4.55 10.05 2.18 10.27 12.88 14.67

Без комиссии Связаться

3. <https://www.granelle.ru/flats/253285/>

Трёхкомнатная квартира 71.96 м² на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

3 **ПЛОЩАДЬ** 71,96 м² **ЭТАЖ** 25 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 5 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **12 867 731 ₽**  
Ипотека от 36 415 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Без комиссии Связаться

4. <https://www.granelle.ru/flats/253314/>

Трёхкомнатная квартира 71.96 м² на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

3 **ПЛОЩАДЬ** 71,96 м² **ЭТАЖ** 11 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 5 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **12 867 731 ₽**  
Ипотека от 36 415 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

Без комиссии Связаться

**2-х комн. квартиры корпус 1**1. <https://www.granelle.ru/flats/259093/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main title is "2-комнатная квартира 50,84 м² №596 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 21st floor of a 25-story building. The price is listed as 8,617,026 RUB. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed floor plan, and a right sidebar with contact information and social media links.

**Гранель**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-1/6-596

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Online**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

2-комнатная квартира 50,84 м² №596 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **8 617 026 Р**  
Ипотека от 24 386 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

8.53 4.45 13.29 11.46 10.95 2.16

Без комиссии С комиссией

2. <https://www.granelle.ru/flats/259272/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main title is "2-комнатная квартира 50,84 м² №561 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 14th floor of a 25-story building. The price is listed as 8,617,026 RUB. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed floor plan, and a right sidebar with contact information and social media links.

**Гранель**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-1/6-561

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Online**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

2-комнатная квартира 50,84 м² №561 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **8 617 026 Р**  
Ипотека от 24 386 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

8.53 4.45 13.29 11.46 10.95 2.16

Без комиссии С комиссией

3. <https://www.granelle.ru/flats/259164/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main heading is "2-комнатная квартира 51,49 м² №493 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 25th floor of a 25-story building. The total area is 51.49 m². The price is listed as 8,727,273 rubles, with a monthly mortgage payment starting at 24,698 rubles. The apartment is part of the "Пехра" residential complex in the Balashikha district. The floor plan shows a living area of 14.05 m², a kitchen of 6.16 m², a bedroom of 13.9 m², and a bathroom of 4.46 m². The apartment is located in a modern building with a glass facade. The website also features a sidebar with navigation links and a contact section with a phone number +7 (495) 153-07-33.

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-15-493

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**

☎ Позвонить вам?

Двухкомнатная квартира 51.49 м² на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **Оформить**

Избранное Тендеры

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 5 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **8 727 273 ₽**

Ипотека от 24 698 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка

Без мебели С мебелью

4. <https://www.granelle.ru/flats/255733/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main heading is "2-комнатная квартира 52,5 м² №594 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 21st floor of a 25-story building. The total area is 52.5 m². The price is listed as 8,898,453 rubles, with a monthly mortgage payment starting at 25,182 rubles. The apartment is part of the "Пехра" residential complex in the Balashikha district. The floor plan shows a living area of 14.49 m², a kitchen of 9.22 m², a bedroom of 11.83 m², and a bathroom of 4.62 m². The apartment is located in a modern building with a glass facade. The website also features a sidebar with navigation links and a contact section with a phone number +7 (495) 153-07-33.

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-16-594

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**

☎ Позвонить вам?

Двухкомнатная квартира 52.50 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка **Оформить**

Избранное Тендеры

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

С гардеробной Угловая Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **8 898 453 ₽**

Ипотека от 25 182 ₽/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка

Без мебели С мебелью



5. <https://www.granelle.ru/flats/259271/>

Двухкомнатная квартира 52,50 м2 на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-16-549

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 52,5 м<sup>2</sup> №549 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

С гаражной Угловая Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **8 898 453 ₽**  
Ипотека от 25 182 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 2.41, 9.22, 11.83, 14.49, 4.62, 7.63, 2.3

6. <https://www.granelle.ru/flats/255789/>

Двухкомнатная квартира 54,73 м2 на 22 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-16-602

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 54,73 м<sup>2</sup> №602 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Вид во двор

СТОИМОСТЬ ОТ **9 276 359 ₽**  
Ипотека от 26 252 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 17.62, 7.31, 4.36, 12.67, 9.88, 2.89

7. <https://www.granelle.ru/flats/260060/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№592) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is 54.73 m² and is located on the 20th floor of a 25-story building. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: living area (17.62), kitchen (7.31), and two bedrooms (12.67 and 9.88). The price is listed as 9,276,359 rubles, with a mortgage rate of 26.252% per annum. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

8. <https://www.granelle.ru/flats/251114/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№507) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is 54.73 m² and is located on the 3rd floor of a 25-story building. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: living area (17.62), kitchen (7.31), and two bedrooms (12.67 and 9.88). The price is listed as 9,276,359 rubles, with a mortgage rate of 26.252% per annum. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

9. <https://www.granelle.ru/flats/251605/>

Двухкомнатная квартира 54,73 м2 на 24 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 54,73 м<sup>2</sup> №612 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Теплан

Площадь: 54,73 м<sup>2</sup> Этаж: 24 из 25

Жилищный счетчик: Пехра Вид: Вид в двор

Котловый пункт: 1 Секция: 6 Сроки сдачи: III кв 2025 г

Стоимость от: **9 276 359 Р**  
Ипотека от 26 252 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

10. <https://www.granelle.ru/flats/251832/>

Двухкомнатная квартира 54,73 м2 на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 54,73 м<sup>2</sup> №572 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Теплан

Площадь: 54,73 м<sup>2</sup> Этаж: 16 из 25

Жилищный счетчик: Пехра Вид: Вид в двор

Котловый пункт: 1 Секция: 6 Сроки сдачи: III кв 2025 г

Стоимость от: **9 276 359 Р**  
Ипотека от 26 252 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Без комиссии Сделка

11. <https://www.granelle.ru/flats/252797/>

Двухкомнатная квартира 54,73 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 54,73 м² №557 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь 54,73 м² этаж 13 из 25

жилой комплекс Пехра район Балашиха

корпус 1 секция 6 срок сдачи III кв 2025 г

Вид во двор

стоимость от 9 276 359 ₽  
Ипотека от 26 252 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без комиссии Сибирский

12. <https://www.granelle.ru/flats/263750/>

Двухкомнатная квартира 56,95 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

2-комнатная квартира 56,95 м² №811 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь 56,95 м² этаж 14 из 16

жилой комплекс Пехра район Балашиха

корпус 1 секция 8 срок сдачи III кв 2025 г

Распашная Вид на улицу и во двор

стоимость от 9 652 702 ₽  
Ипотека от 27 317 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без комиссии Сибирский

13. <https://www.granelle.ru/flats/253679/>

Двухкомнатная квартира 56,95 м<sup>2</sup> на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-1.8-825

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Офис**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

Площадь: 56,95 м<sup>2</sup> Этаж: 16 из 16

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 8 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ: **9 652 702 Р**  
Ипотека от 27 317 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

17.65 4.6 4.72 11.75 2.2 16.03

Безопасно Связаться

14. <https://www.granelle.ru/flats/252285/>

Двухкомнатная квартира 58,96 м<sup>2</sup> на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

**ГРАНЕЛЬ**

Главная • Выбор квартиры • ПЕХ-1.11-037

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машиноместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

**+7 (495) 153-07-33**  
Перезвонить вам?

Коммерческая недвижимость Стройка **Офис**

ИЗБРАННОЕ ТЕНДЕРЫ

Площадь: 58,96 м<sup>2</sup> Этаж: 3 из 14

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 11 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

С отделкой Распашная Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ: **11 933 806 Р**  
Ипотека от 33 772 Р/мес.

**ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ**

Планировка 3D План этажа Генплан

16.08 4.46 14.32 2.42 5.7 15.98

Безопасно Связаться



15. <https://www.granelle.ru/flats/253281/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main heading is "2-комнатная квартира 58,96 м² №073 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 9th floor of a 14-story building. The total area is 58.96 m². The price is listed as 11,933,806 RUB, with a mortgage option starting at 33,772 RUB per month. The website includes a sidebar with navigation links such as "Новостройки", "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машиноместа", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". A floor plan is shown on the right side of the page, and a red button labeled "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible at the bottom.

16. <https://www.granelle.ru/flats/263732/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main heading is "2-комнатная квартира 58,96 м² №091 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 12th floor of a 14-story building. The total area is 58.96 m². The price is listed as 11,933,806 RUB, with a mortgage option starting at 33,772 RUB per month. The website includes a sidebar with navigation links such as "Новостройки", "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машиноместа", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". A floor plan is shown on the right side of the page, and a red button labeled "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible at the bottom.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

**ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01  
об участии в долевом строительстве жилого дома**

Московская обл., г.о. Балашиха

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма»** ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, от лица которого действует Наволаева Юлия Владимировна на основании доверенности, удостоверенной 18 февраля 2022 г. Шайсевич Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/710-4/77-2022-1-413, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (підприємства на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-007/00 от 18 февраля 2010 г., выданные Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а разделять «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– **Объект** – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубчевская, владение 2Б, 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1, Жилой дом № 8.1 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубчевская), количество этажей: 10 в том числе 1 подземный (этажность - 9 эт), общая площадь - 3565,81 кв.м, кадастровый номер земельного участка - 50:15:0000000:151007, площадь земельного участка - 30010 кв.м. (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, окрашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 5 баллов, уникальность – не относится.

– **Объект долевого строительства** – Квартиры, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполняемому свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, туалетов, умывальников, раковин, электрических щитов, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

– **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартире;

– **Площадь Квартиры** – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

– **Общая площадь Квартиры** – площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

1

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

– **Окончательная площадь Квартиры** – Площадь Квартиры, уточненная после натуральных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

– **Передающий акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

– **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

**Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства

– **Квартиры в количестве 5(пять) штук, площадью квартир 255,37 (Двести пятьдесят пять тридцать семь сотых) кв.м.,** расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в п.п. 1.1 и 2.1 Договора площади являются основными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индексы) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликации.

2.4. Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартир») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир. При этом, **расхождение проектной и фактической площадей Объекта не может составлять более чем 5% (Пять процентов)**

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас на общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

2



ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несуущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

### Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1 Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)

3.2 Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4 Право аренды Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка, № А/13/82, выдан 18.12.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2014, номер государственной регистрации: 50-50-15/06/10/14-115 и Дополнительные соглашения к нему, зарегистрированные в установленном порядке.

3.5 Разрешение на строительство № RU50-15-27454-2024, выдано 26.04.2024 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6 При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являющиеся юридически действительными и вступившими в силу.

3.7 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

3.8 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

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

3.8.5 Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего Договора и обременительность его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или

3

ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.6 Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.7 Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.8.8 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, допускается залог (ипотека) прав Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке, а также допускается залог имущественных прав на Объект в пользу ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав.

### Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартир, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартир, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартир и обеспечением функционирования Объекта и Квартир в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **30 644 400 (Триста шестьдесят три миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей РФ 00 копеек** Объект долевого строительства (Квартиры).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

### Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Эскроу-агент/ Акцептант** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МОРФ 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

4



ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

**Бенефициар** – Застройщик **(Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ранель Гамма» ОГРН: 1185029018030, ИНН: 5018195423, КПП: 501801001, р/с 40702810938000231870, кор. счет № 301018104000000000225, в ПАО Сбербанк, БИК 044525225), адрес (место нахождения): 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом. 041, почтовый адрес (для направления корреспонденции): 127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 73Б.**

**Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Допируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещает Эскроу-агента об открытии счета эскроу путем электронного документа, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 31.03.2027 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Допируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документа, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Акцептанту) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу, в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трих) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «30» августа 2026 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **30 644 400 (Тридцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи четыреста) руб. 00 коп.** на счет эскроу, но в любом случае не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную (регистрационную) запись(и), удостоверенную(ые) услуженной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документа, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику реальный ущерб, если возникновение такого ущерба возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

## Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к состоянию Квартиры и Жилого Дома.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента подписания Передаточного акта Квартиры, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того, какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия уведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определенной при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или казначайшей затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности возмещения расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией и документально подтвержденных затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.



ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

**6.2. Застройщик обязан:**  
6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с Договором, проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию с учетом условий Договора.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

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

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.6. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт Цены Договора, строго по целевому назначению.

### 6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отдельных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственной кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о состоявшейся подаче заявления в течение 3 (Трех) дней. В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о подаче заявления, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные этим убытки в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

## Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2026 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

## Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА, ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия

7

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

8.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при несоблюдении отказа Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неисполнении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (семи) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описывающих существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту, но не более 2 (Двух) процентов от цены Квартир.

## Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

8



ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора), двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (сплит-кондиционеров, антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входивших в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или перепланировкой или переустройством, согласованным Сторонами, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переустройством, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящим Договором считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных ниже условий в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены квартир аналогичного типа (студии, однокомнатные, двухкомнатные и т.д.) над предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламную компанию по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения /изменения Договора, а также при расчете средней цены квартир, реализуемых Застройщиком с отделкой, Стороны вычитают стоимость такой отделки из их рыночной стоимости, т.к. отделка осуществляется за счет Застройщика.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются/будут являться также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Сторонами помимо настоящего Договора заключены/будут заключены еще 2(два) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен/будет оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

## Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.



ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Сторону от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

## Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эксперт-агентом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1 Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информация об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиры (реквизиты договора уступки; номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на возмещение неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежаще исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходит все права и обязанности по договору счета экзроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

11

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ 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 регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполняющая обязательства которой препятствуют обстоятельству форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельство непреодолимой силы длится более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельство непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

## Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставленной печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

12

ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ-1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

18.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договора содержат следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартир»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

#### Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ «Гранель Гамма»**  
 ОГРН 1185029018030  
 ИНН/КПП 5018195423/501801001  
 Адрес: 141065, Московская область, г. Королев,  
 ул. Горького, д. 79, корп. 4, помещ. 041  
 Почтовый адрес: 127238, г. Москва, Дмитровское  
 шоссе, дом 73Б  
 р/с 40702810938000231870  
 в ПАО Сбербанк БИК 044525225  
 к/с 301018104000000000225  
[www.granelle.ru](http://www.granelle.ru)

**Участник долевого строительства:**  
**ООО УК «РЭМ» ДУ. ЗПИФ недвижимости**  
**«Сельскохозяйственный»**  
 ОГРН 1097746714317  
 ИНН/КПП 7718784153/785250001  
 Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд  
 Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1  
 комната 36  
 р/с 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО)  
 к/с 3010181020000000000823  
 БИК 044525823

Генеральный директор  
 Действующая на основании Доверенности

\_\_\_\_\_/ **Налетова Ю.В.**

мп

\_\_\_\_\_/ **Борзова Е.В.**

мп

#### Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора. Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве



ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от Г.

Приложение № 2 «План Квартир»  
к Договору № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в  
долевом строительстве жилого дома от . 2024г.

Лист № 1

### ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	3	квартира	7	1	36,64
1	3	квартира	9	2	36,27



Условные обозначения:

1	15 37
	34 34
	05 10

1	15,37	общая площадь
	34,34	общая площадь изданы
	34,34	площадь изданы с учетом
	35,49	линейных помещений с коэф. 0,5
	35,49	площадь изданы с учетом
	35,64	линейных помещений с коэф. 1

1375

16

страница 169

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»  
к Договору № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в  
долевом строительстве жилого дома от ..... 2024г.

## ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

[illegible]

Застройщик  
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

## Действующая на основании Доверенности

/ Налетова Ю.В.

Борзова Е.В.

Участник долевого строительства  
ООО УК «РЭМ» ДУ. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»  
Генеральный директор

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г.

Лист № 2

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	5	квартира	20	3	69,55



Условные обозначения:

1	15,37	общая площадь, гектары
	34,34	площадь, занятая с учетом
	35,49	летних помехений с коэффициентом 0,5
	36,64	площадь, занятая с учетом
		летних помехений с коэффициентом 1

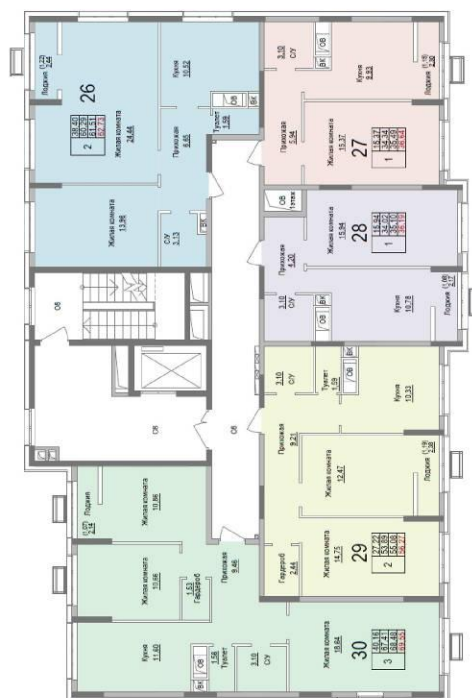
Номер квартиры - 1375

17

ДОГОВОР № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_ г.

Лист № 3

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв. м.
1	7	квартира	29	2	56,27



Условные обозначения:

1	1,5	3,7	общая площадь квартир в учетной поквартирной районе
2	3	4	площадь квартиры с учетом лестничной площадки с коэф. 0,5
3	3,5	4,0	площадь квартиры с учетом лестничной площадки с коэф. 1
4	3,6	6,4	площадь квартиры с учетом лестничной площадки с коэф. 1

Номер квартиры - 1375

18

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	9	квартира	37	1	36,64



Условные обозначения:



Застройщик:  
ООО "СЗ "Гранель Гамма"

Участник долевого строительства:  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Сельскохозяйственный»

Действующая (-ий) на основании Доверенности

Генеральный директор

МП \_\_\_\_\_/Борзова Е.В./

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»  
к Договору № ПЕХ-К8.1-КВ-С/Х-01 об участии в  
долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ 2024г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Общее	
Окна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается.
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются
Внутриквартирные двери	Устанавливаются
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Счетчик электроэнергии	Устанавливается
Электроподогревные работы	Устройство систем электроснабжения с разводкой по квартире. Установка выключателей. Установка розеток
Интернет	С заведением кабеля в квартиру, с установкой розетки в прихожей (коридоре).
Телевидение эфирное	С заведением кабеля в квартиру, выполнением разводки кабеля по квартире и установка розетки
Домофон	С заведением кабеля в квартиру, с установкой домофонной трубки (аудиосвязь).
Кухня, комнаты, коридоры, лоджии	
Полы	Керамическая плитка либо ламинат (вид применяемого материала определяется застройщиком самостоятельно в зависимости от конкретных площадей помещений)
Стены и потолки	Окрашена стена, либо обои, устройство натяжных потолков.
Санузлы	
Стены и потолки	Потолок: Устройство натяжных потолков либо окраска. Стены: Облицовка керамической плиткой
Полы	Керамическая плитка
Сантехнические изделия	Унитаз, раковина, ванна либо душевая кабина, смеситель. Для подключения полотенцесушителя предусмотрен розетка.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марку, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытие стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры. Установка в Квартире оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные материалы, сантехнические изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год с момента подписания Перелачного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства. А также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ

Застройщик  
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Участник долевого строительства  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор

Действующая на основании Доверенности

МП \_\_\_\_\_/Налетова Ю.В./

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-004017 от 09.08.2024

ЖК "Пехра" Жилые дома №8, №8.1

Дата первичного размещения: 24.05.2024

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1 Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.1.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ГАМ-МА"</b>
	1.1.3 Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"СЗ "ГРАНЕЛЬ ГАММА"</b>
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Индекс: <b>141065</b>
	1.2.2 Субъект Российской Федерации: <b>Московская обл</b>
	1.2.3 Район Субъекта Российской Федерации: <b>город</b>
	1.2.4 Вид населенного пункта: <b>город</b>
	1.2.5 Наименование населенного пункта: <b>Королев</b>
	1.2.6 Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
	1.2.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Горького</b>
	1.2.8 Тип здания (сооружения): Дом: <b>79</b> ; Корпус: <b>4</b>
	1.2.9 Тип помещений: Помещение: <b>041</b>
	1.2.10 Уточнение адреса:
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1 Рабочие дни недели: <b>пн-вс, ср-чт, сб, вс</b>
	1.3.2 Рабочее время: <b>с 09:00 по 21:00</b>

1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1 Номер телефона: <b>+7 (495) 281-81-81</b>
	1.4.2 Адрес электронной почты: <b>info@granelle.com</b>
	1.4.3 Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <b>www.granelle.ru</b>
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1 Фамилия: <b>Пак</b>
	1.5.2 Имя: <b>Сергей</b>
	1.5.3 Отчество (при наличии): <b>Андреевич</b>
	1.5.4 Наименование должности: <b>Генеральный директор</b>
	1.5.5 Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.5.6 Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: <b>"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"</b>
	1.5.7 Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: <b>561503463390</b>
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1 Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): <b>ГРАНЕЛЬ</b>
02 О государственной регистрации застройщика	2.1 О государственной регистрации застройщика
	2.1.1 Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5018195423</b>
	2.1.2 Основной государственный регистрационный номер: <b>1185029018030</b>
	2.1.3 Дата регистрации: <b>05.09.2018</b>



03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы:	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЬЕЛЬ ИЛЬ-ИНСКОЕ"
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	5018198706
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления:	100 %
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:	
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	
	3.2.3	Дата регистрации:	
	3.2.4	Регистрационный номер:	
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	
	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:	
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия:	
	3.3.2	Имя:	
	3.3.3	Отчество (при наличии):	
	3.3.4	Гражданство:	
	3.3.5	Страна места жительства:	
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	

3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: <b>Нигматуллин</b>
	3.4.2	Имя: <b>Ильшат</b>
	3.4.3	Отчество (при наличии): <b>Анварович</b>
	3.4.4	Гражданство: <b>Российская Федерация</b>
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: <b>100 %</b>
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>02702904321</b>
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>026705676708</b>
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: <b>Является бенефициарным владельцем учредителя</b>
3.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: <b>XXX</b>
	3.1.1.2	Имя: <b>XXX</b>
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): <b>XXX</b>
	3.1.1.4	Гражданство: <b>XXX</b>
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>XXX</b>
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>

	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>XXXX</b>
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: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Анмар"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>0278149758</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1080278005994</b>
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Плюс"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>9715315848</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>118774645211</b>
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Атлант"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5018197893</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1195053006818</b>

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Строй"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5044094862</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1155044001892</b>
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>
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: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Индустрия"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5018198520</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1195081006801</b>
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>9</b>
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: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Столица"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7751184690</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1207700314711</b>

3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в состав 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: 9	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (11) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
3.1.2 (12) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель II"</b>	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Восток"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5024177158</b>	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5047213765</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1175024021952</b>	Основной государственный регистрационный номер: <b>1185029015918</b>
3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в состав 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: 9	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
3.1.2 (15) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"</b>	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Одиново"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5018179870</b>	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>5032318941</b>
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1155018003018</b>	Основной государственный регистрационный номер: <b>1205000050650</b>
3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в состав 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: 2	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (17) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
3.1.2 (18) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Стройтэк"</b>	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Город"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7327058795</b>	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7751184989</b>
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1117327001153</b>	Основной государственный регистрационный номер: <b>1207700323478</b>



3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в состав 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:	9
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
3.1.2 (15) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "Гранель Инвест"</b>	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7714869543</b>	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1127746264744</b>	
3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в состав 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:	9
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
4.1.2	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
4.1.3	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>	
4.1.4	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>	



4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Долатино</b>	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Мытищи</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>ул</b>	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Сухановская</b>	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Тенистый</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>22.24.26.28</b>	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>9</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Государев дом"</b>	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Императорские Мытищи"</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер. Долатино, 22-й пусковой комплекс, жилые дома поз.36, 37, 38, 39 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»</b>	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«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 П.Жилый дом №7 (Корректировка №2)»</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>20.10.2021</b>	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>01.01.2022</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-19777-2021</b>	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-12-20505-2022</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Москва</b>	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл Московская</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>пгп</b>

4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Москва</b>	
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>шоссе</b>	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Дмитровское</b>	
4.1.8	Тип здания (сооружения): Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>Дом. 71; Корпус: 3</b>	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Тригги"</b>	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 мест</b>	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>17.12.2021</b>	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>77-131000-010504-2021</b>	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Комитет государственного строительного надзора города Москвы</b>	
4.1 (4)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г</b>	
4.1.4	Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>	
4.1.5	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	
4.1.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	
4.1.7	Тип здания (сооружения): Дом. 7	
4.1.8	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>	
4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. I-й пусковой комплекс. Жилой дом №1/1»</b>	
4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>01.01.2022</b>	
4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-20502-2022</b>	
4.1.12	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
4.1.13	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г</b>	
4.1.4	Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>	
4.1.5	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	

4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>5</b>	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>	
4.1.10	Наименование 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: <b>31.08.2021</b>	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-19289-2021</b>	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
4.1 (7)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	4.1.1
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г	4.1.1
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>Красногорск</b>	4.1.1
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>улица</b>	4.1.1
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	4.1.1
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	4.1.1
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>15</b>	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>	
4.1.10	Наименование 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: <b>31.08.2021</b>	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-19289-2021</b>	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	4.1.1
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	4.1.1
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г	4.1.1
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>Красногорск</b>	4.1.1
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>улица</b>	4.1.1
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	4.1.1
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>	4.1.1
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>19</b>	



4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 4-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.3»</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>31.08.2021</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-19290-2021</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или 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	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>Одинцовский</b>
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>с/п</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Новоивановское</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Эппштейна</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 3</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Инновация"</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское. 2 этап. Корпус 3</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>01.12.2021</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-20-20056-2021</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или 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	Вид объекта капитального строительства: <b>Нежилое здание</b>
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г. Москва</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>тер</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Сколково инновационного центра</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>ул</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Эппштейна</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 4</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>Многоуровневый паркинг в районе Z2.1</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>30.09.2021</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>076-Ф-60-РВ</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Некоммерческая Организация Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий</b>
4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Покровская</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом. 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Малина"</b>

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилищная застройка (1 очередь строительства) по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, vicinity р.п. Нахабино. 7-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 6.2, 2-й этап Жилой дом № 6.3» 2-й этап Жилой дом № 6.3</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>03.11.2021</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-19878-2021</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Яганова</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом. 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Малина"</b>

4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубицкая, владение 2Б.2-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 4, 2-й этап Жилой дом № 3»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 14.12.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-20235-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (12)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта:
4.1.5	Наименование населенного пункта: Балашиха
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пехра"

4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубицкая, владение 2Б.2-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 4, 2-й этап Жилой дом № 3»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.08.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-21972-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (13)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства 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
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский
4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
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: 30
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"

		Наименование объекта капитального строительства: <b>Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Бухариновское, вблизи дер. Лопатино, 25-й пусковой комплекс, жилой дом поз.40</b>
4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>15.09.2022</b>
4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-22242-2022</b>
4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1.13		Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1 (14)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2		Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>
4.1.4		Вид населенного пункта: <b>Мытищи</b>
4.1.5		Наименование населенного пункта: <b>Мытищи</b>
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Тенистый</b>
4.1.8		Тип здания (сооружения): <b>Дом: 5</b>
4.1.9		Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Императорские Мытищи»</b>

		Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Поторелки. Пусковой комплекс 14. Жилой дом 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»</b>
4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>07.10.2022</b>
4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-12-22416-2022</b>
4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1.13		Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1 (15)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2		Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>
4.1.4		Вид населенного пункта: <b>Красногорск</b>
4.1.5		Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>
4.1.8		Тип здания (сооружения): <b>Дом: П</b>
4.1.9		Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднетажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 6-й пусковой комплекс. Жилой дом 1.4»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22533-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 13
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднетажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 7-й пусковой комплекс. Жилой дом 1.5»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22533-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 27
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"



4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.1 с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г.Реутов (проектный проезд 4405, микрорайон 10А)»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22806-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (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 дольщики 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
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.
4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 29
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"

4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу: Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4305, микрорайон 10А)»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22809-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
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 дольщики 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
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.
4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 31
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Реут"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.3 с помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Поповка»

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>30.11.2022</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-48-22810-2022</b>	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
4.1 (20)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>	
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Мытищи</b>	
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Тенистый</b>	
4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 3</b>	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Императорские Мытищи»</b>	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки. Пусковой комплекс 15. Жилой дом № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»	

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>10.01.2023</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-12-23163-2023</b>	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
4.1 (21)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>	
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Долгопрудный</b>	
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Парковая</b>	
4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 46</b>	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Бригантина"</b>	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз.6 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест»	

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>22.02.2023</b>	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-42-23391-2023</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1 (22)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Долгопрудный</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Парковая</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>46</b> ; Корпус: <b>1</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Бригантина"</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом пз.7 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом-стоянкой»	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>22.02.2023</b>	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-42-23393-2023</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1 (23)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Яганова</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>12</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Пехра"</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубетская, владение 2Б.9-й пусковой комплекс. Жилой дом №11»	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>01.03.2023</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-15-23424-2023</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>Ленинский</b>
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>с/п</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Будатниковское</b>
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>территория</b>
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>ЖК «Живописный</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом. 4; Корпус: 1.2</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Живописный»</b>
		Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, стр.2 социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.2-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.4.1. Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»</b>
	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>15.09.2023</b>
	4.1.11	
	4.1.12	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-24966-2023</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г. Москва</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г.</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Москва</b>
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Газгольдерная</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом. 10</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Профит»</b>
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Многофункциональный жилой комплекс»</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>09.10.2023</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>77-04-011683-2023</b>



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-25714-2023</b>	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)</b>	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>		
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>Ленинский</b>	Район субъекта Российской Федерации: <b>Ленинский</b>	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>с/п</b>	Вид населенного пункта: <b>с/п</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Булатниковское</b>	Наименование населенного пункта: <b>Булатниковское</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>территория</b>	Элемент улично-дорожной сети: <b>территория</b>	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>ЖК «Живописный»</b>	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>ЖК «Живописный»</b>	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 3</b>	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 3</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Живописный»</b>	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Живописный»</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино-3-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.3 с подземной автостоянкой. Корректировка»</b>	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино-3-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.3 с подземной автостоянкой. Корректировка»</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>06.12.2023</b>	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>06.12.2023</b>	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-25714-2023</b>	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>		
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г</b>	Район субъекта Российской Федерации: <b>г</b>	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>	Вид населенного пункта: <b>г</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Мытищи</b>	Наименование населенного пункта: <b>Мытищи</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Тенистый</b>	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Тенистый</b>	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 1</b>	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 1</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Императорские Мытищи"</b>	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Императорские Мытищи"</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Поторелки. Пусковой комплекс 16. Жилой дом № 2 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»</b>	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Поторелки. Пусковой комплекс 16. Жилой дом № 2 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>23.12.2023</b>	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>23.12.2023</b>	

4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-12-26010-2023</b>
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г</b>
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>17</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>"Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск. Жилой дом 8-гопускского комплекса №1.6"</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>22.12.2023</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-25970-2023</b>

4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
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	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>
4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>Одинцовский</b>
4.1.4	Вид населенного пункта: <b>с/п</b>
4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Новоивановское</b>
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>бульвар</b>
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Эйштейна</b>
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>5</b>
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Инновация»</b>
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское. 2 этап. Корпус 5»</b>
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>26.12.2023</b>
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-20-26052-2023</b>

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 дольщики 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: <b>Многоквартирный дом</b>	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1.2	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>Обл. Московская</b>
4.1.3	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>г.</b>
4.1.4	4.1.4	Наименование населенного пункта: <b>Долгопрудный</b>	4.1.4	Наименование населенного пункта: <b>г.</b>
4.1.5	4.1.5	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	4.1.5	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>
4.1.6	4.1.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Парковая</b>	4.1.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>улица</b>
4.1.7	4.1.7	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 44, 44, корп.1</b>	4.1.7	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 12,13,1</b>
4.1.8	4.1.8	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Бригантина»</b>	4.1.8	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Аникеевский»</b>
4.1.9	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Завольская, д.2.5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз.4 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз.5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»</b>	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, с.Николо-Урюпинно», I этап. Жилые дома № 23, 24, 25»</b>
4.1.10	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>28.12.2023</b>	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>27.12.2023</b>
4.1.11	4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-42-26137-2023</b>	4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-26098-2023</b>
4.1.12	4.1.12	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	4.1.12	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1.13	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>



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: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2 Субъект Российской Федерации: <b>г. Москва</b>	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
	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:	4.1.2 Вид объекта капитального строительства: <b>Нежилое здание</b>
	4.1.4 Вид населенного пункта: <b>г.</b>	4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.5 Наименование населенного пункта: <b>Москва</b>	4.1.4 Вид населенного пункта: <b>г.</b>
	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	4.1.5 Наименование населенного пункта: <b>Красногорск</b>
	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Летчика Осканова</b>	4.1.6 Элемент улично-дорожной сети: <b>Улица</b>
	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: <b>6</b>	4.1.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Романовская</b>
	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Тринити»</b>	4.1.8 Тип здания (сооружения): Строение: <b>25</b>
	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: <b>«Многофункциональный жилой комплекс»</b>	4.1.9 Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Новая Рига"</b>
	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>05.02.2024</b>	4.1.10 Наименование объекта капитального строительства: <b>«Многоуровневая автостоянка открытого типа на 2400 м/мест, состоящая из комплекса зданий: Корпус 1 на 800 м/м, Корпус 2А, 2Б на 1600 м/м, по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, Корпус 1»</b>
	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>77-09-011914-2024</b>	4.1.11 Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>09.01.2024</b>
	4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Комитет государственного строительного надзора Москвы (Мостгосстройнадзор)</b>	4.1.12 Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-11-26209-2024</b>
		4.1.13 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>



4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Нежилое здание</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>обл. Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Долгопрудный</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>улица</b>	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Молодежная</b>	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>20а</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК "Бригантина"</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2. Многоуровневая автостоянка открытого типа. Корпус-1</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>04.04.2024</b>	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-42-2723-2024</b>	
4.1.13			Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>ул</b>	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Яганова</b>	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>8</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Пехра»</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>18.06.2024</b>	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-15-27935-2024</b>	
4.1.13			Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>

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: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>ул</b>	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Яганова</b>	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 10</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Пехра»</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубешка, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>18.06.2024</b>	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-15-27935-2024</b>	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	
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: <b>Многоквартирный дом</b>	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>Московская</b>	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>тер</b>	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>ЖК Живописный (деревня Жабкино)</b>	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 2</b>	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): <b>ЖК «Живописный»</b>	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: <b>«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Жабкино. 1-й пусковой комплекс. Жилой дом поз. 2 с подземной автостоянкой, помещениями общественного назначения.»</b>	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>26.06.2024</b>	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>RU50-21-28014-2024</b>	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>Министерство жилищной политики Московской области</b>	

07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>699 057,00 тыс. руб.</b>
	7.1	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, №1, ст. 40; 2016, №27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьями 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. №175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, №28, ст. 4139; 2022, №1, ст. 11): Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика:
7.1.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	7.1.2	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика:
	7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика:
7.1.5	7.1.4	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:

05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выдаваемых застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:	
	5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выдаваемых застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:
	5.1.2	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2.1	5.1.3	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
	5.1.4	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
5.2.2	5.2.1	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.2	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Последняя отчетная дата: <b>30.06.2024</b>	
	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>-30 215,00 тыс. руб.</b>	
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>10 959 441,00 тыс. руб.</b>	
	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:	



		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 юридических лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
7.1.6		Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
7.1.7		Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
7.1.8		Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика.
7.1.9		Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке.
7.1.10		Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
7.1.11		Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика.

7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика.
7.2	Организационно-правовая форма поручителя.
7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя.
7.2	Идентификационный номер налогоплательщика.
7.2	Дата договора поручительства.
7.2	Номер договора поручительства.
7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель).
7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя.
7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя.
7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя.



		7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
		7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
		7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
		7.2.8	Наличие либо отсутствие непоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя.
		7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке.

	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
	7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.
	7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.
08	Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	
	Иная информация о застройщике:	
8.1	Иная информация о застройщике	8.1.1 Согласно Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» независимо друг от друга действуют два Генеральных директора: Генеральный директор Пак Сергей Андреевич и Генеральный директор Азизбаев Сафрут Гафурьянович. Уточнение юридического и фактического адреса застройщика: 141065, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О.КОРОЛЕВ, Г. КОРОЛЕВ, УЛ ГОРЬКОГО, Д.79, К.4, ПОМЕЩ.041
09	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	
9.1	О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1 Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 2
		9.1.2 Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство: Данные дома находятся на одном земельном участке согласно Рис №RU-50-15-27454-2024 от 26.04.2024 и имеют одинаковые периоды продолжительности строительства и срок ввода в эксплуатацию
9.2	О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1 Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом

	9.2.2	Наименование объекта: Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубевская, владение 2Б, 7-ой пусковой комплекс. Жилой дом №8
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: <b>Московская область</b>
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	9.2.6	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте:
	9.2.9	Вид обозначения улицы:
	9.2.10	Наименование улицы: <b>Трубевская</b>
	9.2.11	Дом:
	9.2.12	Литера:
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение:
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса: <b>Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул.Трубевская, владение 2Б</b>
	9.2.18	Назначение объекта: <b>Жилое</b>
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: <b>2</b>
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: <b>26</b>
	9.2.21	Общая площадь объекта: <b>88 977,91 м2</b>
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашеной в массе)</b>
	9.2.23	Материал перекрытий: <b>Монолитные железобетонные</b>
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: <b>A</b>
9.2 (2) О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Многоквартирный дом</b>
	9.2.2	Наименование объекта: Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубевская, владение 2Б, 7-ой пусковой комплекс. Жилой дом №8.1
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: <b>Московская область</b>
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	9.2.6	Наименование населенного пункта: <b>Балашиха</b>
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте:
	9.2.9	Вид обозначения улицы:
	9.2.10	Наименование улицы: <b>Трубевская</b>
	9.2.11	Дом:
	9.2.12	Литера:
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение:
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса: <b>Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул.Трубевская, владение 2Б</b>
	9.2.18	Назначение объекта: <b>Жилое</b>
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: <b>10</b>
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: <b>10</b>
	9.2.21	Общая площадь объекта: <b>3565,81 м2</b>
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашеной в массе)</b>
	9.2.23	Материал перекрытий: <b>Монолитные железобетонные</b>
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: <b>A</b>
9.3 О сумме общей площади всех жилых помещений:	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>56 586,74 м2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>3 462,67 м2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>60 049,41 м2</b>

9.3 (2) О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>2 091,04 m2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>311,48 m2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>2 402,52 m2</b>
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: <b>12</b>
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): <b>12</b>
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: <b>0</b>
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: <b>0</b>
9.4 (2) О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: <b>1</b>
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): <b>0</b>
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: <b>0</b>
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: <b>0</b>

## Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>"РУМБ"</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>5024063182</b>
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>"Группа проектной инженерии"</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:



	10.2.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные изыскания: <b>7717626274</b>
10.3 О лицах, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>"СПЕКТР"</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>5024196129</b>
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>22.04.2024</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>50-2-1-3-019052-2024</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>ЭКСПЕРТИЗА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>5003148195</b>
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>22.04.2024</b>

10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>50-2-1-3-019052-2024</b>
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>"ЭКСПЕРТИЗА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"</b>
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>5003148195</b>
10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)	10.6.1 Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): <b>ЖК "Пехра"</b>
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	<b>Строительство осуществляется без привлечения генерального подрядчика</b>
10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика:
10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы:
10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:



	10.7.5	Отчетство (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>RU150-15-27454-2024</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.04.2024</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.04.2029</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>RU150-15-27454-2024</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.04.2024</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.04.2029</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
	12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок	
	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>Право аренды</b>
		Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: <b>Договор аренды земельного участка</b>

12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>A/1382</b>
12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>18.12.2013</b>
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>27.06.2014</b>
12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: <b>30.06.2025</b>
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: <b>20.12.2016, 16.11.2018, 26.01.2021, 26.07.2024</b>
12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственности земельного участка	Собственник земельного участка: <b>Иное юридическое лицо, кроме застройщика</b>
12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка: <b>Паевой инвестиционный фонд</b>
12.2.3	Полное наименование собственной формы: "Сельскохозяйственный" под управлением Доверительного управляющего-ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕЗЕРВ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" ИНН 7718784153 Лицензия 21-0000-1-00700 от 18 февраля 2010 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
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: <b>7718784153</b>
12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: <b>50:15:0000000:151007</b>
12.3.2	Площадь земельного участка: <b>30 010,00 м²</b>

13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов:
	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):
	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства:
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства:
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок:
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок:
	13.1.3.2	Детская площадка располагается во дворе домов 8 и 8.1, представлена качелями, каруселями, беседками, песочницами, качалками, детскими игровыми комплексами
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок:
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок:
	13.1.4	Спортивная площадка располагается во дворе домов 8 и 8.1, включает в себя настольный теннис, турники, тренажеры
	13.1.4.1	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.2	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов:
	13.1.5	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
	13.1.6	Расположены на придомовой территории, не менее 20м от фасада здания и площадок благоустройства (15 шт.)
	13.1.6.1	Количество газонов, саженцев листвы, сосны, туи и кустарников
	13.1.6.2	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.4	Соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и МГН в здание-ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2 м.-обеспечена возможность обхода (объезда на кресле-коляске) проектируемых зданий, площадок для отдыха на придомовой территории оборудованы скамейками, покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов запроектировано твердым, ровным, нескользким (покрытия тротуарной бетонной плиткой).-покрытия из насыпных и крупно-структурных материалов на путях движения не применяются.-толщина швов в элементах покрытия принята не более 0.015 м, на всех путях движения, доступных для МГН на все время эксплуатации, предусмотрена система средств информационной поддержки.-тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытиях пешеходных путей на проектируемом участке, размещены не менее чем за 0,3 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных зонах, архитектурного освещения (данные выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия):
	13.1.8	Предусмотрено наружное освещение дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах (ТУ №ТН115_326_МОЗТНЭ от 28.12.2023, действительны до 28.12.2028)
	13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	Описание иных планируемых элементов благоустройства:
	13.2.1	Площадки благоустройства, а также входные группы оборудуются малыми архитектурными формами, игровое оборудование выбирается согласно возрастным группам пользователей.В местах примыкания пешеходных и транспортных путей применяются парковочные столбики (складные и стационарные)
	13.2.2	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:
	13.2.3	Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.4	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:
	13.2.5	Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.6	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:
	13.2.7	Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.8	Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
	13.2.9	Не установлено градостроительным регламентом



14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи			
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электрооснащение</b>	
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"ТЕХПРОМЭКСПЕРТ"</b>	
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7706760077</b>	
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.12.2023</b>	
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>ТПН15_326_М023ТПЗ</b>	
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.12.2028</b>	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение</b>	
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>бытовое или общесплавное водоотведение</b>	
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Муниципальное унитарное предприятие</b>	
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"Балашихинский Волоканал"</b>	
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5012091227</b>	

14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2019</b>	
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>3408/6-2</b>	
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2024</b>	
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение</b>	
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>холодное водоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Муниципальное унитарное предприятие</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"Балашихинский Волоканал"</b>
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5012091227</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2019</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>3408/6-2</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2024</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение</b>
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>ливневое водоотведение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Муниципальное бюджетное учреждение</b>

14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводное радиовещание</b> Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"Комитет Корп"</b> Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>9704017896</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводная телефонная связь</b> Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"ГранЛайн"</b> Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>5001096463</b>
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводное телевизионное вещание</b> Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"ГранЛайн"</b> Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>5001096463</b>
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Диспетчеризация лифтов</b> Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы:



Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	2	1	36.66	1	15.18	2.57
2	квартира	2	1	57.26	2	34.42	2.57
3	квартира	2	1	23.72	1	15.61	2.57
4	квартира	2	1	37.54	1	15.58	2.57
5	квартира	2	1	37.54	1	15.58	2.57
6	квартира	2	1	23.72	1	15.61	2.57
7	квартира	2	1	23.70	1	15.56	2.57
8	квартира	2	1	57.09	2	33.17	2.57
9	квартира	2	1	36.65	1	15.11	2.57
10	квартира	3	1	36.66	1	15.18	2.57
11	квартира	3	1	57.26	2	34.42	2.57
12	квартира	3	1	23.72	1	15.61	2.57
13	квартира	3	1	37.54	1	15.58	2.57
14	квартира	3	1	37.54	1	15.58	2.57
15	квартира	3	1	23.72	1	15.61	2.57
16	квартира	3	1	23.70	1	15.56	2.57
17	квартира	3	1	57.09	2	33.17	2.57
18	квартира	3	1	36.65	1	15.11	2.57
19	квартира	4	1	36.66	1	15.18	2.57
20	квартира	4	1	57.26	2	34.42	2.57
21	квартира	4	1	23.72	1	15.61	2.57
22	квартира	4	1	37.54	1	15.58	2.57
23	квартира	4	1	37.54	1	15.58	2.57

24	квартира	4	1	23.72	1	15.61	2.57
25	квартира	4	1	23.70	1	15.56	2.57
26	квартира	4	1	57.09	2	33.17	2.57
27	квартира	4	1	36.65	1	15.11	2.57
28	квартира	5	1	36.66	1	15.18	2.57
29	квартира	5	1	57.26	2	34.42	2.57
30	квартира	5	1	23.72	1	15.61	2.57
31	квартира	5	1	37.54	1	15.58	2.57
32	квартира	5	1	37.54	1	15.58	2.57
33	квартира	5	1	23.72	1	15.61	2.57
34	квартира	5	1	23.70	1	15.56	2.57
35	квартира	5	1	57.09	2	33.17	2.57
36	квартира	5	1	36.65	1	15.11	2.57
37	квартира	6	1	36.66	1	15.18	2.57
38	квартира	6	1	57.26	2	34.42	2.57
39	квартира	6	1	23.72	1	15.61	2.57
40	квартира	6	1	37.54	1	15.58	2.57
41	квартира	6	1	37.54	1	15.58	2.57
42	квартира	6	1	23.72	1	15.61	2.57
43	квартира	6	1	23.70	1	15.56	2.57
44	квартира	6	1	57.09	2	33.17	2.57
45	квартира	6	1	36.65	1	15.11	2.57
46	квартира	7	1	36.66	1	15.18	2.57
47	квартира	7	1	57.26	2	34.42	2.57
48	квартира	7	1	23.72	1	15.61	2.57
49	квартира	7	1	37.54	1	15.58	2.57
50	квартира	7	1	37.54	1	15.58	2.57
51	квартира	7	1	23.72	1	15.61	2.57
52	квартира	7	1	23.70	1	15.56	2.57
53	квартира	7	1	57.09	2	33.17	2.57
54	квартира	7	1	36.65	1	15.11	2.57
55	квартира	8	1	36.66	1	15.18	2.57
56	квартира	8	1	57.26	2	34.42	2.57
57	квартира	8	1	23.72	1	15.61	2.57
58	квартира	8	1	37.54	1	15.58	2.57
59	квартира	8	1	37.54	1	15.58	2.57
60	квартира	8	1	23.72	1	15.61	2.57
61	квартира	8	1	23.70	1	15.56	2.57
62	квартира	8	1	57.09	2	33.17	2.57
63	квартира	8	1	36.65	1	15.11	2.57
64	квартира	9	1	36.66	1	15.18	2.57
65	квартира	9	1	57.26	2	34.42	2.57
66	квартира	9	1	23.72	1	15.61	2.57
67	квартира	9	1	37.54	1	15.58	2.57
68	квартира	9	1	37.54	1	15.58	2.57
69	квартира	9	1	23.72	1	15.61	2.57

116	квартира	14	1	57,09	2	33,17	2,57
117	квартира	14	1	36,65	1	15,11	2,57
118	квартира	15	1	36,66	1	15,18	2,57
119	квартира	15	1	57,26	2	34,42	2,57
120	квартира	15	1	23,72	1	15,61	2,57
121	квартира	15	1	37,54	1	15,58	2,57
122	квартира	15	1	37,54	1	15,58	2,57
123	квартира	15	1	23,72	1	15,61	2,57
124	квартира	15	1	23,70	1	15,56	2,57
125	квартира	15	1	57,09	2	33,17	2,57
126	квартира	15	1	36,65	1	15,11	2,57
127	квартира	16	1	36,66	1	15,18	2,57
128	квартира	16	1	57,26	2	34,42	2,57
129	квартира	16	1	23,72	1	15,61	2,57
130	квартира	16	1	37,54	1	15,58	2,57
131	квартира	16	1	37,54	1	15,58	2,57
132	квартира	16	1	23,72	1	15,61	2,57
133	квартира	16	1	23,70	1	15,56	2,57
134	квартира	16	1	57,09	2	33,17	2,57
135	квартира	16	1	36,65	1	15,11	2,57
136	квартира	2	2	37,85	1	15,74	2,57
137	квартира	2	2	69,60	3	39,71	2,57
138	квартира	2	2	32,58	1	20,59	2,57
139	квартира	2	2	19,68	1	11,57	2,57
140	квартира	2	2	31,54	1	19,94	2,57
141	квартира	2	2	32,62	1	20,68	2,57
142	квартира	2	2	66,65	3	42,41	2,57
143	квартира	2	2	34,76	1	13,70	2,57
144	квартира	3	2	37,85	1	15,74	2,57
145	квартира	3	2	69,60	3	39,71	2,57
146	квартира	3	2	32,58	1	20,59	2,57
147	квартира	3	2	19,68	1	11,57	2,57
148	квартира	3	2	31,54	1	19,94	2,57
149	квартира	3	2	32,62	1	20,68	2,57
150	квартира	3	2	66,65	3	42,41	2,57
151	квартира	3	2	34,76	1	13,70	2,57
152	квартира	4	2	37,85	1	15,74	2,57
153	квартира	4	2	69,60	3	39,71	2,57
154	квартира	4	2	32,58	1	20,59	2,57
155	квартира	4	2	19,68	1	11,57	2,57
156	квартира	4	2	31,54	1	19,94	2,57
157	квартира	4	2	32,62	1	20,68	2,57
158	квартира	4	2	66,65	3	42,41	2,57
159	квартира	4	2	34,76	1	13,70	2,57
160	квартира	5	2	37,85	1	15,74	2,57
161	квартира	5	2	69,60	3	39,71	2,57

208	квартира	11	2	37,85	1	15,74	2,57
209	квартира	11	2	69,60	3	39,71	2,57
210	квартира	11	2	32,58	1	20,59	2,57
211	квартира	11	2	19,68	1	11,57	2,57
212	квартира	11	2	31,54	1	19,94	2,57
213	квартира	11	2	32,62	1	20,68	2,57
214	квартира	11	2	66,65	3	42,41	2,57
215	квартира	11	2	34,76	1	13,70	2,57
216	квартира	12	2	37,85	1	15,74	2,57
217	квартира	12	2	69,60	3	39,71	2,57
218	квартира	12	2	32,58	1	20,59	2,57
219	квартира	12	2	19,68	1	11,57	2,57
220	квартира	12	2	31,54	1	19,94	2,57
221	квартира	12	2	32,62	1	20,68	2,57
222	квартира	12	2	66,65	3	42,41	2,57
223	квартира	12	2	34,76	1	13,70	2,57
224	квартира	13	2	37,85	1	15,74	2,57
225	квартира	13	2	69,60	3	39,71	2,57
226	квартира	13	2	32,58	1	20,59	2,57
227	квартира	13	2	19,68	1	11,57	2,57
228	квартира	13	2	31,54	1	19,94	2,57
229	квартира	13	2	32,62	1	20,68	2,57
230	квартира	13	2	66,65	3	42,41	2,57
231	квартира	13	2	34,76	1	13,70	2,57
232	квартира	14	2	37,85	1	15,74	2,57
233	квартира	14	2	69,60	3	39,71	2,57
234	квартира	14	2	32,58	1	20,59	2,57
235	квартира	14	2	19,68	1	11,57	2,57
236	квартира	14	2	31,54	1	19,94	2,57
237	квартира	14	2	32,62	1	20,68	2,57
238	квартира	14	2	66,65	3	42,41	2,57
239	квартира	14	2	34,76	1	13,70	2,57
240	квартира	15	2	37,85	1	15,74	2,57
241	квартира	15	2	69,60	3	39,71	2,57
242	квартира	15	2	32,58	1	20,59	2,57
243	квартира	15	2	19,68	1	11,57	2,57
244	квартира	15	2	31,54	1	19,94	2,57
245	квартира	15	2	32,62	1	20,68	2,57
246	квартира	15	2	66,65	3	42,41	2,57
247	квартира	15	2	34,76	1	13,70	2,57
248	квартира	16	2	37,85	1	15,74	2,57
249	квартира	16	2	69,60	3	39,71	2,57
250	квартира	16	2	32,58	1	20,59	2,57
251	квартира	16	2	19,68	1	11,57	2,57
252	квартира	16	2	31,54	1	19,94	2,57
253	квартира	16	2	32,62	1	20,68	2,57
162	квартира	5	2	32,58	1	20,59	2,57
163	квартира	5	2	19,68	1	11,57	2,57
164	квартира	5	2	31,54	1	19,94	2,57
165	квартира	5	2	32,62	1	20,68	2,57
166	квартира	5	2	66,65	3	42,41	2,57
167	квартира	5	2	34,76	1	13,70	2,57
168	квартира	6	2	37,85	1	15,74	2,57
169	квартира	6	2	69,60	3	39,71	2,57
170	квартира	6	2	32,58	1	20,59	2,57
171	квартира	6	2	19,68	1	11,57	2,57
172	квартира	6	2	31,54	1	19,94	2,57
173	квартира	6	2	32,62	1	20,68	2,57
174	квартира	6	2	66,65	3	42,41	2,57
175	квартира	6	2	34,76	1	13,70	2,57
176	квартира	7	2	37,85	1	15,74	2,57
177	квартира	7	2	69,60	3	39,71	2,57
178	квартира	7	2	32,58	1	20,59	2,57
179	квартира	7	2	19,68	1	11,57	2,57
180	квартира	7	2	31,54	1	19,94	2,57
181	квартира	7	2	32,62	1	20,68	2,57
182	квартира	7	2	66,65	3	42,41	2,57
183	квартира	7	2	34,76	1	13,70	2,57
184	квартира	8	2	37,85	1	15,74	2,57
185	квартира	8	2	69,60	3	39,71	2,57
186	квартира	8	2	32,58	1	20,59	2,57
187	квартира	8	2	19,68	1	11,57	2,57
188	квартира	8	2	31,54	1	19,94	2,57
189	квартира	8	2	32,62	1	20,68	2,57
190	квартира	8	2	66,65	3	42,41	2,57
191	квартира	8	2	34,76	1	13,70	2,57
192	квартира	9	2	37,85	1	15,74	2,57
193	квартира	9	2	69,60	3	39,71	2,57
194	квартира	9	2	32,58	1	20,59	2,57
195	квартира	9	2	19,68	1	11,57	2,57
196	квартира	9	2	31,54	1	19,94	2,57
197	квартира	9	2	32,62	1	20,68	2,57
198	квартира	9	2	66,65	3	42,41	2,57
199	квартира	9	2	34,76	1	13,70	2,57
200	квартира	10	2	37,85	1	15,74	2,57
201	квартира	10	2	69,60	3	39,71	2,57
202	квартира	10	2	32,58	1	20,59	2,57
203	квартира	10	2	19,68	1	11,57	2,57
204	квартира	10	2	31,54	1	19,94	2,57
205	квартира	10	2	32,62	1	20,68	2,57
206	квартира	10	2	66,65	3	42,41	2,57
207	квартира	10	2	34,76	1	13,70	2,57



300	квартира	7	3	32.68	1	13.22	2.57
301	квартира	7	3	36.29	1	14.61	2.57
302	квартира	7	3	52.73	2	30.40	2.57
303	квартира	7	3	39.08	1	15.74	2.57
304	квартира	8	3	34.12	1	13.60	2.57
305	квартира	8	3	51.67	2	28.70	2.57
306	квартира	8	3	37.54	1	15.58	2.57
307	квартира	8	3	37.54	1	15.58	2.57
308	квартира	8	3	32.68	1	13.22	2.57
309	квартира	8	3	36.29	1	14.61	2.57
310	квартира	8	3	52.73	2	30.40	2.57
311	квартира	8	3	39.08	1	15.74	2.57
312	квартира	9	3	34.12	1	13.60	2.57
313	квартира	9	3	51.67	2	28.70	2.57
314	квартира	9	3	37.54	1	15.58	2.57
315	квартира	9	3	37.54	1	15.58	2.57
316	квартира	9	3	32.68	1	13.22	2.57
317	квартира	9	3	36.29	1	14.61	2.57
318	квартира	9	3	52.73	2	30.40	2.57
319	квартира	10	3	39.08	1	15.74	2.57
320	квартира	10	3	34.12	1	13.60	2.57
321	квартира	10	3	51.67	2	28.70	2.57
322	квартира	10	3	37.54	1	15.58	2.57
323	квартира	10	3	37.54	1	15.58	2.57
324	квартира	10	3	32.68	1	13.22	2.57
325	квартира	10	3	36.29	1	14.61	2.57
326	квартира	10	3	52.73	2	30.40	2.57
327	квартира	10	3	39.08	1	15.74	2.57
328	квартира	11	3	34.12	1	13.60	2.57
329	квартира	11	3	51.67	2	28.70	2.57
330	квартира	11	3	37.54	1	15.58	2.57
331	квартира	11	3	37.54	1	15.58	2.57
332	квартира	11	3	32.68	1	13.22	2.57
333	квартира	11	3	36.29	1	14.61	2.57
334	квартира	11	3	52.73	2	30.40	2.57
335	квартира	11	3	39.08	1	15.74	2.57
336	квартира	12	3	34.12	1	13.60	2.57
337	квартира	12	3	51.67	2	28.70	2.57
338	квартира	12	3	37.54	1	15.58	2.57
339	квартира	12	3	37.54	1	15.58	2.57
340	квартира	12	3	32.68	1	13.22	2.57
341	квартира	12	3	36.29	1	14.61	2.57
342	квартира	12	3	52.73	2	30.40	2.57
343	квартира	12	3	39.08	1	15.74	2.57
344	квартира	13	3	34.12	1	13.60	2.57
345	квартира	13	3	51.67	2	28.70	2.57
254	квартира	16	2	66.65	3	42.41	2.57
255	квартира	16	2	34.76	1	13.70	2.57
256	квартира	2	3	34.12	1	13.60	2.57
257	квартира	2	3	51.67	2	28.70	2.57
258	квартира	2	3	37.54	1	15.58	2.57
259	квартира	2	3	37.54	1	15.58	2.57
260	квартира	2	3	32.68	1	13.22	2.57
261	квартира	2	3	36.29	1	14.61	2.57
262	квартира	2	3	52.73	2	30.40	2.57
263	квартира	2	3	39.08	1	15.74	2.57
264	квартира	3	3	34.12	1	13.60	2.57
265	квартира	3	3	51.67	2	28.70	2.57
266	квартира	3	3	37.54	1	15.58	2.57
267	квартира	3	3	37.54	1	15.58	2.57
268	квартира	3	3	32.68	1	13.22	2.57
269	квартира	3	3	36.29	1	14.61	2.57
270	квартира	3	3	52.73	2	30.40	2.57
271	квартира	3	3	39.08	1	15.74	2.57
272	квартира	4	3	34.12	1	13.60	2.57
273	квартира	4	3	51.67	2	28.70	2.57
274	квартира	4	3	37.54	1	15.58	2.57
275	квартира	4	3	37.54	1	15.58	2.57
276	квартира	4	3	32.68	1	13.22	2.57
277	квартира	4	3	36.29	1	14.61	2.57
278	квартира	4	3	52.73	2	30.40	2.57
279	квартира	4	3	39.08	1	15.74	2.57
280	квартира	5	3	34.12	1	13.60	2.57
281	квартира	5	3	51.67	2	28.70	2.57
282	квартира	5	3	37.54	1	15.58	2.57
283	квартира	5	3	37.54	1	15.58	2.57
284	квартира	5	3	32.68	1	13.22	2.57
285	квартира	5	3	36.29	1	14.61	2.57
286	квартира	5	3	52.73	2	30.40	2.57
287	квартира	5	3	39.08	1	15.74	2.57
288	квартира	6	3	34.12	1	13.60	2.57
289	квартира	6	3	51.67	2	28.70	2.57
290	квартира	6	3	37.54	1	15.58	2.57
291	квартира	6	3	37.54	1	15.58	2.57
292	квартира	6	3	32.68	1	13.22	2.57
293	квартира	6	3	36.29	1	14.61	2.57
294	квартира	6	3	52.73	2	30.40	2.57
295	квартира	6	3	39.08	1	15.74	2.57
296	квартира	7	3	34.12	1	13.60	2.57
297	квартира	7	3	51.67	2	28.70	2.57
298	квартира	7	3	37.54	1	15.58	2.57
299	квартира	7	3	37.54	1	15.58	2.57



392	квартира	3	4	40.35	1	18.60	2.57
393	квартира	3	4	57.56	2	29.09	2.57
394	квартира	4	4	54.76	2	31.35	2.57
395	квартира	4	4	54.25	2	26.32	2.57
396	квартира	4	4	54.43	2	26.58	2.57
397	квартира	4	4	40.35	1	18.60	2.57
398	квартира	4	4	57.56	2	29.09	2.57
399	квартира	5	4	54.76	2	31.35	2.57
400	квартира	5	4	54.25	2	26.32	2.57
401	квартира	5	4	54.43	2	26.58	2.57
402	квартира	5	4	40.35	1	18.60	2.57
403	квартира	5	4	57.56	2	29.09	2.57
404	квартира	6	4	54.76	2	31.35	2.57
405	квартира	6	4	54.25	2	26.32	2.57
406	квартира	6	4	54.43	2	26.58	2.57
407	квартира	6	4	40.35	1	18.60	2.57
408	квартира	6	4	57.56	2	29.09	2.57
409	квартира	7	4	54.76	2	31.35	2.57
410	квартира	7	4	54.25	2	26.32	2.57
411	квартира	7	4	54.43	2	26.58	2.57
412	квартира	7	4	40.35	1	18.60	2.57
413	квартира	7	4	57.56	2	29.09	2.57
414	квартира	8	4	54.76	2	31.35	2.57
415	квартира	8	4	54.25	2	26.32	2.57
416	квартира	8	4	54.43	2	26.58	2.57
417	квартира	8	4	40.35	1	18.60	2.57
418	квартира	8	4	57.56	2	29.09	2.57
419	квартира	9	4	54.76	2	31.35	2.57
420	квартира	9	4	54.25	2	26.32	2.57
421	квартира	9	4	54.43	2	26.58	2.57
422	квартира	9	4	40.35	1	18.60	2.57
423	квартира	9	4	57.56	2	29.09	2.57
424	квартира	10	4	54.76	2	31.35	2.57
425	квартира	10	4	54.25	2	26.32	2.57
426	квартира	10	4	54.43	2	26.58	2.57
427	квартира	10	4	40.35	1	18.60	2.57
428	квартира	10	4	57.56	2	29.09	2.57
429	квартира	11	4	54.76	2	31.35	2.57
430	квартира	11	4	54.25	2	26.32	2.57
431	квартира	11	4	54.43	2	26.58	2.57
432	квартира	11	4	40.35	1	18.60	2.57
433	квартира	11	4	57.56	2	29.09	2.57
434	квартира	12	4	54.76	2	31.35	2.57
435	квартира	12	4	54.25	2	26.32	2.57
436	квартира	12	4	54.43	2	26.58	2.57
437	квартира	12	4	40.35	1	18.60	2.57
346	квартира	13	3	37.54	1	15.58	2.57
347	квартира	13	3	37.54	1	15.58	2.57
348	квартира	13	3	32.68	1	13.22	2.57
349	квартира	13	3	36.29	1	14.61	2.57
350	квартира	13	3	52.73	2	30.40	2.57
351	квартира	13	3	39.08	1	15.74	2.57
352	квартира	14	3	34.12	1	13.60	2.57
353	квартира	14	3	51.67	2	28.70	2.57
354	квартира	14	3	37.54	1	15.58	2.57
355	квартира	14	3	37.54	1	15.58	2.57
356	квартира	14	3	32.68	1	13.22	2.57
357	квартира	14	3	36.29	1	14.61	2.57
358	квартира	14	3	52.73	2	30.40	2.57
359	квартира	14	3	39.08	1	15.74	2.57
360	квартира	15	3	34.12	1	13.60	2.57
361	квартира	15	3	51.67	2	28.70	2.57
362	квартира	15	3	37.54	1	15.58	2.57
363	квартира	15	3	37.54	1	15.58	2.57
364	квартира	15	3	32.68	1	13.22	2.57
365	квартира	15	3	36.29	1	14.61	2.57
366	квартира	15	3	52.73	2	30.40	2.57
367	квартира	15	3	39.08	1	15.74	2.57
368	квартира	16	3	34.12	1	13.60	2.57
369	квартира	16	3	51.67	2	28.70	2.57
370	квартира	16	3	37.54	1	15.58	2.57
371	квартира	16	3	37.54	1	15.58	2.57
372	квартира	16	3	32.68	1	13.22	2.57
373	квартира	16	3	36.29	1	14.61	2.57
374	квартира	16	3	52.73	2	30.40	2.57
375	квартира	16	3	39.08	1	15.74	2.57
376	квартира	17	3	34.12	1	13.60	2.57
377	квартира	17	3	51.67	2	28.70	2.57
378	квартира	17	3	37.54	1	15.58	2.57
379	квартира	17	3	37.54	1	15.58	2.57
380	квартира	17	3	32.68	1	13.22	2.57
381	квартира	17	3	36.29	1	14.61	2.57
382	квартира	17	3	52.73	2	30.40	2.57
383	квартира	17	3	39.08	1	15.74	2.57
384	квартира	2	4	54.76	2	31.35	2.57
385	квартира	2	4	54.25	2	26.32	2.57
386	квартира	2	4	54.43	2	26.58	2.57
387	квартира	2	4	40.35	1	18.60	2.57
388	квартира	2	4	57.56	2	29.09	2.57
389	квартира	3	4	54.76	2	31.35	2.57
390	квартира	3	4	54.25	2	26.32	2.57
391	квартира	3	4	54.43	2	26.58	2.57

484	квартира	22	4	54.76	2	31.35	2.57
485	квартира	22	4	54.25	2	26.32	2.57
486	квартира	22	4	54.43	2	26.58	2.57
487	квартира	22	4	40.35	1	18.60	2.57
488	квартира	22	4	57.56	2	29.09	2.57
489	квартира	23	4	54.76	2	31.35	2.57
490	квартира	23	4	54.25	2	26.32	2.57
491	квартира	23	4	54.43	2	26.58	2.57
492	квартира	23	4	40.35	1	18.60	2.57
493	квартира	23	4	57.56	2	29.09	2.57
494	квартира	24	4	54.76	2	31.35	2.57
495	квартира	24	4	54.25	2	26.32	2.57
496	квартира	24	4	54.43	2	26.58	2.57
497	квартира	24	4	40.35	1	18.60	2.57
498	квартира	24	4	57.56	2	29.09	2.57
499	квартира	25	4	54.76	2	31.35	2.57
500	квартира	25	4	54.25	2	26.32	2.57
501	квартира	25	4	54.43	2	26.58	2.57
502	квартира	25	4	40.35	1	18.60	2.57
503	квартира	25	4	57.56	2	29.09	2.57
504	квартира	2	5	60.14	2	33.90	2.57
505	квартира	2	5	26.53	1	17.57	2.57
506	квартира	2	5	26.53	1	17.57	2.57
507	квартира	2	5	26.53	1	17.57	2.57
508	квартира	2	5	23.40	1	14.44	2.57
509	квартира	2	5	54.64	2	30.53	2.57
510	квартира	3	5	60.14	2	33.90	2.57
511	квартира	3	5	26.53	1	17.57	2.57
512	квартира	3	5	26.53	1	17.57	2.57
513	квартира	3	5	26.53	1	17.57	2.57
514	квартира	3	5	23.40	1	14.44	2.57
515	квартира	3	5	54.64	2	30.53	2.57
516	квартира	4	5	60.14	2	33.90	2.57
517	квартира	4	5	26.53	1	17.57	2.57
518	квартира	4	5	26.53	1	17.57	2.57
519	квартира	4	5	26.53	1	17.57	2.57
520	квартира	4	5	23.40	1	14.44	2.57
521	квартира	4	5	54.64	2	30.53	2.57
522	квартира	5	5	60.14	2	33.90	2.57
523	квартира	5	5	26.53	1	17.57	2.57
524	квартира	5	5	26.53	1	17.57	2.57
525	квартира	5	5	26.53	1	17.57	2.57
526	квартира	5	5	23.40	1	14.44	2.57
527	квартира	5	5	54.64	2	30.53	2.57
528	квартира	6	5	60.14	2	33.90	2.57
529	квартира	6	5	26.53	1	17.57	2.57
438	квартира	12	4	57.56	2	29.09	2.57
439	квартира	13	4	54.76	2	31.35	2.57
440	квартира	13	4	54.25	2	26.32	2.57
441	квартира	13	4	54.43	2	26.58	2.57
442	квартира	13	4	40.35	1	18.60	2.57
443	квартира	13	4	57.56	2	29.09	2.57
444	квартира	14	4	54.76	2	31.35	2.57
445	квартира	14	4	54.25	2	26.32	2.57
446	квартира	14	4	54.43	2	26.58	2.57
447	квартира	14	4	40.35	1	18.60	2.57
448	квартира	14	4	57.56	2	29.09	2.57
449	квартира	15	4	54.76	2	31.35	2.57
450	квартира	15	4	54.25	2	26.32	2.57
451	квартира	15	4	54.43	2	26.58	2.57
452	квартира	15	4	40.35	1	18.60	2.57
453	квартира	15	4	57.56	2	29.09	2.57
454	квартира	16	4	54.76	2	31.35	2.57
455	квартира	16	4	54.25	2	26.32	2.57
456	квартира	16	4	54.43	2	26.58	2.57
457	квартира	16	4	40.35	1	18.60	2.57
458	квартира	16	4	57.56	2	29.09	2.57
459	квартира	17	4	54.76	2	31.35	2.57
460	квартира	17	4	54.25	2	26.32	2.57
461	квартира	17	4	54.43	2	26.58	2.57
462	квартира	17	4	40.35	1	18.60	2.57
463	квартира	17	4	57.56	2	29.09	2.57
464	квартира	18	4	54.76	2	31.35	2.57
465	квартира	18	4	54.25	2	26.32	2.57
466	квартира	18	4	54.43	2	26.58	2.57
467	квартира	18	4	40.35	1	18.60	2.57
468	квартира	18	4	57.56	2	29.09	2.57
469	квартира	19	4	54.76	2	31.35	2.57
470	квартира	19	4	54.25	2	26.32	2.57
471	квартира	19	4	54.43	2	26.58	2.57
472	квартира	19	4	40.35	1	18.60	2.57
473	квартира	19	4	57.56	2	29.09	2.57
474	квартира	20	4	54.76	2	31.35	2.57
475	квартира	20	4	54.25	2	26.32	2.57
476	квартира	20	4	54.43	2	26.58	2.57
477	квартира	20	4	40.35	1	18.60	2.57
478	квартира	20	4	57.56	2	29.09	2.57
479	квартира	21	4	54.76	2	31.35	2.57
480	квартира	21	4	54.25	2	26.32	2.57
481	квартира	21	4	54.43	2	26.58	2.57
482	квартира	21	4	40.35	1	18.60	2.57
483	квартира	21	4	57.56	2	29.09	2.57

576	квартира	14	5	60.14	2	33.90	2.57
577	квартира	14	5	26.53	1	17.57	2.57
578	квартира	14	5	26.53	1	17.57	2.57
579	квартира	14	5	26.53	1	17.57	2.57
580	квартира	14	5	23.40	1	14.44	2.57
581	квартира	14	5	54.64	2	30.53	2.57
582	квартира	15	5	60.14	2	33.90	2.57
583	квартира	15	5	26.53	1	17.57	2.57
584	квартира	15	5	26.53	1	17.57	2.57
585	квартира	15	5	26.53	1	17.57	2.57
586	квартира	15	5	23.40	1	14.44	2.57
587	квартира	15	5	54.64	2	30.53	2.57
588	квартира	16	5	60.14	2	33.90	2.57
589	квартира	16	5	26.53	1	17.57	2.57
590	квартира	16	5	26.53	1	17.57	2.57
591	квартира	16	5	26.53	1	17.57	2.57
592	квартира	16	5	23.40	1	14.44	2.57
593	квартира	16	5	54.64	2	30.53	2.57
594	квартира	17	5	60.14	2	33.90	2.57
595	квартира	17	5	26.53	1	17.57	2.57
596	квартира	17	5	26.53	1	17.57	2.57
597	квартира	17	5	26.53	1	17.57	2.57
598	квартира	17	5	23.40	1	14.44	2.57
599	квартира	17	5	54.64	2	30.53	2.57
600	квартира	18	5	60.14	2	33.90	2.57
601	квартира	18	5	26.53	1	17.57	2.57
602	квартира	18	5	26.53	1	17.57	2.57
603	квартира	18	5	26.53	1	17.57	2.57
604	квартира	18	5	23.40	1	14.44	2.57
605	квартира	18	5	54.64	2	30.53	2.57
606	квартира	19	5	60.14	2	33.90	2.57
607	квартира	19	5	26.53	1	17.57	2.57
608	квартира	19	5	26.53	1	17.57	2.57
609	квартира	19	5	26.53	1	17.57	2.57
610	квартира	19	5	23.40	1	14.44	2.57
611	квартира	19	5	54.64	2	30.53	2.57
612	квартира	20	5	60.14	2	33.90	2.57
613	квартира	20	5	26.53	1	17.57	2.57
614	квартира	20	5	26.53	1	17.57	2.57
615	квартира	20	5	26.53	1	17.57	2.57
616	квартира	20	5	23.40	1	14.44	2.57
617	квартира	20	5	54.64	2	30.53	2.57
618	квартира	21	5	60.14	2	33.90	2.57
619	квартира	21	5	26.53	1	17.57	2.57
620	квартира	21	5	26.53	1	17.57	2.57
621	квартира	21	5	26.53	1	17.57	2.57

530	квартира	6	5	26.53	1	17.57	2.57
531	квартира	6	5	26.53	1	17.57	2.57
532	квартира	6	5	23.40	1	14.44	2.57
533	квартира	6	5	54.64	2	30.53	2.57
534	квартира	7	5	60.14	2	33.90	2.57
535	квартира	7	5	26.53	1	17.57	2.57
536	квартира	7	5	26.53	1	17.57	2.57
537	квартира	7	5	26.53	1	17.57	2.57
538	квартира	7	5	23.40	1	14.44	2.57
539	квартира	7	5	54.64	2	30.53	2.57
540	квартира	8	5	60.14	2	33.90	2.57
541	квартира	8	5	26.53	1	17.57	2.57
542	квартира	8	5	26.53	1	17.57	2.57
543	квартира	8	5	26.53	1	17.57	2.57
544	квартира	8	5	23.40	1	14.44	2.57
545	квартира	8	5	54.64	2	30.53	2.57
546	квартира	9	5	60.14	2	33.90	2.57
547	квартира	9	5	26.53	1	17.57	2.57
548	квартира	9	5	26.53	1	17.57	2.57
549	квартира	9	5	26.53	1	17.57	2.57
550	квартира	9	5	23.40	1	14.44	2.57
551	квартира	9	5	54.64	2	30.53	2.57
552	квартира	10	5	60.14	2	33.90	2.57
553	квартира	10	5	26.53	1	17.57	2.57
554	квартира	10	5	26.53	1	17.57	2.57
555	квартира	10	5	26.53	1	17.57	2.57
556	квартира	10	5	23.40	1	14.44	2.57
557	квартира	10	5	54.64	2	30.53	2.57
558	квартира	11	5	60.14	2	33.90	2.57
559	квартира	11	5	26.53	1	17.57	2.57
560	квартира	11	5	26.53	1	17.57	2.57
561	квартира	11	5	26.53	1	17.57	2.57
562	квартира	11	5	23.40	1	14.44	2.57
563	квартира	11	5	54.64	2	30.53	2.57
564	квартира	12	5	60.14	2	33.90	2.57
565	квартира	12	5	26.53	1	17.57	2.57
566	квартира	12	5	26.53	1	17.57	2.57
567	квартира	12	5	26.53	1	17.57	2.57
568	квартира	12	5	23.40	1	14.44	2.57
569	квартира	12	5	54.64	2	30.53	2.57
570	квартира	13	5	60.14	2	33.90	2.57
571	квартира	13	5	26.53	1	17.57	2.57
572	квартира	13	5	26.53	1	17.57	2.57
573	квартира	13	5	26.53	1	17.57	2.57
574	квартира	13	5	23.40	1	14.44	2.57
575	квартира	13	5	54.64	2	30.53	2.57



668	квартира	5	6	26.53	1	17.57	2.57	
669	квартира	5	6	26.53	1	17.57	2.57	
670	квартира	5	6	26.53	1	17.57	2.57	
671	квартира	5	6	60.15	2	33.91	2.57	
672	квартира	6	6	54.63	2	30.52	2.57	
673	квартира	6	6	23.40	1	14.44	2.57	
674	квартира	6	6	26.53	1	17.57	2.57	
675	квартира	6	6	26.53	1	17.57	2.57	
676	квартира	6	6	26.53	1	17.57	2.57	
677	квартира	6	6	60.15	2	33.91	2.57	
678	квартира	7	6	54.63	2	30.52	2.57	
679	квартира	7	6	23.40	1	14.44	2.57	
680	квартира	7	6	26.53	1	17.57	2.57	
681	квартира	7	6	26.53	1	17.57	2.57	
682	квартира	7	6	26.53	1	17.57	2.57	
683	квартира	7	6	60.15	2	33.91	2.57	
684	квартира	8	6	54.63	2	30.52	2.57	
685	квартира	8	6	23.40	1	14.44	2.57	
686	квартира	8	6	26.53	1	17.57	2.57	
687	квартира	8	6	26.53	1	17.57	2.57	
688	квартира	8	6	26.53	1	17.57	2.57	
689	квартира	8	6	60.15	2	33.91	2.57	
690	квартира	9	6	54.63	2	30.52	2.57	
691	квартира	9	6	23.40	1	14.44	2.57	
692	квартира	9	6	26.53	1	17.57	2.57	
693	квартира	9	6	26.53	1	17.57	2.57	
694	квартира	9	6	26.53	1	17.57	2.57	
695	квартира	9	6	60.15	2	33.91	2.57	
696	квартира	10	6	54.63	2	30.52	2.57	
697	квартира	10	6	23.40	1	14.44	2.57	
698	квартира	10	6	26.53	1	17.57	2.57	
699	квартира	10	6	26.53	1	17.57	2.57	
700	квартира	10	6	26.53	1	17.57	2.57	
701	квартира	10	6	60.15	2	33.91	2.57	
702	квартира	11	6	54.63	2	30.52	2.57	
703	квартира	11	6	23.40	1	14.44	2.57	
704	квартира	11	6	26.53	1	17.57	2.57	
705	квартира	11	6	26.53	1	17.57	2.57	
706	квартира	11	6	26.53	1	17.57	2.57	
707	квартира	11	6	60.15	2	33.91	2.57	
708	квартира	12	6	54.63	2	30.52	2.57	
709	квартира	12	6	23.40	1	14.44	2.57	
710	квартира	12	6	26.53	1	17.57	2.57	
711	квартира	12	6	26.53	1	17.57	2.57	
712	квартира	12	6	26.53	1	17.57	2.57	
713	квартира	12	6	60.15	2	33.91	2.57	
622	квартира	21	5	23.40	1	14.44	2.57	
623	квартира	21	5	54.64	2	30.53	2.57	
624	квартира	22	5	60.14	2	33.90	2.57	
625	квартира	22	5	26.53	1	17.57	2.57	
626	квартира	22	5	26.53	1	17.57	2.57	
627	квартира	22	5	26.53	1	17.57	2.57	
628	квартира	22	5	23.40	1	14.44	2.57	
629	квартира	22	5	54.64	2	30.53	2.57	
630	квартира	23	5	60.14	2	33.90	2.57	
631	квартира	23	5	26.53	1	17.57	2.57	
632	квартира	23	5	26.53	1	17.57	2.57	
633	квартира	23	5	26.53	1	17.57	2.57	
634	квартира	23	5	23.40	1	14.44	2.57	
635	квартира	23	5	54.64	2	30.53	2.57	
636	квартира	24	5	60.14	2	33.90	2.57	
637	квартира	24	5	26.53	1	17.57	2.57	
638	квартира	24	5	26.53	1	17.57	2.57	
639	квартира	24	5	26.53	1	17.57	2.57	
640	квартира	24	5	23.40	1	14.44	2.57	
641	квартира	24	5	54.64	2	30.53	2.57	
642	квартира	25	5	60.14	2	33.90	2.57	
643	квартира	25	5	26.53	1	17.57	2.57	
644	квартира	25	5	26.53	1	17.57	2.57	
645	квартира	25	5	26.53	1	17.57	2.57	
646	квартира	25	5	23.40	1	14.44	2.57	
647	квартира	25	5	54.64	2	30.53	2.57	
648	квартира	2	6	54.63	2	30.52	2.57	
649	квартира	2	6	23.40	1	14.44	2.57	
650	квартира	2	6	26.53	1	17.57	2.57	
651	квартира	2	6	26.53	1	17.57	2.57	
652	квартира	2	6	26.53	1	17.57	2.57	
653	квартира	2	6	60.15	2	33.91	2.57	
654	квартира	3	6	54.63	2	30.52	2.57	
655	квартира	3	6	23.40	1	14.44	2.57	
656	квартира	3	6	26.53	1	17.57	2.57	
657	квартира	3	6	26.53	1	17.57	2.57	
658	квартира	3	6	26.53	1	17.57	2.57	
659	квартира	3	6	60.15	2	33.91	2.57	
660	квартира	4	6	54.63	2	30.52	2.57	
661	квартира	4	6	23.40	1	14.44	2.57	
662	квартира	4	6	26.53	1	17.57	2.57	
663	квартира	4	6	26.53	1	17.57	2.57	
664	квартира	4	6	26.53	1	17.57	2.57	
665	квартира	4	6	60.15	2	33.91	2.57	
666	квартира	5	6	54.63	2	30.52	2.57	
667	квартира	5	6	23.40	1	14.44	2.57	



страница 213

852	квартира	15	7	40.51	1	18.17	2.57
853	квартира	15	7	53.34	2	25.34	2.57
854	квартира	15	7	54.09	2	26.25	2.57
855	квартира	15	7	54.65	2	31.04	2.57
856	квартира	2	8	32.68	1	13.39	2.57
857	квартира	2	8	21.41	1	13.50	2.57
858	квартира	2	8	21.28	1	13.46	2.57
859	квартира	2	8	33.90	1	14.15	2.57
860	квартира	2	8	33.90	1	14.15	2.57
861	квартира	2	8	31.92	1	19.37	2.57
862	квартира	2	8	23.61	1	14.86	2.57
863	квартира	2	8	23.60	1	15.12	2.57
864	квартира	2	8	33.58	1	14.16	2.57
865	квартира	3	8	32.68	1	13.39	2.57
866	квартира	3	8	21.41	1	13.50	2.57
867	квартира	3	8	21.28	1	13.46	2.57
868	квартира	3	8	33.90	1	14.15	2.57
869	квартира	3	8	33.90	1	14.15	2.57
870	квартира	3	8	31.92	1	19.37	2.57
871	квартира	3	8	23.61	1	14.86	2.57
872	квартира	3	8	23.60	1	15.12	2.57
873	квартира	3	8	33.58	1	14.16	2.57
874	квартира	4	8	32.68	1	13.39	2.57
875	квартира	4	8	21.41	1	13.50	2.57
876	квартира	4	8	21.28	1	13.46	2.57
877	квартира	4	8	33.90	1	14.15	2.57
878	квартира	4	8	33.90	1	14.15	2.57
879	квартира	4	8	31.92	1	19.37	2.57
880	квартира	4	8	23.61	1	14.86	2.57
881	квартира	4	8	23.60	1	15.12	2.57
882	квартира	4	8	33.58	1	14.16	2.57
883	квартира	5	8	32.68	1	13.39	2.57
884	квартира	5	8	21.41	1	13.50	2.57
885	квартира	5	8	21.28	1	13.46	2.57
886	квартира	5	8	33.90	1	14.15	2.57
887	квартира	5	8	33.90	1	14.15	2.57
888	квартира	5	8	31.92	1	19.37	2.57
889	квартира	5	8	23.61	1	14.86	2.57
890	квартира	5	8	23.60	1	15.12	2.57
891	квартира	5	8	33.58	1	14.16	2.57
892	квартира	6	8	32.68	1	13.39	2.57
893	квартира	6	8	21.41	1	13.50	2.57
894	квартира	6	8	21.28	1	13.46	2.57
895	квартира	6	8	33.90	1	14.15	2.57
896	квартира	6	8	33.90	1	14.15	2.57
897	квартира	6	8	31.92	1	19.37	2.57

944	квартира	11	8	23.60	1	15.12	2.57
945	квартира	11	8	33.58	1	14.16	2.57
946	квартира	12	8	32.68	1	13.39	2.57
947	квартира	12	8	21.41	1	13.50	2.57
948	квартира	12	8	21.28	1	13.46	2.57
949	квартира	12	8	33.90	1	14.15	2.57
950	квартира	12	8	33.90	1	14.15	2.57
951	квартира	12	8	31.92	1	19.37	2.57
952	квартира	12	8	23.61	1	14.86	2.57
953	квартира	12	8	23.60	1	15.12	2.57
954	квартира	12	8	33.58	1	14.16	2.57
955	квартира	13	8	32.68	1	13.39	2.57
956	квартира	13	8	21.41	1	13.50	2.57
957	квартира	13	8	21.28	1	13.46	2.57
958	квартира	13	8	33.90	1	14.15	2.57
959	квартира	13	8	33.90	1	14.15	2.57
960	квартира	13	8	31.92	1	19.37	2.57
961	квартира	13	8	23.61	1	14.86	2.57
962	квартира	13	8	23.60	1	15.12	2.57
963	квартира	13	8	33.58	1	14.16	2.57
964	квартира	14	8	32.68	1	13.39	2.57
965	квартира	14	8	21.41	1	13.50	2.57
966	квартира	14	8	21.28	1	13.46	2.57
967	квартира	14	8	33.90	1	14.15	2.57
968	квартира	14	8	33.90	1	14.15	2.57
969	квартира	14	8	31.92	1	19.37	2.57
970	квартира	14	8	23.61	1	14.86	2.57
971	квартира	14	8	23.60	1	15.12	2.57
972	квартира	14	8	33.58	1	14.16	2.57
973	квартира	15	8	32.68	1	13.39	2.57
974	квартира	15	8	21.41	1	13.50	2.57
975	квартира	15	8	21.28	1	13.46	2.57
976	квартира	15	8	33.90	1	14.15	2.57
977	квартира	15	8	33.90	1	14.15	2.57
978	квартира	15	8	31.92	1	19.37	2.57
979	квартира	15	8	23.61	1	14.86	2.57
980	квартира	15	8	23.60	1	15.12	2.57
981	квартира	15	8	33.58	1	14.16	2.57
982	квартира	2	9	32.02	1	20.03	2.57
983	квартира	2	9	23.52	1	15.24	2.57
984	квартира	2	9	22.58	1	13.68	2.57
985	квартира	2	9	32.03	1	20.05	2.57
986	квартира	2	9	32.03	1	20.05	2.57
987	квартира	2	9	37.24	1	15.74	2.57
988	квартира	2	9	34.20	1	14.55	2.57
989	квартира	3	9	32.02	1	20.03	2.57
898	квартира	6	8	23.61	1	14.86	2.57
899	квартира	6	8	23.60	1	15.12	2.57
900	квартира	6	8	33.58	1	14.16	2.57
901	квартира	7	8	32.68	1	13.39	2.57
902	квартира	7	8	21.41	1	13.50	2.57
903	квартира	7	8	21.28	1	13.46	2.57
904	квартира	7	8	33.90	1	14.15	2.57
905	квартира	7	8	33.90	1	14.15	2.57
906	квартира	7	8	31.92	1	19.37	2.57
907	квартира	7	8	23.61	1	14.86	2.57
908	квартира	7	8	23.60	1	15.12	2.57
909	квартира	7	8	33.58	1	14.16	2.57
910	квартира	8	8	32.68	1	13.39	2.57
911	квартира	8	8	21.41	1	13.50	2.57
912	квартира	8	8	21.28	1	13.46	2.57
913	квартира	8	8	33.90	1	14.15	2.57
914	квартира	8	8	33.90	1	14.15	2.57
915	квартира	8	8	31.92	1	19.37	2.57
916	квартира	8	8	23.61	1	14.86	2.57
917	квартира	8	8	23.60	1	15.12	2.57
918	квартира	8	8	33.58	1	14.16	2.57
919	квартира	9	8	32.68	1	13.39	2.57
920	квартира	9	8	21.41	1	13.50	2.57
921	квартира	9	8	21.28	1	13.46	2.57
922	квартира	9	8	33.90	1	14.15	2.57
923	квартира	9	8	33.90	1	14.15	2.57
924	квартира	9	8	31.92	1	19.37	2.57
925	квартира	9	8	23.61	1	15.12	2.57
926	квартира	9	8	23.60	1	14.86	2.57
927	квартира	9	8	33.58	1	14.16	2.57
928	квартира	10	8	32.68	1	13.39	2.57
929	квартира	10	8	21.41	1	13.50	2.57
930	квартира	10	8	21.28	1	13.46	2.57
931	квартира	10	8	33.90	1	14.15	2.57
932	квартира	10	8	33.90	1	14.15	2.57
933	квартира	10	8	31.92	1	19.37	2.57
934	квартира	10	8	23.61	1	14.86	2.57
935	квартира	10	8	23.60	1	15.12	2.57
936	квартира	10	8	33.58	1	14.16	2.57
937	квартира	11	8	32.68	1	13.39	2.57
938	квартира	11	8	21.41	1	13.50	2.57
939	квартира	11	8	21.28	1	13.46	2.57
940	квартира	11	8	33.90	1	14.15	2.57
941	квартира	11	8	33.90	1	14.15	2.57
942	квартира	11	8	31.92	1	19.37	2.57
943	квартира	11	8	23.61	1	14.86	2.57



1036	квартира	8	9	34.20	1	14.55	2.57
1037	квартира	9	9	32.02	1	20.03	2.57
1038	квартира	9	9	23.52	1	15.24	2.57
1039	квартира	9	9	22.58	1	13.68	2.57
1040	квартира	9	9	32.03	1	20.05	2.57
1041	квартира	9	9	32.03	1	20.05	2.57
1042	квартира	9	9	37.24	1	15.74	2.57
1043	квартира	9	9	72.75	3	44.43	2.57
1044	квартира	9	9	34.20	1	14.55	2.57
1045	квартира	10	9	32.02	1	20.03	2.57
1046	квартира	10	9	23.52	1	15.24	2.57
1047	квартира	10	9	22.58	1	13.68	2.57
1048	квартира	10	9	32.03	1	20.05	2.57
1049	квартира	10	9	32.03	1	20.05	2.57
1050	квартира	10	9	37.24	1	15.74	2.57
1051	квартира	10	9	72.75	3	44.43	2.57
1052	квартира	10	9	34.20	1	14.55	2.57
1053	квартира	11	9	32.02	1	20.03	2.57
1054	квартира	11	9	23.52	1	15.24	2.57
1055	квартира	11	9	22.58	1	13.68	2.57
1056	квартира	11	9	32.03	1	20.05	2.57
1057	квартира	11	9	32.03	1	20.05	2.57
1058	квартира	11	9	37.24	1	15.74	2.57
1059	квартира	11	9	72.75	3	44.43	2.57
1060	квартира	11	9	34.20	1	14.55	2.57
1061	квартира	12	9	32.02	1	20.03	2.57
1062	квартира	12	9	23.52	1	15.24	2.57
1063	квартира	12	9	22.58	1	13.68	2.57
1064	квартира	12	9	32.03	1	20.05	2.57
1065	квартира	12	9	32.03	1	20.05	2.57
1066	квартира	12	9	37.24	1	15.74	2.57
1067	квартира	12	9	72.75	3	44.43	2.57
1068	квартира	12	9	34.20	1	14.55	2.57
1069	квартира	13	9	32.02	1	20.03	2.57
1070	квартира	13	9	23.52	1	15.24	2.57
1071	квартира	13	9	22.58	1	13.68	2.57
1072	квартира	13	9	32.03	1	20.05	2.57
1073	квартира	13	9	32.03	1	20.05	2.57
1074	квартира	13	9	37.24	1	15.74	2.57
1075	квартира	13	9	72.75	3	44.43	2.57
1076	квартира	13	9	34.20	1	14.55	2.57
1077	квартира	14	9	32.02	1	20.03	2.57
1078	квартира	14	9	23.52	1	15.24	2.57
1079	квартира	14	9	22.58	1	13.68	2.57
1080	квартира	14	9	32.03	1	20.05	2.57
1081	квартира	14	9	32.03	1	20.05	2.57



1128	квартира	6	10	32.07	1	19.99	2.57
1129	квартира	6	10	36.91	1	15.09	2.57
1130	квартира	6	10	51.73	2	29.84	2.57
1131	квартира	6	10	34.49	1	14.58	2.57
1132	квартира	6	10	34.49	1	14.58	2.57
1133	квартира	7	10	34.48	1	14.58	2.57
1134	квартира	7	10	51.31	2	27.65	2.57
1135	квартира	7	10	40.83	2	28.88	2.57
1136	квартира	7	10	32.07	1	19.99	2.57
1137	квартира	7	10	36.91	1	15.09	2.57
1138	квартира	7	10	51.73	2	29.84	2.57
1139	квартира	7	10	34.49	1	14.58	2.57
1140	квартира	7	10	34.49	1	14.58	2.57
1141	квартира	8	10	34.48	1	14.58	2.57
1142	квартира	8	10	51.31	2	27.65	2.57
1143	квартира	8	10	40.83	2	28.88	2.57
1144	квартира	8	10	32.07	1	19.99	2.57
1145	квартира	8	10	36.91	1	15.09	2.57
1146	квартира	8	10	51.73	2	29.84	2.57
1147	квартира	8	10	34.49	1	14.58	2.57
1148	квартира	8	10	34.49	1	14.58	2.57
1149	квартира	9	10	34.48	1	14.58	2.57
1150	квартира	9	10	51.31	2	27.65	2.57
1151	квартира	9	10	40.83	2	28.88	2.57
1152	квартира	9	10	32.07	1	19.99	2.57
1153	квартира	9	10	36.91	1	15.09	2.57
1154	квартира	9	10	51.73	2	29.84	2.57
1155	квартира	9	10	34.49	1	14.58	2.57
1156	квартира	9	10	34.49	1	14.58	2.57
1157	квартира	10	10	34.48	1	14.58	2.57
1158	квартира	10	10	51.31	2	27.65	2.57
1159	квартира	10	10	40.83	2	28.88	2.57
1160	квартира	10	10	32.07	1	19.99	2.57
1161	квартира	10	10	36.91	1	15.09	2.57
1162	квартира	10	10	51.73	2	29.84	2.57
1163	квартира	10	10	34.49	1	14.58	2.57
1164	квартира	10	10	34.49	1	14.58	2.57
1165	квартира	11	10	34.48	1	14.58	2.57
1166	квартира	11	10	51.31	2	27.65	2.57
1167	квартира	11	10	40.83	2	28.88	2.57
1168	квартира	11	10	32.07	1	19.99	2.57
1169	квартира	11	10	36.91	1	15.09	2.57
1170	квартира	11	10	51.73	2	29.84	2.57
1171	квартира	11	10	34.49	1	14.58	2.57
1172	квартира	11	10	34.49	1	14.58	2.57
1173	квартира	12	10	34.48	1	14.58	2.57
1082	квартира	14	9	37.24	1	15.74	2.57
1083	квартира	14	9	72.75	3	44.43	2.57
1084	квартира	14	9	34.20	1	14.55	2.57
1085	квартира	15	9	32.02	1	20.03	2.57
1086	квартира	15	9	23.52	1	15.24	2.57
1087	квартира	15	9	22.58	1	13.68	2.57
1088	квартира	15	9	32.03	1	20.05	2.57
1089	квартира	15	9	32.03	1	20.05	2.57
1090	квартира	15	9	37.24	1	15.74	2.57
1091	квартира	15	9	72.75	3	44.43	2.57
1092	квартира	15	9	34.20	1	14.55	2.57
1093	квартира	2	10	34.48	1	14.58	2.57
1094	квартира	2	10	51.31	2	27.65	2.57
1095	квартира	2	10	40.83	2	28.88	2.57
1096	квартира	2	10	32.07	1	19.99	2.57
1097	квартира	2	10	36.91	1	15.09	2.57
1098	квартира	2	10	51.73	2	29.84	2.57
1099	квартира	2	10	34.49	1	14.58	2.57
1100	квартира	2	10	34.49	1	14.58	2.57
1101	квартира	3	10	34.48	1	14.58	2.57
1102	квартира	3	10	51.31	2	27.65	2.57
1103	квартира	3	10	40.83	2	28.88	2.57
1104	квартира	3	10	32.07	1	19.99	2.57
1105	квартира	3	10	36.91	1	15.09	2.57
1106	квартира	3	10	51.73	2	29.84	2.57
1107	квартира	3	10	34.49	1	14.58	2.57
1108	квартира	3	10	34.49	1	14.58	2.57
1109	квартира	4	10	34.48	1	14.58	2.57
1110	квартира	4	10	51.31	2	27.65	2.57
1111	квартира	4	10	40.83	2	28.88	2.57
1112	квартира	4	10	32.07	1	19.99	2.57
1113	квартира	4	10	36.91	1	15.09	2.57
1114	квартира	4	10	51.73	2	29.84	2.57
1115	квартира	4	10	34.49	1	14.58	2.57
1116	квартира	4	10	34.49	1	14.58	2.57
1117	квартира	5	10	34.48	1	14.58	2.57
1118	квартира	5	10	51.31	2	27.65	2.57
1119	квартира	5	10	40.83	2	28.88	2.57
1120	квартира	5	10	32.07	1	19.99	2.57
1121	квартира	5	10	36.91	1	15.09	2.57
1122	квартира	5	10	51.73	2	29.84	2.57
1123	квартира	5	10	34.49	1	14.58	2.57
1124	квартира	5	10	34.49	1	14.58	2.57
1125	квартира	6	10	34.48	1	14.58	2.57
1126	квартира	6	10	51.31	2	27.65	2.57
1127	квартира	6	10	40.83	2	28.88	2.57

1220	квартира	3	11	43.54	1	19.13	2.57
1221	квартира	4	11	36.91	1	15.16	2.57
1222	квартира	4	11	22.88	1	14.49	2.57
1223	квартира	4	11	67.68	3	39.79	2.57
1224	квартира	4	11	26.46	1	17.37	2.57
1225	квартира	4	11	32.17	1	19.43	2.57
1226	квартира	4	11	32.17	1	19.43	2.57
1227	квартира	4	11	51.59	2	28.50	2.57
1228	квартира	4	11	43.54	1	19.13	2.57
1229	квартира	5	11	36.91	1	15.16	2.57
1230	квартира	5	11	22.88	1	14.49	2.57
1231	квартира	5	11	67.68	3	39.79	2.57
1232	квартира	5	11	26.46	1	17.37	2.57
1233	квартира	5	11	32.17	1	19.43	2.57
1234	квартира	5	11	32.17	1	19.43	2.57
1235	квартира	5	11	51.59	2	28.50	2.57
1236	квартира	5	11	43.54	1	19.13	2.57
1237	квартира	6	11	36.91	1	15.16	2.57
1238	квартира	6	11	22.88	1	14.49	2.57
1239	квартира	6	11	67.68	3	39.79	2.57
1240	квартира	6	11	26.46	1	17.37	2.57
1241	квартира	6	11	32.17	1	19.43	2.57
1242	квартира	6	11	32.17	1	19.43	2.57
1243	квартира	6	11	51.59	2	28.50	2.57
1244	квартира	6	11	43.54	1	19.13	2.57
1245	квартира	7	11	36.91	1	15.16	2.57
1246	квартира	7	11	22.88	1	14.49	2.57
1247	квартира	7	11	67.68	3	39.79	2.57
1248	квартира	7	11	26.46	1	17.37	2.57
1249	квартира	7	11	32.17	1	19.43	2.57
1250	квартира	7	11	32.17	1	19.43	2.57
1251	квартира	7	11	51.59	2	28.50	2.57
1252	квартира	7	11	43.54	1	19.13	2.57
1253	квартира	8	11	36.91	1	15.16	2.57
1254	квартира	8	11	22.88	1	14.49	2.57
1255	квартира	8	11	67.68	3	39.79	2.57
1256	квартира	8	11	26.46	1	17.37	2.57
1257	квартира	8	11	32.17	1	19.43	2.57
1258	квартира	8	11	32.17	1	19.43	2.57
1259	квартира	8	11	51.59	2	28.50	2.57
1260	квартира	8	11	43.54	1	19.13	2.57
1261	квартира	9	11	36.91	1	15.16	2.57
1262	квартира	9	11	22.88	1	14.49	2.57
1263	квартира	9	11	67.68	3	39.79	2.57
1264	квартира	9	11	26.46	1	17.37	2.57
1265	квартира	9	11	32.17	1	19.43	2.57
1174	квартира	12	10	51.31	2	27.65	2.57
1175	квартира	12	10	40.83	2	28.88	2.57
1176	квартира	12	10	32.07	1	19.99	2.57
1177	квартира	12	10	36.91	1	15.09	2.57
1178	квартира	12	10	51.73	2	29.84	2.57
1179	квартира	12	10	34.49	1	14.58	2.57
1180	квартира	12	10	34.49	1	14.58	2.57
1181	квартира	13	10	34.48	1	14.58	2.57
1182	квартира	13	10	51.31	2	27.65	2.57
1183	квартира	13	10	40.83	2	28.88	2.57
1184	квартира	13	10	32.07	1	19.99	2.57
1185	квартира	13	10	36.91	1	15.09	2.57
1186	квартира	13	10	51.73	2	29.84	2.57
1187	квартира	13	10	34.49	1	14.58	2.57
1188	квартира	13	10	34.49	1	14.58	2.57
1189	квартира	14	10	34.48	1	14.58	2.57
1190	квартира	14	10	51.31	2	27.65	2.57
1191	квартира	14	10	40.83	2	28.88	2.57
1192	квартира	14	10	32.07	1	19.99	2.57
1193	квартира	14	10	36.91	1	15.09	2.57
1194	квартира	14	10	51.73	2	29.84	2.57
1195	квартира	14	10	34.49	1	14.58	2.57
1196	квартира	14	10	34.49	1	14.58	2.57
1197	квартира	15	10	34.48	1	14.58	2.57
1198	квартира	15	10	51.31	2	27.65	2.57
1199	квартира	15	10	40.83	2	28.88	2.57
1200	квартира	15	10	32.07	1	19.99	2.57
1201	квартира	15	10	36.91	1	15.09	2.57
1202	квартира	15	10	51.73	2	29.84	2.57
1203	квартира	15	10	34.49	1	14.58	2.57
1204	квартира	15	10	34.49	1	14.58	2.57
1205	квартира	2	11	36.91	1	15.16	2.57
1206	квартира	2	11	22.88	1	14.49	2.57
1207	квартира	2	11	67.68	3	39.79	2.57
1208	квартира	2	11	26.46	1	17.37	2.57
1209	квартира	2	11	32.17	1	19.43	2.57
1210	квартира	2	11	32.17	1	19.43	2.57
1211	квартира	2	11	51.59	2	28.50	2.57
1212	квартира	2	11	43.54	1	19.13	2.57
1213	квартира	3	11	36.91	1	15.16	2.57
1214	квартира	3	11	22.88	1	14.49	2.57
1215	квартира	3	11	67.68	3	39.79	2.57
1216	квартира	3	11	26.46	1	17.37	2.57
1217	квартира	3	11	32.17	1	19.43	2.57
1218	квартира	3	11	32.17	1	19.43	2.57
1219	квартира	3	11	51.59	2	28.50	2.57

1312	квартира	15	11	26,46	1	17,37	2,57
1313	квартира	15	11	32,17	1	19,43	2,57
1314	квартира	15	11	32,17	1	19,43	2,57
1315	квартира	15	11	51,59	2	28,50	2,57
1316	квартира	15	11	43,54	1	19,13	2,57
1317	квартира	16	11	36,91	1	15,16	2,57
1318	квартира	16	11	22,88	1	14,49	2,57
1319	квартира	16	11	67,68	3	39,79	2,57
1320	квартира	16	11	26,46	1	17,37	2,57
1321	квартира	16	11	32,17	1	19,43	2,57
1322	квартира	16	11	32,17	1	19,43	2,57
1323	квартира	16	11	51,59	2	28,50	2,57
1324	квартира	16	11	43,54	1	19,13	2,57
1325	квартира	2	12	37,22	1	15,25	2,57
1326	квартира	2	12	23,91	1	15,80	2,57
1327	квартира	2	12	57,39	2	29,71	2,57
1328	квартира	2	12	49,99	2	23,68	2,57
1329	квартира	2	12	34,26	1	14,02	2,57
1330	квартира	2	12	23,16	1	15,05	2,57
1331	квартира	2	12	51,63	2	28,03	2,57
1332	квартира	2	12	37,22	1	14,58	2,57
1333	квартира	3	12	37,22	1	15,25	2,57
1334	квартира	3	12	23,91	1	15,80	2,57
1335	квартира	3	12	57,39	2	29,71	2,57
1336	квартира	3	12	49,99	2	23,68	2,57
1337	квартира	3	12	34,26	1	14,02	2,57
1338	квартира	3	12	23,16	1	15,05	2,57
1339	квартира	3	12	51,63	2	28,03	2,57
1340	квартира	3	12	37,22	1	14,58	2,57
1341	квартира	4	12	37,22	1	15,25	2,57
1342	квартира	4	12	23,91	1	15,80	2,57
1343	квартира	4	12	57,39	2	29,71	2,57
1344	квартира	4	12	49,99	2	23,68	2,57
1345	квартира	4	12	34,26	1	14,02	2,57
1346	квартира	4	12	23,16	1	15,05	2,57
1347	квартира	4	12	51,63	2	28,03	2,57
1348	квартира	4	12	37,22	1	14,58	2,57
1349	квартира	5	12	37,22	1	15,25	2,57
1350	квартира	5	12	23,91	1	15,80	2,57
1351	квартира	5	12	57,39	2	29,71	2,57
1352	квартира	5	12	49,99	2	23,68	2,57
1353	квартира	5	12	34,26	1	14,02	2,57
1354	квартира	5	12	23,16	1	15,05	2,57
1355	квартира	5	12	51,63	2	28,03	2,57
1356	квартира	5	12	37,22	1	14,58	2,57
1357	квартира	6	12	37,22	1	15,25	2,57
1266	квартира	9	11	32,17	1	19,43	2,57
1267	квартира	9	11	51,59	2	28,50	2,57
1268	квартира	9	11	43,54	1	19,13	2,57
1269	квартира	10	11	36,91	1	15,16	2,57
1270	квартира	10	11	22,88	1	14,49	2,57
1271	квартира	10	11	67,68	3	39,79	2,57
1272	квартира	10	11	26,46	1	17,37	2,57
1273	квартира	10	11	32,17	1	19,43	2,57
1274	квартира	10	11	32,17	1	19,43	2,57
1275	квартира	10	11	51,59	2	28,50	2,57
1276	квартира	10	11	43,54	1	19,13	2,57
1277	квартира	11	11	36,91	1	15,16	2,57
1278	квартира	11	11	22,88	1	14,49	2,57
1279	квартира	11	11	67,68	3	39,79	2,57
1280	квартира	11	11	26,46	1	17,37	2,57
1281	квартира	11	11	32,17	1	19,43	2,57
1282	квартира	11	11	32,17	1	19,43	2,57
1283	квартира	11	11	51,59	2	28,50	2,57
1284	квартира	11	11	43,54	1	19,13	2,57
1285	квартира	12	11	36,91	1	15,16	2,57
1286	квартира	12	11	22,88	1	14,49	2,57
1287	квартира	12	11	67,68	3	39,79	2,57
1288	квартира	12	11	26,46	1	17,37	2,57
1289	квартира	12	11	32,17	1	19,43	2,57
1290	квартира	12	11	32,17	1	19,43	2,57
1291	квартира	12	11	51,59	2	28,50	2,57
1292	квартира	12	11	43,54	1	19,13	2,57
1293	квартира	13	11	36,91	1	15,16	2,57
1294	квартира	13	11	22,88	1	14,49	2,57
1295	квартира	13	11	67,68	3	39,79	2,57
1296	квартира	13	11	26,46	1	17,37	2,57
1297	квартира	13	11	32,17	1	19,43	2,57
1298	квартира	13	11	32,17	1	19,43	2,57
1299	квартира	13	11	51,59	2	28,50	2,57
1300	квартира	13	11	43,54	1	19,13	2,57
1301	квартира	14	11	36,91	1	15,16	2,57
1302	квартира	14	11	22,88	1	14,49	2,57
1303	квартира	14	11	67,68	3	39,79	2,57
1304	квартира	14	11	26,46	1	17,37	2,57
1305	квартира	14	11	32,17	1	19,43	2,57
1306	квартира	14	11	32,17	1	19,43	2,57
1307	квартира	14	11	51,59	2	28,50	2,57
1308	квартира	14	11	43,54	1	19,13	2,57
1309	квартира	15	11	36,91	1	15,16	2,57
1310	квартира	15	11	22,88	1	14,49	2,57
1311	квартира	15	11	67,68	3	39,79	2,57



1358	квартира	6	12	23.91	1	15.80	2.57
1359	квартира	6	12	57.39	2	29.71	2.57
1360	квартира	6	12	49.99	2	23.68	2.57
1361	квартира	6	12	34.26	1	14.02	2.57
1362	квартира	6	12	23.16	1	15.05	2.57
1363	квартира	6	12	51.63	2	28.03	2.57
1364	квартира	6	12	37.22	1	14.58	2.57
1365	квартира	7	12	37.22	1	15.25	2.57
1366	квартира	7	12	23.91	1	15.80	2.57
1367	квартира	7	12	57.39	2	29.71	2.57
1368	квартира	7	12	49.99	2	23.68	2.57
1369	квартира	7	12	34.26	1	14.02	2.57
1370	квартира	7	12	23.16	1	15.05	2.57
1371	квартира	7	12	51.63	2	28.03	2.57
1372	квартира	7	12	37.22	1	14.58	2.57
1373	квартира	8	12	37.22	1	15.25	2.57
1374	квартира	8	12	23.91	1	15.80	2.57
1375	квартира	8	12	57.39	2	29.71	2.57
1376	квартира	8	12	49.99	2	23.68	2.57
1377	квартира	8	12	34.26	1	14.02	2.57
1378	квартира	8	12	23.16	1	15.05	2.57
1379	квартира	8	12	51.63	2	28.03	2.57
1380	квартира	8	12	37.22	1	14.58	2.57
1381	квартира	9	12	37.22	1	15.25	2.57
1382	квартира	9	12	23.91	1	15.80	2.57
1383	квартира	9	12	57.39	2	29.71	2.57
1384	квартира	9	12	49.99	2	23.68	2.57
1385	квартира	9	12	34.26	1	14.02	2.57
1386	квартира	9	12	23.16	1	15.05	2.57
1387	квартира	9	12	51.63	2	28.03	2.57
1388	квартира	9	12	37.22	1	14.58	2.57
1389	квартира	10	12	37.22	1	15.25	2.57
1390	квартира	10	12	23.91	1	15.80	2.57
1391	квартира	10	12	57.39	2	29.71	2.57
1392	квартира	10	12	49.99	2	23.68	2.57
1393	квартира	10	12	34.26	1	14.02	2.57
1394	квартира	10	12	23.16	1	15.05	2.57
1395	квартира	10	12	51.63	2	28.03	2.57
1396	квартира	10	12	37.22	1	14.58	2.57
1397	квартира	11	12	37.22	1	15.25	2.57
1398	квартира	11	12	23.91	1	15.80	2.57
1399	квартира	11	12	57.39	2	29.71	2.57
1400	квартира	11	12	49.99	2	23.68	2.57
1401	квартира	11	12	34.26	1	14.02	2.57
1402	квартира	11	12	23.16	1	15.05	2.57
1403	квартира	11	12	51.63	2	28.03	2.57

1404	квартира	11	12	37.22	1	14.58	2.57
1405	квартира	12	12	37.22	1	15.25	2.57
1406	квартира	12	12	23.91	1	15.80	2.57
1407	квартира	12	12	57.39	2	29.71	2.57
1408	квартира	12	12	49.99	2	23.68	2.57
1409	квартира	12	12	34.26	1	14.02	2.57
1410	квартира	12	12	23.16	1	15.05	2.57
1411	квартира	12	12	51.63	2	28.03	2.57
1412	квартира	12	12	37.22	1	14.58	2.57
1413	квартира	13	12	37.22	1	15.25	2.57
1414	квартира	13	12	23.91	1	15.80	2.57
1415	квартира	13	12	57.39	2	29.71	2.57
1416	квартира	13	12	49.99	2	23.68	2.57
1417	квартира	13	12	34.26	1	14.02	2.57
1418	квартира	13	12	23.16	1	15.05	2.57
1419	квартира	13	12	51.63	2	28.03	2.57
1420	квартира	13	12	37.22	1	14.58	2.57
1421	квартира	14	12	37.22	1	15.25	2.57
1422	квартира	14	12	23.91	1	15.80	2.57
1423	квартира	14	12	57.39	2	29.71	2.57
1424	квартира	14	12	49.99	2	23.68	2.57
1425	квартира	14	12	34.26	1	14.02	2.57
1426	квартира	14	12	23.16	1	15.05	2.57
1427	квартира	14	12	51.63	2	28.03	2.57
1428	квартира	14	12	37.22	1	14.58	2.57
1429	квартира	15	12	37.22	1	15.25	2.57
1430	квартира	15	12	23.91	1	15.80	2.57
1431	квартира	15	12	57.39	2	29.71	2.57
1432	квартира	15	12	49.99	2	23.68	2.57
1433	квартира	15	12	34.26	1	14.02	2.57
1434	квартира	15	12	23.16	1	15.05	2.57
1435	квартира	15	12	51.63	2	28.03	2.57
1436	квартира	15	12	37.22	1	14.58	2.57
1437	квартира	16	12	37.22	1	15.25	2.57
1438	квартира	16	12	23.91	1	15.80	2.57
1439	квартира	16	12	57.39	2	29.71	2.57
1440	квартира	16	12	49.99	2	23.68	2.57
1441	квартира	16	12	34.26	1	14.02	2.57
1442	квартира	16	12	23.16	1	15.05	2.57
1443	квартира	16	12	51.63	2	28.03	2.57
1444	квартира	16	12	37.22	1	14.58	2.57
15.3 О характеристиках нежилых помещений							
		15.3.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолков (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	



1	Нежилое помещение	1	1	68.21	Тамбур	8.05	4.07
					Помещение общественного назначения	51.73	
					ПУИ	2.88	
					С/у	5.55	
2	Нежилое помещение	1	1	39.66	Тамбур	8.06	3.60
					Помещение общественного назначения	20.69	
					ПУИ	4.56	
					С/у	6.35	
3	Нежилое помещение	1	1	47.59	Тамбур	11.45	4.07
					Помещение общественного назначения	26.34	
					ПУИ	5.33	
					С/у	4.47	
4	Нежилое помещение	1	1	48.29	Тамбур	11.45	4.07
					Помещение общественного назначения	27.36	
					ПУИ	3.40	
					С/у	6.08	
5	Нежилое помещение	1	1	56.34	Тамбур	7.97	3.60
					Помещение общественного назначения	41.41	
					ПУИ	2.95	
					С/у	4.01	
6	Нежилое помещение	1	1	101.68	Тамбур	7.41	3.60
					Помещение общественного назначения	87.04	
					ПУИ	3.43	
					С/у	3.80	
7	Нежилое помещение	1	2	132.65	Тамбур	8.16	3.60
					Помещение общественного назначения	114.01	
					ПУИ	4.48	
					С/у	6.00	

8	Нежилое помещение	1	2	66.74	Тамбур	7.20	4.07
					Помещение общественного назначения	50.17	
					ПУИ	3.48	
					С/у	5.89	
9	Нежилое помещение	1	2	52.91	Тамбур	8.74	3.60
					Помещение общественного назначения	36.48	
					ПУИ	3.68	
					С/у	4.01	
10	Нежилое помещение	1	2	41.56	Тамбур	6.18	4.07
					Помещение общественного назначения	28.58	
					ПУИ	2.93	
					С/у	3.87	
11	Нежилое помещение	1	2	84.55	Тамбур	7.49	3.60
					Помещение общественного назначения	68.37	
					ПУИ	2.69	
					С/у	6.00	
12	Нежилое помещение	1	3	90.56	Тамбур	7.38	3.60
					Помещение общественного назначения	75.17	
					ПУИ	3.20	
					С/у	4.81	
13	Нежилое помещение	1	3	118.45	Тамбур	8.21	3.60
					Помещение общественного назначения	103.15	
					ПУИ	2.60	
					С/у	4.49	
14	Нежилое помещение	1	3	101.40	Тамбур	7.73	3.60
					Помещение общественного назначения	86.49	
					ПУИ	3.31	
					С/у	3.87	

15	Нежилое помещение	1	4	306.48	Разгрузочная	45.87	4.07
					Загрузочная	17.36	
					Кладовая напитков и сухих продуктов	10.95	
					Помещ. хранения пищевых отходов	3.43	
					Тамбур	5.23	
					Коридор	12.12	
					ПУИ	2.34	
					Мужской гардероб	3.87	
					Гардероб женский	7.11	
					Помещение охраны	7.50	
					Тамбур	7.59	
					Комната приема пищи	10.20	
					С/у	5.30	
					Торговый зал	140.45	
					Коридор	8.25	
					ПУИ	5.15	
					Администрация	13.76	
16	Нежилое помещение	1	5	56.83	Тамбур	9.22	3.60
					Помещение общественного назначения	36.54	
					ПУИ	5.12	
					С/у	5.95	
17	Нежилое помещение	1	5	128.46	Тамбур	8.51	4.07
					Помещение общественного назначения	106.82	
					ПУИ	6.37	
					С/у	6.76	
18	Нежилое помещение	1	6	128.03	Тамбур	8.26	4.07
					Помещение общественного назначения	110.17	
					ПУИ	4.68	
					С/у	4.92	
19	Нежилое помещение	1	6	56.68	Тамбур	8.74	4.07
					Помещение общественного назначения	34.70	
					ПУИ	5.79	
					С/у	7.45	

20	Нежилое помещение	1	7	71.34	Тамбур	9.45	4.07
					Помещение общественного назначения	52.58	
					ПУИ	3.18	
					С/у	6.13	
21	Нежилое помещение	1	7	64.67	Тамбур	4.34	4.07
					Вестибюль	13.98	
					С/у	5.03	
					ПУИ	5.58	
					Комната приема пищи	11.59	
					Кабинет инспектора по делам несовершеннолетних	10.17	
					Кабинет участкового	13.98	
22	Нежилое помещение	1	7	95.64	Тамбур	8.54	4.07
					Помещение общественного назначения	80.10	
					ПУИ	2.20	
					С/у	4.80	
23	Нежилое помещение	1	8	59.15	Тамбур	6.22	4.07
					Помещение общественного назначения	45.26	
					ПУИ	2.95	
					С/у	4.72	
24	Нежилое помещение	1	8	65.87	Тамбур	7.48	3.60
					Помещение общественного назначения	49.05	
					ПУИ	4.62	
					С/у	4.72	
25	Нежилое помещение	1	8	78.56	Тамбур	7.03	3.60
					Помещение общественного назначения	61.57	
					ПУИ	3.52	
					С/у	6.44	
26	Нежилое помещение	1	8	64.51	Тамбур	7.76	4.07

33	Нежилое помещение	1	11	43.39	Тамбур	7.41	4.07
					Помещение общественного назначения	27.48	
					ПУИ	2.60	
					С/у	5.90	
34	Нежилое помещение	1	11	44.26	Тамбур	7.40	4.07
					Помещение общественного назначения	29.49	
					ПУИ	2.85	
					С/у	4.52	
35	Нежилое помещение	1	11	100.65	Тамбур	7.32	3.60
					Помещение общественного назначения	79.10	
					ПУИ	5.70	
					С/у	8.53	
36	Нежилое помещение	1	12	132.81	Тамбур	8.42	3.60
					Помещение общественного назначения	116.41	
					ПУИ	3.22	

18	Место общего пользования	Секция 2, 1 этаж	Общественное	80.07
19	Место общего пользования	Секция 2, 2 этаж	Общественное	64.05
20	Место общего пользования	Секция 2, 3 этаж	Общественное	64.05
21	Место общего пользования	Секция 2, 4 этаж	Общественное	64.05
22	Место общего пользования	Секция 2, 5 этаж	Общественное	64.05
23	Место общего пользования	Секция 2, 6 этаж	Общественное	64.05
24	Место общего пользования	Секция 2, 7 этаж	Общественное	64.05
25	Место общего пользования	Секция 2, 8 этаж	Общественное	64.05
26	Место общего пользования	Секция 2, 9 этаж	Общественное	64.05
27	Место общего пользования	Секция 2, 10 этаж	Общественное	64.05
28	Место общего пользования	Секция 2, 11 этаж	Общественное	64.05
29	Место общего пользования	Секция 2, 12 этаж	Общественное	64.05
30	Место общего пользования	Секция 2, 13 этаж	Общественное	64.05
31	Место общего пользования	Секция 2, 14 этаж	Общественное	64.05
32	Место общего пользования	Секция 2, 15 этаж	Общественное	64.05
33	Место общего пользования	Секция 2, 16 этаж	Общественное	115.80
34	Место общего пользования	Секция 3, 1 этаж	Общественное	68.76
35	Место общего пользования	Секция 3, 2 этаж	Общественное	68.76
36	Место общего пользования	Секция 3, 3 этаж	Общественное	68.76
37	Место общего пользования	Секция 3, 4 этаж	Общественное	68.76
38	Место общего пользования	Секция 3, 5 этаж	Общественное	68.76
39	Место общего пользования	Секция 3, 6 этаж	Общественное	68.76
40	Место общего пользования	Секция 3, 7 этаж	Общественное	68.76
41	Место общего пользования	Секция 3, 8 этаж	Общественное	68.76
42	Место общего пользования	Секция 3, 9 этаж	Общественное	68.76
43	Место общего пользования	Секция 3, 10 этаж	Общественное	68.76
44	Место общего пользования	Секция 3, 11 этаж	Общественное	68.76
45	Место общего пользования	Секция 3, 12 этаж	Общественное	68.76
46	Место общего пользования	Секция 3, 13 этаж	Общественное	68.76
47	Место общего пользования	Секция 3, 14 этаж	Общественное	68.76
48	Место общего пользования	Секция 3, 15 этаж	Общественное	68.76
49	Место общего пользования	Секция 3, 16 этаж	Общественное	68.76
50	Место общего пользования	Секция 3, 17 этаж	Общественное	68.76
51	Место общего пользования	Секция 4, 1 этаж	Общественное	57.40
52	Место общего пользования	Секция 4, 2 этаж	Общественное	70.91
53	Место общего пользования	Секция 4, 3 этаж	Общественное	70.91
54	Место общего пользования	Секция 4, 4 этаж	Общественное	70.91
55	Место общего пользования	Секция 4, 5 этаж	Общественное	70.91
56	Место общего пользования	Секция 4, 6 этаж	Общественное	70.91
57	Место общего пользования	Секция 4, 7 этаж	Общественное	70.91
58	Место общего пользования	Секция 4, 8 этаж	Общественное	70.91
59	Место общего пользования	Секция 4, 9 этаж	Общественное	70.91
60	Место общего пользования	Секция 4, 10 этаж	Общественное	70.91
61	Место общего пользования	Секция 4, 11 этаж	Общественное	70.91
62	Место общего пользования	Секция 4, 12 этаж	Общественное	70.91
63	Место общего пользования	Секция 4, 13 этаж	Общественное	70.91

37	Нежилое помещение	1	12	69.69	Тамбур	7.19	4.07
					Помещение общественного назначения	55.57	
					ПУИ	2.81	
					С/у	4.12	
38	Нежилое помещение	1	12	41.57	Тамбур	5.44	4.07
					Помещение общественного назначения	28.81	
					ПУИ	3.47	
					С/у	3.85	
39	Нежилое помещение	1	12	83.14	Тамбур	5.60	3.60
					Помещение общественного назначения	68.24	
					ПУИ	3.77	
					С/у	5.53	

16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1 О помещениях общего пользования

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Место общего пользования	Секция 1-12, техническое подполье	Общественное	4306.76
2	Место общего пользования	Секция 1, 1 этаж	Общественное	82.17
3	Место общего пользования	Секция 1, 2 этаж	Общественное	69.19
4	Место общего пользования	Секция 1, 3 этаж	Общественное	69.19
5	Место общего пользования	Секция 1, 4 этаж	Общественное	69.19
6	Место общего пользования	Секция 1, 5 этаж	Общественное	69.19
7	Место общего пользования	Секция 1, 6 этаж	Общественное	69.19
8	Место общего пользования	Секция 1, 7 этаж	Общественное	69.19
9	Место общего пользования	Секция 1, 8 этаж	Общественное	69.19
10	Место общего пользования	Секция 1, 9 этаж	Общественное	69.19
11	Место общего пользования	Секция 1, 10 этаж	Общественное	69.19
12	Место общего пользования	Секция 1, 11 этаж	Общественное	69.19
13	Место общего пользования	Секция 1, 12 этаж	Общественное	69.19
14	Место общего пользования	Секция 1, 13 этаж	Общественное	69.19
15	Место общего пользования	Секция 1, 14 этаж	Общественное	69.19
16	Место общего пользования	Секция 1, 15 этаж	Общественное	69.19
17	Место общего пользования	Секция 1, 16 этаж	Общественное	69.19



страница 225

страница 226



233	Помещение для насосных станций противопожарного и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Секция 7, техническое подполье	Техническое	38.77
234	Помещение автоматики	Секция 7, техническое подполье	Техническое	8.40
235	Электрошкафовая	Секция 8, техническое подполье	Техническое	20.20
236	Венткамера	Секция 8, техническое подполье	Техническое	12.41
237	Помещение автоматики	Секция 8, техническое подполье	Техническое	7.67
238	Помещение СС	Секция 9, техническое подполье	Техническое	16.52
239	Электрошкафовая	Секция 9, техническое подполье	Техническое	22.71
240	Электрошкафовая нежилые помещения	Секция 9, техническое подполье	Техническое	24.75
241	Помещение автоматики	Секция 9, техническое подполье	Техническое	7.99
242	Венткамера	Секция 9, техническое подполье	Техническое	12.42
243	Венткамера	Секция 10, техническое подполье	Техническое	12.53
244	Электрошкафовая	Секция 10, техническое подполье	Техническое	24.15
245	Помещение автоматики	Секция 10, техническое подполье	Техническое	8.71
246	Электрошкафовая	Секция 12, техническое подполье	Техническое	34.90
247	Венткамера	Секция 12, техническое подполье	Техническое	12.41
248	Помещение автоматики	Секция 12, техническое подполье	Техническое	11.13
249	Помещение временного хранения мусора	Секция 1, 1 этаж	Техническое	9.18
250	Помещение временного хранения мусора	Секция 2, 1 этаж	Техническое	9.18
251	Помещение временного хранения мусора	Секция 3, 1 этаж	Техническое	9.18
252	Помещение временного хранения мусора	Секция 4, 1 этаж	Техническое	7.28
253	Помещение временного хранения мусора	Секция 5, 1 этаж	Техническое	7.28
254	Помещение временного хранения мусора	Секция 6, 1 этаж	Техническое	7.28
255	Помещение временного хранения мусора	Секция 8, 1 этаж	Техническое	9.18
256	Помещение временного хранения мусора	Секция 9, 1 этаж	Техническое	9.18
257	Помещение временного хранения мусора	Секция 10, 1 этаж	Техническое	9.18
258	Помещение временного хранения мусора	Секция 11, 1 этаж	Техническое	9.18
259	Помещение временного хранения мусора	Секция 12, 1 этаж	Техническое	9.18

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме		16.2.1		
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	
1	Секция 1	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт	
2	Подземная часть, секция 1	ВРУ-8.1 (жилая часть С1), ВРУ-8.2 (жилая часть С2)	Электрооснабжение	
3	Подземная часть, секция 1	ВРУ-8.12 (помещения общественного назначения С1, С2, С3)	Электрооснабжение	
4	Подземная часть, секция 1	Помещение вент. камеры	Вентиляция	
5	Подземная часть, секция 1	Помещение автоматики	Автоматика	
6	Подземная и надземная части, секция 1	Система электрооснабжения	Электрооснабжение	
7	Подземная и надземная части, секция 1	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение	
8	Подземная и надземная части, секция 1	Система водоотведения	Водоотведение	
9	Подземная и надземная части, секция 1	Система отопления	Отопление	
10	Подземная и надземная части, секция 1	Система вентиляции	Вентиляция	
11	Подземная и надземная части, секция 1	Система СС	Слаботочные системы	
12	Секция 2	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт	
13	Подземная и надземная части, секция 2	Система электрооснабжения	Электрооснабжение	
14	Подземная и надземная части, секция 2	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение	
15	Подземная и надземная части, секция 2	Система водоотведения	Водоотведение	
16	Подземная и надземная части, секция 2	Система СС	Слаботочные системы	

17	Надземная часть, секция 2	Система вентиляции	Вентиляция
18	Подземная и надземная части, секция 2	Система отопления	Отопление
19	Секция 3	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
20	Подземная часть, секция 3	ВРУ-8.3 (жилая часть С3)	Электроснабжение
21	Подземная часть, секция 3	Помещение вент. камеры	Вентиляция
22	Подземная и надземная части, секция 3	Система электроснабжения	Электроснабжение
23	Подземная и надземная части, секция 3	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
24	Подземная и надземная части, секция 3	Система водоотведения	Водоотведение
25	Подземная и надземная части, секция 3	Система отопления	Отопление
26	Подземная и надземная части, секция 3	Система вентиляции	Вентиляция
27	Подземная и надземная части, секция 3	Система СС	Слаботочные системы
28	Секция 4	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
29	Подземная часть, секция 4	ВРУ-8.4 (жилая часть С4), ВРУ-8.5 (жилая часть С5)	Электроснабжение
30	Подземная часть, секция 4	ВРУ-8.13 (минимаркет)	Электроснабжение
31	Подземная часть, секция 4	Помещение автоматики	Автоматика
32	Подземная часть, секция 4	Помещение вент. камеры	Вентиляция
33	Подземная часть, секция 4	Помещение СС	Слаботочные системы
34	Подземная и надземная части, секция 4	Система электроснабжения	Электроснабжение
35	Подземная и надземная части, секция 4	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
36	Подземная и надземная части, секция 4	Система водоотведения	Водоотведение

37	Подземная и надземная части, секция 4	Система отопления	Отопление
38	Подземная и надземная части, секция 4	Система вентиляции	Вентиляция
39	Подземная и надземная части, секция 4	Система СС	Слаботочные системы
40	Секция 5	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
41	Подземная и надземная части, секция 5	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
42	Подземная и надземная части, секция 5	Система водоотведения	Водоотведение
43	Подземная и надземная части, секция 5	Система отопления	Отопление
44	Подземная и надземная части, секция 5	Система электроснабжения	Электроснабжение
45	Подземная и надземная части, секция 5	Система СС	Слаботочные системы
46	Надземная часть, секция 5	Система вентиляции	Вертикальный транспорт
47	Секция 6	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
48	Подземная и надземная части, секция 6	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
49	Подземная и надземная части, секция 6	Система водоотведения	Водоотведение
50	Подземная и надземная части, секция 6	Система отопления	Отопление
51	Подземная и надземная части, секция 6	Система электроснабжения	Электроснабжение
52	Надземная часть, секция 6	Система вентиляции	
53	Подземная и надземная части, секция 6	Система СС	Слаботочные системы
54	Секция 7	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
55	Подземная часть, секция 7	ВРУ-8.6 (жилая часть С6, С7)	Электроснабжение



56	Подземная часть, секция 7	Помещение ИТП	Теплоснабжение
57	Подземная часть, секция 7	Помещение ВНС	Водоснабжение
58	Подземная часть, секция 7	Помещение автоматики	Автоматика
59	Подземная часть, секция 7	Помещение вент. камеры	Вентиляция
60	Подземная и надземная части, секция 7	Система электроснабжения	Электроснабжение
61	Подземная и надземная части, секция 7	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
62	Подземная и надземная части, секция 7	Система водоотведения	Водоотведение
63	Подземная и надземная части, секция 7	Система отопления	Отопление
64	Подземная и надземная части, секция 7	Система вентиляции	Вентиляция
65	Подземная и надземная части, секция 7	Система СС	Слаботочные системы
66	Секция 8	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
67	Подземная часть, секция 8	ВРУ-8.7 (жилая часть С8)	Электроснабжение
68	Подземная часть, секция 8	Помещение автоматики	Автоматика
69	Подземная часть, секция 8	Помещение вент. камеры	Вентиляция
70	Подземная и надземная части, секция 8	Система электроснабжения	Электроснабжение
71	Подземная и надземная части, секция 8	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
72	Подземная и надземная части, секция 8	Система водоотведения	Водоотведение
73	Подземная и надземная части, секция 8	Система отопления	Отопление
74	Подземная и надземная части, секция 8	Система вентиляции	Вентиляция

75	Подземная и надземная части, секция 8	Система СС	Слаботочные системы
76	Секция 9	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
77	Подземная часть, секция 9	ВРУ-8.8 (жилая часть С9)	Электроснабжение
78	Подземная часть, секция 9	ВРУ-8.14 (помещения общественного назначения С5-С12), ВРУ-8.15 (опорный пункт полиции, помещения для офисов врача общей практики)	Электроснабжение
79	Подземная часть, секция 9	СС	Слаботочные системы
80	Подземная часть, секция 9	Помещение автоматики	Автоматика
81	Подземная часть, секция 9	Помещение вент. камеры	Вентиляция
82	Подземная и надземная части, секция 9	Система электроснабжения	Электроснабжение
83	Подземная и надземная части, секция 9	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
84	Подземная и надземная части, секция 9	Система водоотведения	Водоотведение
85	Подземная и надземная части, секция 9	Система отопления	Отопление
86	Подземная и надземная части, секция 9	Система вентиляции	Вентиляция
87	Подземная и надземная части, секция 9	Система СС	Слаботочные системы
88	Секция 10	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
89	Подземная часть, секция 10	ВРУ-8.9 (жилая часть С10)	Электроснабжение
90	Подземная часть, секция 10	Помещение автоматики	Автоматика
91	Подземная часть, секция 10	Помещение вент. камеры	Вентиляция
92	Подземная и надземная части, секция 10	Система электроснабжения	Электроснабжение
93	Подземная и надземная части, секция 10	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
94	Подземная и надземная части, секция 10	Система водоотведения	Водоотведение

95	Подземная и надземная часть, секция 10	Система отопления	Отопление
96	Подземная и надземная часть, секция 10	Система СС	Слаботочные системы
97	Секция 11	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
98	Подземная и надземная часть, секция 11	Система электроснабжения	Электроснабжение
99	Подземная и надземная часть, секция 11	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
100	Подземная и надземная часть, секция 11	Система водоотведения	Водоотведение
101	Подземная и надземная часть, секция 11	Система отопления	Отопление
102	Надземная часть, секция 11	Система вентиляции	Вентиляция
103	Подземная и надземная часть, секция 11	Система СС	Слаботочные системы
104	Секция 12	Лифт, 2 шт	Вертикальный транспорт
105	Подземная часть, секция 12	ВРУ-8, 10 (жилая часть С11), ВРУ-8, 11 (жилая часть С12)	Электроснабжение
106	Подземная часть, секция 12	Помещение автоматики	Автоматика
107	Подземная часть, секция 12	Помещение вент. камеры	Вентиляция
108	Подземная и надземная часть, секция 12	Система электроснабжения	Электроснабжение
109	Подземная и надземная часть, секция 12	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение
110	Подземная и надземная часть, секция 12	Система водоотведения	Водоотведение
111	Подземная и надземная часть, секция 12	Система отопления	Отопление
112	Подземная и надземная часть, секция 12	Система вентиляции	Вентиляция
113	Подземная и надземная часть, секция 12	Система СС	Слаботочные системы

17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства		
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2025 г.</b>
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2025 г.</b>
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2026 г.</b>
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2026 г.</b>
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2026 г.</b>

17.2.1	17.2.2	18.1	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.12.2026</b>
			17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.12.2026</b>
			18.1	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости <b>4 670 560 264,00 руб.</b>
18.1.1	18.1.1	18.1.1	18.1	Планируемая стоимость строительства: <b>4 670 560 264,00 руб.</b>
			18.1.1	Планируемая стоимость осуществления платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)
			18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
18.1.1.1	18.1.1.1	18.1.1.1	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
			18.1.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
			18.1.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:



19.7.1.1.1	Жилые помещения:	Жилые помещения:	19.5	Форма привлечения денежных средств	19.5.1	ОКПО: 00032537	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства:
19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	9				Счет эс-кρου
19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обяза-тельных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обяза-тельных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0				
19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0				
19.7.1.1.2	Нежилые помещения:	Нежилые помещения:					
19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	0				
19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя-зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя-зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0				
19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0				
19.7.1.1.3	Машино-места:	Машино-места:					
19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кρου:	0				
19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя-зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя-зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0				
19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	Количество договоров, заключенных с использованием иных спо-собов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0				
19.7.2	О площади объектов долевого строительства:	О площади объектов долевого строительства:					
19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:	Вид объекта долевого строительства:					
19.7.2.1.1	Жилые помещения:	Жилые помещения:					
19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием счетов эс-кρου:	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием счетов эс-кρου:	223,09 м2				
19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	0 м2				
19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	0 м2				
19.7.2.1.2	Нежилые помещения:	Нежилые помещения:					
19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием счетов эс-кρου:	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в до-левом строительстве заключен с использованием счетов эс-кρου:	0 м2				
19.6	О целевом кредите (целевом займе):	О целевом кредите (целевом займе):	19.6.1				
19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:	Организационно-правовая форма кредитора:	19.6.1.1				
19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:	19.6.1.2				
19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:	19.6.1.3				
19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора:	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора:	19.6.1.4				
19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату:	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату:	19.6.1.5				
19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату:	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату:	19.6.1.6				
19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соот-ветствии с договором кредита (займа):	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соот-ветствии с договором кредита (займа):	19.6.1.7				
19.7	О количестве заклю-ченных договоров (общая площадь объектов до-левого строительства и цена договора) с указани-ем вида объекта долевого строительства (жилое по-мещение, нежилое по-мещение, машино-место), заключенных при усло-вии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эс-кρου	О количестве договоров участия в долевом строительстве:	19.7.1				
19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:	Вид объекта долевого строительства:	19.7.1.1				



20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств в целях долевого строительства	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Вид соглашения или сделки:	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	20.1.1	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства:	19.7.2.1.3	Машино-места:
	20.1.2	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы:	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	20.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства:	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	20.1.4	Сумма привлеченных средств:	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
23 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	20.1.5	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств:	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	20.1.6	Катастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств:	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
24 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	20.1.7	Сумма привлеченных средств:	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	21.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: <b>10 000,00 руб.</b>	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>39 093 000 руб.</b>
25 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: <b>10 000,00 руб.</b>	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	21.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
26 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	21.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	21.1.4	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
27 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	21.1.5	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	21.1.6	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
28 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	21.1.7	Машино-места:	19.7.3.1.3	Машино-места:
	21.1.8	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
29 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	21.1.9	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	21.1.10	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>

	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.8	Цели затрат застройщика.
23	Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте	
	Иная информация о проекте: <b>Сейсмостойкость – 5 баллов. Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится. В п.12.2 "Организационно-правовая форма собственника земельного участка" "Закрытый паевой инвестиционный фонд. В разделе 13.1.2 планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства и вне объекта строительства указано на оба корпуса (т.е. всего на объекте – 66м/м, вне объекта – 75м/м). В разделе 13.1.4 количество площадок для расположения контейнеров и количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов указано на оба корпуса (т.е. всего на объекте площадок – 3шт. контейнеров – 15шт.).</b> Дополнительные спортивные площадки предусмотрены в зоне дополнительного благоустройства. На момент размещения проектной декларации целевой займ отсутствует (идет согласование с банком условий кредитной линии). В п.14.1 (4) выполнено подключение к сетям по ливневому водоотведению	
23.1	Иная информация о проекте	23.1.1

22.1	О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40, 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40, 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
		22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры.
		22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры.

Объект №2

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		Вид договора:	
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	10.1.1	
10.1.2	10.1.2	Номер договора:	
10.1.3	10.1.3	Дата заключения договора:	
10.1.4	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:	
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	10.2.1	
Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания:		<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
10.2.2	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "РУМБ"	
10.2.3	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
10.2.4	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
10.2.5	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
10.2.6	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 5024063182	
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	10.2.1	
Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания:		<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
10.2.2	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "Группа проектной инженерии"	
10.2.3	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
10.2.4	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	

10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	711762674
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания:	711762674
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование:	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.3.1	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "СПЕКТР"	
10.3.2	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	
10.3.3	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	
10.3.4	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	
10.3.5	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	5024196129
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Вид заключения экспертизы:	
10.4.1	<b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>	
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:	22.04.2024
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:	50-2-1-3-019052-2024
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>ЭКСПЕРТИЗА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:	5003148195
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Вид заключения экспертизы:	
10.4.1	<b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>	
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий:	22.04.2024



	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>50-2-1-3-019052-2024</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>"ЭКСПЕРТИЗА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"</b>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>5003148195</b>
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначении (при наличии)		
	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): <b>ЖК "Пехра"</b>
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком		<b>Строительство осуществляется без привлечения генерального подрядчика</b>
	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы:
	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:

	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>RU 50-15-27454-2024</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.04.2024</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.04.2029</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>RU 50-15-27454-2024</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.04.2024</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.04.2029</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>Право аренды</b>
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: <b>Договор аренды земельного участка</b>



13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства	
13.1 Об элементах благоустройства территории	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
13.1.1	Имеются
13.1.1.1	Наличие планируемых проездов:
13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек:
	Отсутствуют
13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов:
13.1.1.4	Отсутствуют
	Наличие тротуаров:
	Имеются
13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства:
	66
13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства:
	75
13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
13.1.3.1	Количество детских площадок:
	1
13.1.3.1.1	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок:
13.1.3.1.2	Детская площадка располагается во дворе домов 8 и 8.1, представлена качелями, каруселями, беседками, песочницами, чашками, детскими игровыми комплексами
13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок:
	1
13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок:
13.1.4	Спортивная площадка располагается во дворе домов 8 и 8.1, включает в себя настольный теннис, турники, тренажеры
13.1.4.1	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
13.1.4.2	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов:
	3
13.1.4.3	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
13.1.5	Расположены на придомовой территории, не менее 20м от фасада здания и площадок благоустройства (15 шт.)
13.1.6	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Посадка газонов, саженцев липы, сосны Туи и кустарников
13.1.7	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:

12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок:
	A/13/82
12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок:
	18.12.2013
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок:
	27.06.2014
12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	30.06.2025
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
	20.12.2016, 16.11.2018, 26.01.2021, 26.07.2024
12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	Собственник земельного участка:
12.2.1	Иное юридическое лицо, кроме застройщика
12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка: Паевой инвестиционный фонд
12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы: "Сельскохозяйственный" под управлением Доверительного управляющего-ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕЗЕРВ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" ИНН 7718784153 Лицензия 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
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:
	7718784153
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:
	50:15:0000000:151007
12.3.2	Площадь земельного участка:
	30 010,00 м²

14.1 О планируемом под- ключении (технологичес- ком присоединении) к се- тям инженерно-техничес- кого обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электрооснабжение</b>	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): <b>Имеются</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техничес- кие условия на подключение к сети инженерно-технического обеспе- чения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	13.1.6.2	Наличие пандуса: <b>Имеется</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"ТЕХПРОМЭКСПЕРТ"</b>	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>Соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и МГН в здание-ширина пу- ти движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2 м.-обеспечена возможность обхода (объезда на кресле-коляске) проектируемых зданий,-пло- щадки для отдыха на придомовой территории оборудованы скамьями, покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и панду- сов запроектировано твердым, ровным, нескользким (покрытые тротуарной бетонной плиткой).-покрытия из насыпных и круп- но-структурных материалов на путях движения не применяются- ся.-толщина швов в элементах покрытия принята не более 0,015 м, на всех путях движения, доступных для МГН на все время эксплуатации, предусмотрена система средств информативной поддержки-тактильные средства, выполняющие предупре- дительную функцию на покрытии пешеходных путей на проек- тируемом участке, размещены не менее чем за 0,3 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.</b>
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, вы- давшей технические условия на подключение к сети инженерно-тех- нического обеспечения: <b>7706760077</b>		
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженер- но-технического обеспечения: <b>28.12.2023</b>		
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инже- нерно-технического обеспечения: <b>ТПП15_326 МО23ТПЭ</b>	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование орга- низации, выдавшей технические условия): <b>Предусмотрено наружное освещение дорожных покрытий, прос- транств в транспортных и пешеходных зонах (ТУ №ТПП15_326 МО23ТПЭ от 28.12.2023, действительны до 28.12.2028)</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инже- нерно-технического обеспечения: <b>28.12.2028</b>		
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспе- чения: <b>Техническими условиями не предусмотрен размер платы за под- ключение</b>	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: <b>Площадки благоустройства, а также входные группы оборудуют- ся малыми архитектурными формами, игровое оборудование выбирается согласно возрастным группам пользователей.В мес- тах примыкания пешеходных и транспортных путей приме- ются парковочные столбики (складные и стационарные)</b>
14.1 (2) О планируемом подключении (технологи- ческом присоединении) к сетям инженерно-техни- ческого обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>бытовое или общесплавное водоотведение</b>	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в це- лях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техничес- кие условия на подключение к сети инженерно-технического обеспе- чения: <b>Муниципальное унитарное предприятие</b>	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"Балашихинский Водоканал"</b>	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, вы- давшей технические условия на подключение к сети инженерно-тех- нического обеспечения: <b>5012091227</b>	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>



14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2019</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>3408/6-2</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2024</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение</b>
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>холодное водоснабжение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Муниципальное унитарное предприятие</b>
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"Балашихинский Волоканат"</b>
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5012091227</b>
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2019</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>3408/6-2</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.10.2024</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение</b>
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>ливневое водоотведение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Муниципальное бюджетное учреждение</b>

14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"Благоустройство-Балашиха"</b>
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5001107267</b>
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.05.2019</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>19-19</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.05.2024</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение</b>
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>"ТрансельИнжиниринг"</b>
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5001091909</b>
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.10.2023</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>ДП-0210/01-2023</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.10.2028</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение</b>

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков
1	квартира	2	1	62.73	2	38.40	2.57
2	квартира	2	1	36.64	1	15.37	2.57
3	квартира	2	1	36.19	1	15.94	2.57
4	квартира	2	1	56.27	2	27.22	2.57
5	квартира	2	1	69.55	3	40.16	2.57
6	квартира	3	1	62.73	2	38.40	2.57
7	квартира	3	1	36.64	1	15.37	2.57
8	квартира	3	1	36.19	1	15.94	2.57
9	квартира	3	1	56.27	2	27.22	2.57
10	квартира	3	1	69.55	3	40.16	2.57
11	квартира	4	1	62.73	2	38.40	2.57
12	квартира	4	1	36.64	1	15.37	2.57
13	квартира	4	1	36.19	1	15.94	2.57
14	квартира	4	1	56.27	2	27.22	2.57
15	квартира	4	1	69.55	3	40.16	2.57
16	квартира	5	1	62.73	2	38.40	2.57
17	квартира	5	1	36.64	1	15.37	2.57
18	квартира	5	1	36.19	1	15.94	2.57
19	квартира	5	1	56.27	2	27.22	2.57
20	квартира	5	1	69.55	3	40.16	2.57
21	квартира	6	1	62.73	2	38.40	2.57
22	квартира	6	1	36.64	1	15.37	2.57
23	квартира	6	1	36.19	1	15.94	2.57

14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводное радиосоединение</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"Комитет Корп"</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>9704017896</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводная телефонная связь</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"Гран.Лайн"</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>5001096463</b>
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводное телевизионное вещание</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"Гран.Лайн"</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>5001096463</b>
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Дистанцированная лифтов</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>"ОКМи ТО.Л"</b>



24	квартира	6	1	56.27	2	27.22	2.57
25	квартира	6	1	69.55	3	40.16	2.57
26	квартира	7	1	62.73	2	38.40	2.57
27	квартира	7	1	36.64	1	15.37	2.57
28	квартира	7	1	36.19	1	15.94	2.57
29	квартира	7	1	56.27	2	27.22	2.57
30	квартира	7	1	69.55	3	40.16	2.57
31	квартира	8	1	62.73	2	38.40	2.57
32	квартира	8	1	36.64	1	15.37	2.57
33	квартира	8	1	36.19	1	15.94	2.57
34	квартира	8	1	56.27	2	27.22	2.57
35	квартира	8	1	69.55	3	40.16	2.57
36	квартира	9	1	62.73	2	38.40	2.57
37	квартира	9	1	36.64	1	15.37	2.57
38	квартира	9	1	36.19	1	15.94	2.57
39	квартира	9	1	56.27	2	27.22	2.57
40	квартира	9	1	69.55	3	40.16	2.57
15.3 О характеристиках нежилых помещений							
15.3.1							
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь (кв.м)	Площадь нежилого помещения	Высота потолков (м)	
1	Нежилое помещение	1	1	259.47	Тамбур	7.11	4.07
					Помещение охраны	7.79	
					Торговый зал	165.62	
					Тамбур	4.55	
					ПУИ	2.76	
					С/у	3.87	
					Мужской гардероб	3.54	
					С/у	2.42	
					Помещение заведующего	7.08	
					Коридор	15.65	
					Загрузочная	13.91	
					Помещение хранения пищевых отходов	5.81	
					Женский гардероб с местом для приема пищи	19.36	
2	Нежилое помещение	-1	1	13.14	Электроштовая (минимаркет)	13.14	2.55
3	Нежилое помещение	-1	1	20.14	Венткамера (минимаркет)	20.14	2.45

4	Нежилое помещение	-1	1	18.73	Помещение холодильного оборудования (минимаркет)	18.73	2.55
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)							
16.1 О помещениях общего пользования							
16.1.1							
№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)			
1	Место общего пользования	Секция 1, техническое подполье	Общественное	190.05			
2	Место общего пользования	Секция 1, 1 этаж	Общественное	63.02			
3	Место общего пользования	Секция 1, 2 этаж	Общественное	60.09			
4	Место общего пользования	Секция 1, 3 этаж	Общественное	60.09			
5	Место общего пользования	Секция 1, 4 этаж	Общественное	60.09			
6	Место общего пользования	Секция 1, 5 этаж	Общественное	60.09			
7	Место общего пользования	Секция 1, 6 этаж	Общественное	60.09			
8	Место общего пользования	Секция 1, 7 этаж	Общественное	60.09			
9	Место общего пользования	Секция 1, 8 этаж	Общественное	60.09			
10	Место общего пользования	Секция 1, 9 этаж	Общественное	60.09			
11	Электроштовая (жилая часть)	Секция 1, техническое подполье	Техническое	13.79			
12	Помещение СС	Секция 1, техническое подполье	Техническое	18.75			
13	ИТП	Секция 1, техническое подполье	Техническое	33.88			
14	Помещение автоматики	Секция 1, техническое подполье	Техническое	6.08			
15	Насосная	Секция 1, техническое подполье	Техническое	24.81			
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме							
16.2.1							
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение				
1	Корпус 8.1	Лифт, 1 шт	Вертикальный транспорт				
2	Подземная часть	ВРУ-8.1 (жилая часть)	Электрооснабжение				
3	Подземная часть	ВРУ-8.М (минимаркет)	Электрооснабжение				
4	Подземная часть	Помещение вент. камеры	Вентиляция				
5	Подземная часть	Помещение ВНС	Водоснабжение				
6	Подземная часть	Помещение ИТП	Теплоснабжение				
7	Подземная часть	Помещение СС	слаботочные системы				
8	Подземная часть	Помещение Автоматики	Автоматика				
9	Подземная и надземная части.	Система электрооснабжения	Электрооснабжение				
10	Подземная и надземная части.	Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения	Водоснабжение				

11	Подземная и надземная части.	Система водоотведения	Водоотведение
12	Подземная и надземная части.	Система отопления	Отопление
13	Подземная и надземная части.	Система вентиляции	Вентиляция
14	Подземная и надземная части.	Система СС	Слаботочные системы
17	О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>	
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2025 г.</b>
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2025 г.</b>
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2026 г.</b>
17.1 (4)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2026 г.</b>
17.1 (5)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2026 г.</b>

17.2	О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьями 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.12.2026</b>
18	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	18.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.12.2026</b>
18.1	О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: <b>180 008 424,00 руб.</b>
18.1	О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)		
18.1	О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
18.1.1.1		18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
18.1.2		18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:

19.1	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу (в случае размещения таких средств на счетах эскароу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд.	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19.1	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: <b>Счета эскароу</b>
19.2	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона.
19.2	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу: <b>Публичные акционерные общества</b>
19.2	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу, без указания организационно-правовой формы: <b>СБЕРБАНК РОССИИ</b>
19.2	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу: <b>7707083893</b>
19.3	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>Нет</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование упломоченного банка (сокращенное наименование упломоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: <b>Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество Наименование банка: СБЕРБАНК РОССИИ</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в упломоченном банке:
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		Номер расчетного счета: <b>40702810938000231870</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		Корреспондентский счет: <b>30101810400000000225</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		БИК: <b>044525225</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		ИНН: <b>7707083893</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		КПП: <b>773601001</b>
19.4	Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		ОГРН: <b>1027700132195</b>

19.5	Форма привлечения денежных средств	ОКПО: <b>00032537</b>	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: <b>Счет эскароу</b>
19.5	Форма привлечения денежных средств	19.5.1	
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату:
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа):
19.7	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскароу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
19.7	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскароу	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:







	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки:
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства:
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы:
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства:
	20.1.5	Сумма привлеченных средств:
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств:
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств:
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: <b>10 000,00 руб.</b>
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору		

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. 22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры.
22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры.

	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
	22.1.8	Цели затрат застройщика.
23	Иная информация о проекте: Иная информация о проекте: <b>Сейсмостойкость – 5 баллов. Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится. В п.12.2.2 "Организационно-правовая форма собственности земельного участка". - Закрытый паевой инвестиционный фонд. В разделе 13.1.2 планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства и вне объекта строительства указано на оба корпуса (т.е. всего на объекте – 66м/м, вне объекта – 75м/м). В разделе 13.1.4 количество площадок для расположения контейнеров и количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов указано на оба корпуса (т.е. всего на объекте площадок – 3шт. контейнеров – 15шт.).</b> Дополнительные спортивные площадки предусмотрены в зоне дополнительной благоустройства. На момент размещения проектовой декларации целевой займ отсутствует (идет согласование с банком условий кредитной линии). В п.14.1 (4) выполнено подключение к сетям по ливневому водоотведению	
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1.1		
№	Дата	Наименование раздела проектной документации
Раздел 10.4	27.05.2024	О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
Раздел 11	02.07.2024	О разрешении на строительство
		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
Раздел 12.1	02.07.2024	Прошел договор аренды 3У
Раздел 24	09.07.2024	Добавлено информационное письмо

Раздел 6	30.07.2024	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату
		Внесение сведений о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 19.7	09.08.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ". ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 1.3(20003708459304e+39)  
Владелец: **Максимова Жанна Валерьевна**,  
**Максимова Жанна Валерьевна**, Москва  
Действителен: с 28.12.2023 по 28.12.2024



**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](mailto: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. № 7





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Чужмаков Игорь Александрович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной  
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 6-, 13 № 672









### 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.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королёв, 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 является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно 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 <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b> 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</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, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного 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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<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 Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Б.иновой.</p>
<b>Приложения:</b>	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «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.





**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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://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.

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Леснинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
<b>3. Объект страхования:</b>	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.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно 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.

<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b></p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>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.</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, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного 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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	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



М.П. Г.Р.Юрьева  
*На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.*

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
254 (Двести пятьдесят четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

