

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-319-2
от 22 января 2024 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в
соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати)
квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме,
строительство которого осуществляется по строительному адресу:
Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39,
ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1,
на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым
номером: 50:15:0000000:151006**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объектов оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 319 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	22 января 2024 г.
Дата составления отчета:	22 января 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00
27165968-a5ec-4316-8113-83b9abba7d2d
Страница 1 из 282



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	88
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	89
5.1. Общие положения	89
5.2. Основные понятия оценки	89
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	90
5.4. Согласование результатов оценки	96
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	97
6.1. Выбор подходов и методов оценки	97
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	98
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	122
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	122
6.5. Согласование результатов оценки	123
VII. ВЫВОДЫ	124
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	164



**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.**

«22» января 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 319 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма»)) и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	1	2	1	21,35
2	1	1	5	1	34,49
3	1	2	12	1	31,99
4	1	3	22	1	32,75
5	1	4	35	1	21,35
6	1	5	45	1	31,99
7	1	5	50	1	34,49
8	1	6	57	1	21,35
9	1	6	59	1	31,63
10	1	6	64	1	23,38
11	1	6	65	1	33,56
12	1	9	93	1	34,49
Итого: 12 квартир					352,82

Оценка проведена по состоянию на 22 января 2024 г.

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

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

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



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

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

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 977 825

**(Шестьдесят два миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч
восемьсот двадцать пять)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	1	2	1	21,35	3 934 805
2	1	1	5	1	34,49	5 828 810
3	1	2	12	1	31,99	5 956 538
4	1	3	22	1	32,75	5 593 700
5	1	4	35	1	21,35	3 975 370
6	1	5	45	1	31,99	5 956 538
7	1	5	50	1	34,49	5 890 892
8	1	6	57	1	21,35	3 975 370
9	1	6	59	1	31,63	5 889 506
10	1	6	64	1	23,38	4 353 356
11	1	6	65	1	33,56	5 732 048
12	1	9	93	1	34,49	5 890 892

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 № 319 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики квартир						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1	1 (первый)	Квартира 2	1	21,35	2 986 865
2	1	1 (первый)	Квартира 5	1	34,49	4 256 066
3	1	2 (второй)	Квартира 12	1	31,99	4 520 187
4	1	3 (третий)	Квартира 22	1	32,75	4 083 925
5	1	4 (четвертый)	Квартира 35	1	21,35	3 016 755
6	1	5 (пятый)	Квартира 45	1	31,99	4 520 187
7	1	5 (пятый)	Квартира 50	1	34,49	4 300 903
8	1	6 (шестой)	Квартира 57	1	21,35	3 016 755
9	1	6 (шестой)	Квартира 59	1	31,63	4 469 319
10	1	6 (шестой)	Квартира 64	1	23,38	3 303 594
11	1	6 (шестой)	Квартира 65	1	33,56	4 184 932
12	1	9 (девятый)	Квартира 93	1	34,49	4 300 903
Итого: 12 квартир					352,82	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе



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

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- 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 – 22.01.2024 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 – 22.01.2024 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	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 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 РоссииПеречень 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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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 №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

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	2	не использовался	3 934 805	не использовался	3 934 805
2	5	не использовался	5 828 810	не использовался	5 828 810
3	12	не использовался	5 956 538	не использовался	5 956 538
4	22	не использовался	5 593 700	не использовался	5 593 700
5	35	не использовался	3 975 370	не использовался	3 975 370
6	45	не использовался	5 956 538	не использовался	5 956 538
7	50	не использовался	5 890 892	не использовался	5 890 892
8	57	не использовался	3 975 370	не использовался	3 975 370
9	59	не использовался	5 889 506	не использовался	5 889 506
10	64	не использовался	4 353 356	не использовался	4 353 356
11	65	не использовался	5 732 048	не использовался	5 732 048
12	93	не использовался	5 890 892	не использовался	5 890 892
Итого					62 977 825

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-

ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью



правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в

расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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



первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

Три 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	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 от 28.07.2023 г.	копия
2	Проектная декларация ЖК «Пехра» жилой дом 1	№ 50-003779 от 09.01.2024	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, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г.

заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма»)) и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель 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 - 12 (Двенадцать) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

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	1	2	1	21,35	2 986 865
2	1	1	5	1	34,49	4 256 066
3	1	2	12	1	31,99	4 520 187
4	1	3	22	1	32,75	4 083 925
5	1	4	35	1	21,35	3 016 755
6	1	5	45	1	31,99	4 520 187
7	1	5	50	1	34,49	4 300 903
8	1	6	57	1	21,35	3 016 755
9	1	6	59	1	31,63	4 469 319
10	1	6	64	1	23,38	3 303 594
11	1	6	65	1	33,56	4 184 932
12	1	9	93	1	34,49	4 300 903
Итого: 12 квартир					352,82	

Источник: 1. Данные заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной декларации от 09.01.2024 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/51771>:

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

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

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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



фондах».

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

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

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

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

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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	II
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	
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	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	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, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1	

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.granelle.ru/objects/pehra/>

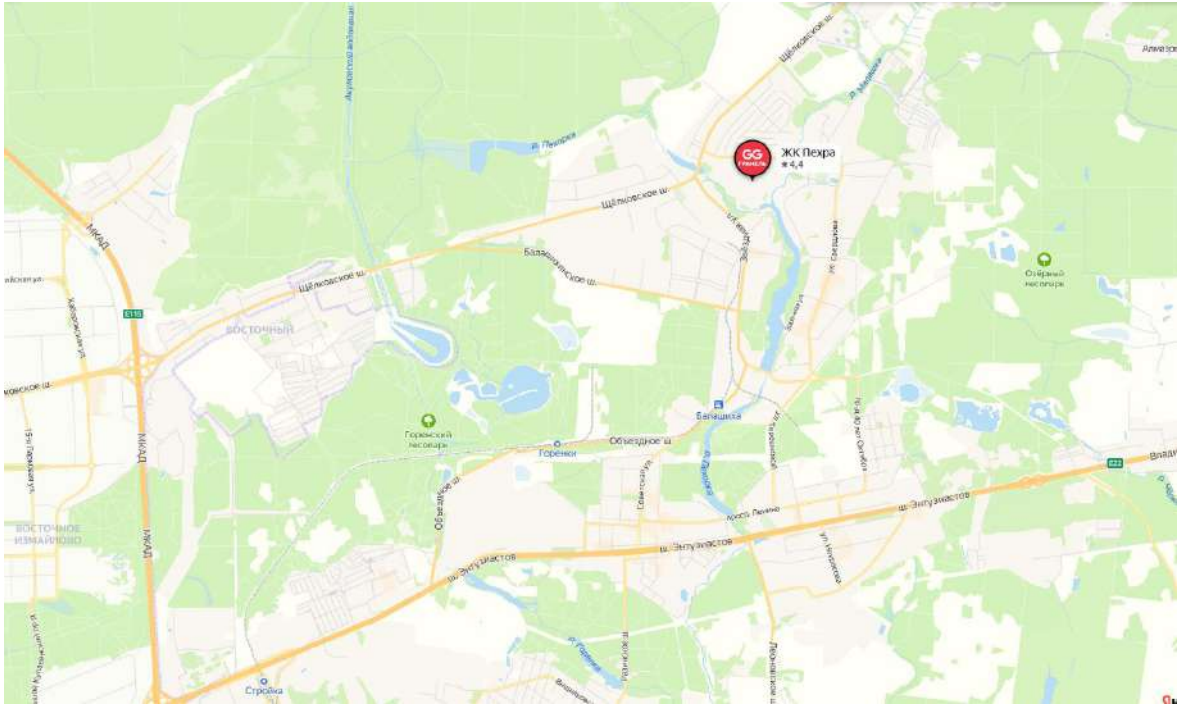


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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	526,851	69 451

* - по состоянию на декабрь 2023 г.

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

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

3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0>
(https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Bul_MO_2023.xlsx)

4. <https://gorodrabot.ru/salary/?l=Балашуха>

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



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



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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	21,35	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/9 (промежуточный)	1	нет данных	32,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/9 (промежуточный)	1	нет данных	21,35	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
50	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
57	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	21,35	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
59	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,63	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
64	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
65	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	33,56	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
93	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/9 (последний)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

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

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 9.

Таблица 9.
Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям»

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
2	21,35	студия
5	34,49	1-но комнатная квартира
12	31,99	студия
22	32,75	1-но комнатная квартира
35	21,35	студия
45	31,99	студия
50	34,49	1-но комнатная квартира
57	21,35	студия
59	31,63	студия
64	23,38	студия
65	33,56	1-но комнатная квартира
93	34,49	1-но комнатная квартира

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

На фото 1-4 представлен корпус 1 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2023 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»





Фото 3. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид корпуса 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. 10.

Таблица 10.

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. 11.

Таблица 11.

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. 12.

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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	III кв. 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	105,5 (103,0 к январю - сентябрю 2022 г.)	
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	106,4 (107,5 к ноябрю 2022 г.)	
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	104,3 к ноябрю 2022 г.	
Обработывающие 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	76,1 к ноябрю 2022 г.	
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	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.	110,0 к январю – сентябрю 2022 г.	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	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	128,9 к ноябрю 2022 г.	
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	104,8 к ноябрю 2022 г.	
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	109,9 к октябрю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971 16 488 17 832 19 959 22 185 25 360 28 381 30 900 32 418 36 703 39 167 43 008 47 468 51 083 56 545																64 191	73 830 – октябрь 2023 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	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	110,5 к ноябрю 2022 г.	
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	104,2 к ноябрю 2022 г.	
Экспорт товаров, 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	493,1 январь – октябрь 2023	351,1 январь – октябрь 2023	
Импорт товаров, 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	203,7 январь – октябрь 2023	235,5 январь – октябрь 2023	
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	62,89 – 11 мес. 2023 г.	

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>)
2. <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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2023 г. (данные за декабрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+38,9% г/г), **электрооборудования** (+22,8% г/г), **автопроизводство** (+53,1% г/г), **прочих транспортных средств** (+21,8% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать **химическая промышленность**: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в **фармацевтической отрасли** +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве



составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – +4,5% г/г после +5,7% г/г, **напитков** – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.



10. С начала года по 25 декабря **инфляция** составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. **Безработица** в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 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	январь-ноябрь 2023	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АГП

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 2023	август 2023	июль 2023	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/16,0¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹ По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_gg_da.pdf)

Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00

27165968-a5ec-4316-8113-83b9abba7dd

Страница 35 из 282



О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

1. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

2. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности уже пятый месяц подряд оказывает **машиностроительный комплекс** (в сентябре +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

2.1. Машиностроительный комплекс в сентябре продолжил демонстрировать активный рост: +35,9% г/г после +34,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +31,8% г/г после +32,4% г/г).

Рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+33,5% г/г), **электрооборудования** (+16,0% г/г), **автопроизводство** (+56,3% г/г) и **прочих транспортных средств** (+45,8% г/г). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** в предыдущем месяце (+11,8% г/г в сентябре после +4,2% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса также продолжает показывать высокие темпы: +18,6%.

2.2. Показатели металлургического комплекса по итогам сентября демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: +11,6% г/г после +12,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в сентябре в целом по комплексу превышение выпуска на +11,1%.

2.3. Ускорился выпуск химической промышленности: +14,7% г/г после +9,2% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.). Все подотрасли комплекса демонстрировали схожие высокие темпы. Наибольший вклад в рост – за счёт **производства химических веществ и продуктов** (+15,1% г/г после +8,8% г/г). В **фармацевтической отрасли** – скачок темпов до +12,8% г/г после +1,7% г/г. Темпы роста **производства резиновых изделий** снизились, но остались двузначными (+14,8% г/г после +16,8% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в сентябре превышен на +13,1%.

2.4. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре после продолжительного роста (плюс сохранялся 6 месяцев подряд) показал снижение темпов: -0,6% г/г после +1,7% г/г – на фоне начавшегося ранее добровольного снижения нефтедобычи. К уровню двухлетней давности выпуск составил -0,5%.

2.5. Сохраняется устойчивый рост выпуска пищевой промышленности – в сентябре +4,5% г/г после +6,4% г/г в августе. **Производства пищевых продуктов** выросло на +6,7% г/г после +8,8% г/г. Динамика по отношению к уровню августа 2021 г. в целом по комплексу остаётся высокой: +7,7%.

2.6. В деревообрабатывающем комплексе динамика аналогична предыдущему месяцу: +4,0% г/г. К уровню двухлетней давности пока сохраняется отставание выпуска: -1,7% к сентябрю 2021 г.

3. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 6.



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен. 23	III кв. 23	сен. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,2	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,2	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,4	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,5	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	0,9	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-2,1	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,5	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	11,1	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-2,7	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,3	11,8	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	4,4	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	4,8	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,5	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,2	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,3	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	3,8	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,0	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,4	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	34,5	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,2	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,6	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	5,6	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	31,4	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,8	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	21,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,4	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,6	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам октября 2023 года (данные за ноябрь – декабрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года

Наименование показателя	октябрь 2023 г.	В % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 года	сентябрю 2022 г.		октябрю 2021 года	сентябрю 2022 г.	январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	123,4	108,6	113,2	91,5 ²⁾	98,7 ²⁾	104,6 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 074,0	103,3	79,8	129,4	143,8 ²⁾	105,1 ²⁾	134,2 ²⁾



Наименование показателя	октябрь 2023 г.	В % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.	Справочно		
					октябрь 2022 г. в % к		январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г.
		октябрю 2022 года	сентябрю 2022 г.		октябрю 2021 года	сентябрю 2022 г.	
обрабатывающие производства	476 837,5	145,7	109,3	123,1	95,9 ²⁾	95,1 ²⁾	106,9 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 039,8	116,4	139,8	112,8	104,6 ²⁾	125,8 ²⁾	103,4 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 524,8	122,1	89,4	126,0	105,8 ²⁾	98,3 ²⁾	105,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	56 585,8	73,1	89,1	87,5	105,6 ³⁾	109,5 ³⁾	135,4 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	462,1	41,0	42,4	75,0	94,5	111,0	152,7
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5), 6)}	933 822,5	x	x	105,5	x	x	99,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	339 304,1	121,3	102,7	107,4	81,2	100,4	87,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 449,6	106,4	96,2	115,4	105,5	97,8	98,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	71 520,9	103,6	103,6	100,9	106,5	103,8	111,0
Индекс потребительских цен, %	x	107,6	100,4	107,7	114,6	100,4	116,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	10 607	55,1	93,7	67,1	54,6	92,1	26,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	82 496,3	117,2	104,9	115,4	108,8	104,1	110,6
реальная	x	109,0	104,3	107,1	94,1	103,7	95,2

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

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

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

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

⁶⁾ Данные за январь-сентябрь 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.

⁷⁾ Данные приведены за сентябрь 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 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-октябре%202023%20года».pdf>)

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 (динамика рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

Таблица 15.
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



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

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

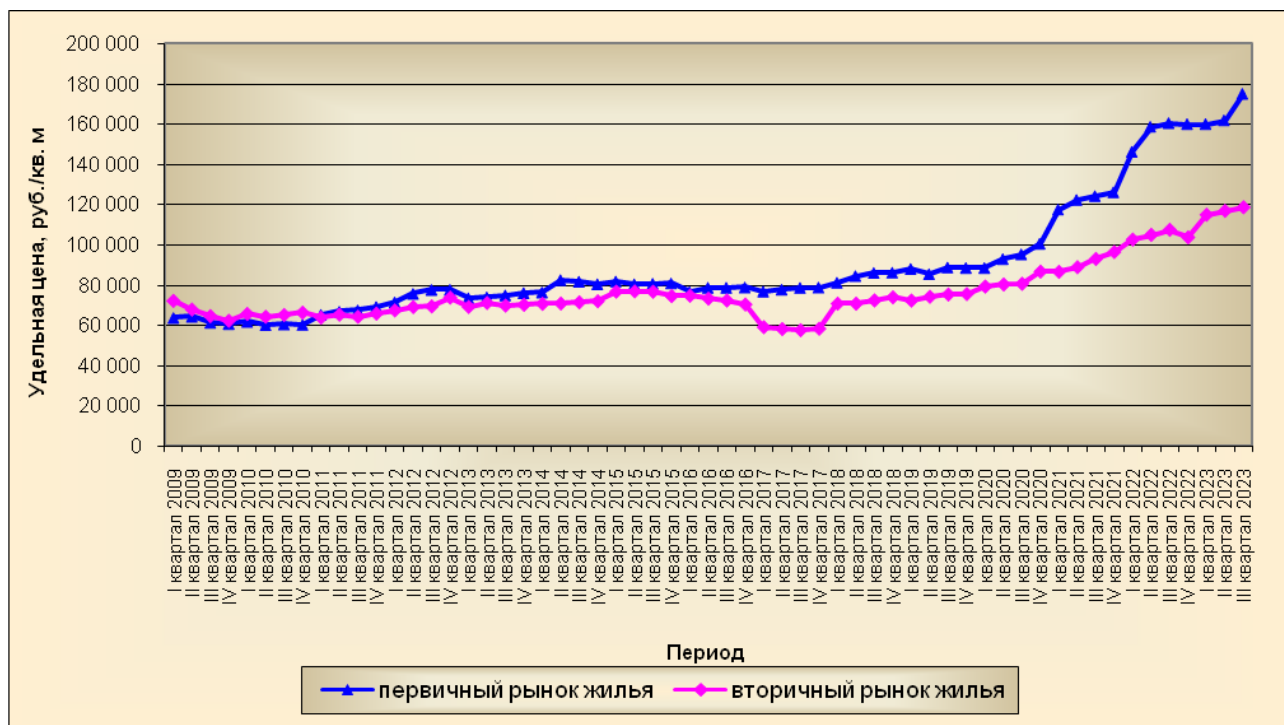


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. 16.

Таблица 16.

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. - 3 кв. 2023 г.	рост	4,49	2,19

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. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение		



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
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. - 3 кв. 2023 г.	рост	1,57	2,66

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% в квартал.

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени

¹ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>



конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, 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 электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. 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) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

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

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, 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 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;



- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

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

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

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

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 стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные 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 курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

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

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам IV квартала 2023 года

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

Предложение. Объем предложения в IV квартале 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД представлен в 186 проектах и насчитывает 40,7 тыс. лотов. При этом так же, как и в предыдущем квартале, сохраняется концентрация объемов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 35,9% от всего объема предложения.

Объем предложения на первичном рынке Московской области за квартал увеличился на 7,1% и составил 1,915 млн кв. м. В годовой динамике показатель вырос на 4,1%.

При этом предложение комфорт-класса растёт (+12,3% за квартал и +10,9% за год), а стандарт-класса – сокращается (-11,3% за квартал и -22,2% за год). В IV квартале 2023 года объем предложения комфорт-класса составляет 1,518 млн кв. м, а стандарт-класса – 342 тыс. кв. м. Постепенно увеличивается на рынке и предложение бизнес-класса, достигнув в IV квартале 2023 года 55 тыс. кв. м (+7,8% за квартал и +80,8% за год).

Первичный рынок Московской области пополнялся не только новыми корпусами, но и новыми проектами. Объем нового предложения в IV квартале 2023 года составил 306,9 тыс. кв. м, что на 118% больше по отношению к предыдущему кварталу, и на 4% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (93% от общего объема), на стандарт-класс приходится 4% и 3% составляет новое предложение бизнес-класса.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года выросла на 5% до 182,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 9,3%. Максимальный



прирост цен отмечен в стандарт-классе – 6,5%, по итогам квартала цена достигла 162,2 тыс. руб./кв. м. В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 4% до 185,7 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена увеличилась на 4,8% и составила 234,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 12,5%, в комфорт-классе – на 7,6%, а в бизнес-классе цена за год уменьшилась на 11,1% за счёт выхода нового предложения в спорных для этого класса локациях.

Спрос. По итогам квартала на первичном рынке Московской области отмечен высокий уровень покупательской активности. Объём реализованного спроса в IV квартале 2023 года составил 836 тыс. кв. м жилья, что на 1,3% меньше показателя предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 57,4%.

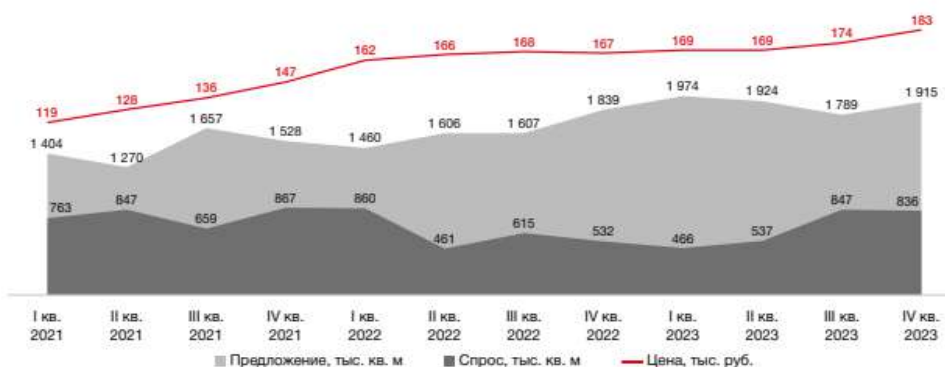
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (79% в предложении и 80% в спросе). При этом стандарт-класс постепенно вымывается с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 22% до 18%, годом ранее показатель достигал 24%.

Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 26% до 21% за квартал). В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (74% в предложении и 75% в спросе).

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

Ипотека. Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области, при этом доля ипотечных сделок продолжает расти. Так, в IV квартале 2023 года на первичном рынке Московской области она достигла 87,7%, увеличившись за квартал на 3,3 п.п., а за год – на 5,5 п.п. Достигнутая доля ипотеки является рекордной за 2 года.

— Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1915,0	↑ 7,1%	↑ 4,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	836,0	↓ -1,3%	↑ 57,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	182,9	↑ 5,0%	↑ 9,3%

Новое предложение IV квартала 2023 года

Комфорт-класс (квартиры)

- EVO (корп. 3, 4);
- RIGA HILLS;
- «31-й квартал» (очередь 2-2 корп. 1, 2);
- «Белый мыс» (корп. 12.1, 12.2, 12.3);
- «Богдановский Лес» (корп. 7.3, 7.4);
- «Бригантина» (корп. 1);
- «Горки Парк» (корп. 6.1, 6.2, 8.1, 8.2);
- «Долина Яузы» (корп. 3);



- «Дом на Оборонной»;
- «Егорово Парк» (корп. 3.1, 3.2);
- «Ильинские луга» (корп. 2.8, 2.9, 2.13, 1.11-1.12);
- «Каштановая роща» (корп. 1.2, 1.5);
- «Квартал героев» (корпус 407);
- «Кузьминский лес» (корп. 9, 10);
- «Мытищи Парк» (корп. 5);
- «Новоград Павлино» (корп. 34);
- «Новотомилино» (корпус 5, 6);
- «Прибрежный парк» (корп. 7.1, 7.2, 10.1, 10.2);
- «Пятницкие луга» (корп. 2.1);
- «Радость» (корп. 6);
- «Рублевский квартал» (корп. 54, 55, 56);
- «Седьмое небо»;
- «Сказка» (корп. 44);
- «Скрылья» (корп. 8, 9);
- «Томилинский бульвар» (корп. 11);
- «Триумф»;
- «Шоколад»;
- «Цветочный город» (корпус 12);
- «Южная Битца» (корп. 10).

Стандарт-класс (квартиры)

- «Альянс» (корп. 41);
- «Новая Алексеевская роща» (фаза 2 корп. 1);
- «Одинцовские кварталы» (корп. 83);
- «Томилино Парк» (корп. 6.3).

Бизнес-класс (квартиры)

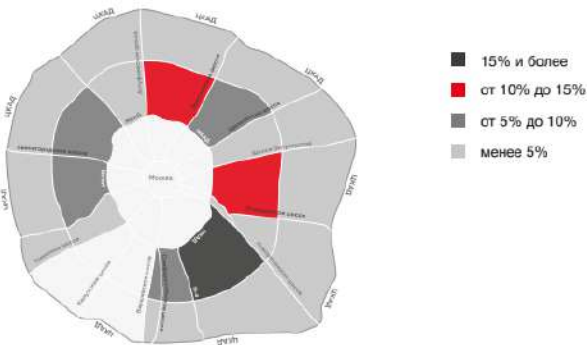
- «Отрада на реке»;
- «G3 Театральный»;
- «Резиденция Сколково» (очередь 2 корп. 6.1, 6.2).

Комфорт-класс (апартаменты)

- «Спутник» (корп. 23, 24);
- «Люберцы 2018-2023» (корп. 67, 70).



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

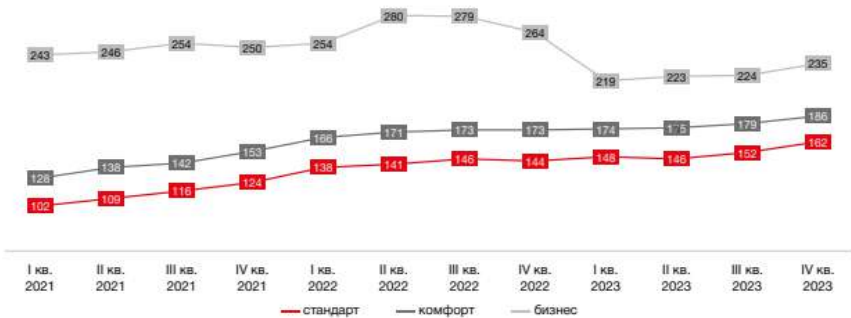


Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1 518	↑ 12,3%	↑ 10,9%
стандарт	342	↓ -11,3%	↓ -22,2%
бизнес	55	↑ 7,8%	↑ 80,8%

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	185,7	↑ 4,0%	↑ 7,6%
стандарт	162,2	↑ 6,5%	↑ 12,5%
бизнес	234,9	↑ 4,8%	↓ -11,1%

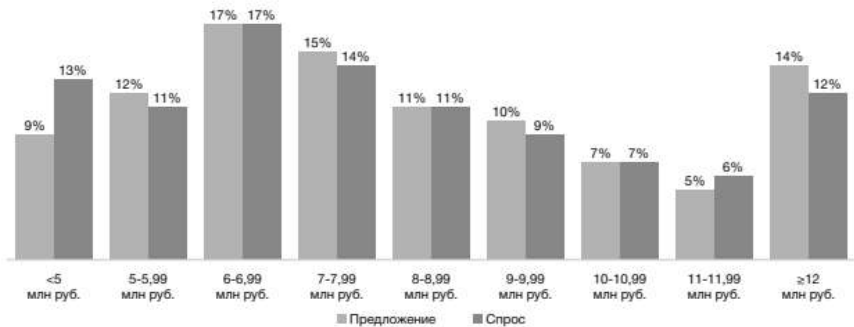


Структура по классам



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	79%	↑ 4	↑ 5	80%	0	↓ -1
стандарт	18%	↓ -4	↓ -6	18%	0	0
бизнес	3%	0	↑ 1	2%	0	↑ 1

Структура по бюджетам

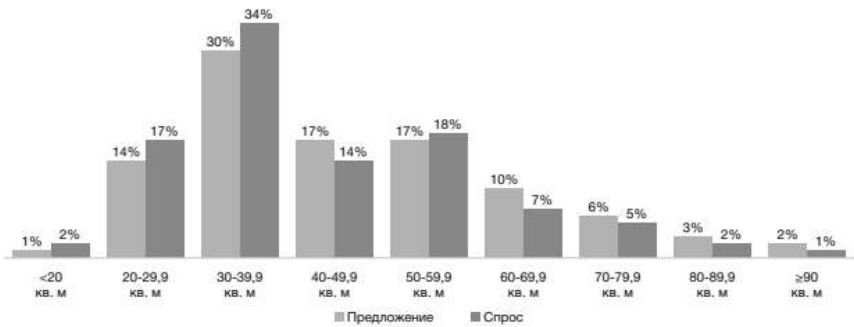


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<5 млн руб.	9%	12%	14%	13%	16%	13%
5-5,99 млн руб.	12%	14%	16%	11%	16%	15%
6-6,99 млн руб.	17%	17%	17%	17%	15%	17%
7-7,99 млн руб.	15%	14%	15%	14%	12%	16%
8-8,99 млн руб.	11%	11%	12%	11%	12%	14%
9-9,99 млн руб.	10%	9%	8%	9%	8%	8%
10-10,99 млн руб.	7%	6%	5%	7%	6%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	5%	4%	6%	5%	4%
≥12 млн руб.	14%	12%	9%	12%	10%	7%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2023 года 8,6 млн руб. (+5,2% за квартал и +9,9% за год).



Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	1%
20-29,9 кв. м	14%	14%	13%	17%	16%	13%
30-39,9 кв. м	30%	29%	29%	34%	34%	32%
40-49,9 кв. м	17%	18%	19%	14%	15%	14%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	23%
60-69,9 кв. м	10%	10%	9%	7%	7%	8%
70-79,9 кв. м	6%	6%	6%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года составила 47,1 кв. м (+0,2% за квартал и +0,5% 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%	↓ -1	↑ 1	21%	↑ 1	↑ 4
1-комн.	43%	↑ 2	↑ 1	43%	↓ -1	↑ 2
2-комн.	29%	↓ -1	0	27%	↓ -1	↓ -4
3-комн.	10%	0	↓ -1	9%	↑ 1	↓ -1
4-комн.*	1%	0	↓ -1	0%	0	↓ -1





Источник: 1. <https://spn24.ru/> ([https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-4%20kv.2023_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-4%20kv.2023_(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.

Экспозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости

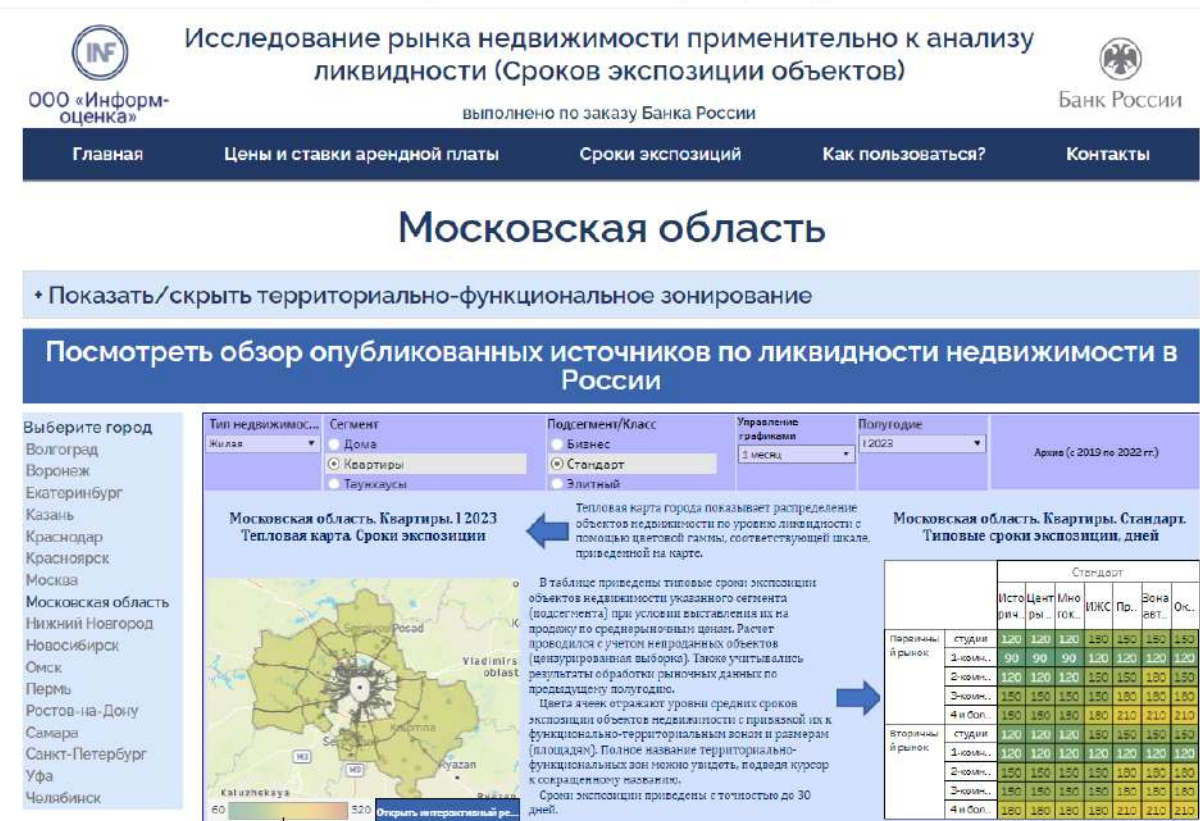


Рис. 11. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

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



3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;



- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

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. 18 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. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Адресный ориентир	квартиры г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 1
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
Характеристики местоположения	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	массовое современное жилье комфорт-класса
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00 27165968-a5ec-4316-8113-83b9abba7d2d

Наименование показателя	Значение показателя
этаж расположения объекта недвижимости	перекрытий – монолитные железобетонные
количество комнат объекта недвижимости	не локализовалось
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	квартиры «студии» и 1-но 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)
	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 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. 20 - 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 20	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 20	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1



Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа				
Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 20	2	3	526,851	69 451
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	2	3	526,851	69 451

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа									
Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,62	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,63	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	23,74	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	26,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,63	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	5/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	33,56	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,54	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,55	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,55	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/14 (последний)	1	нет данных	33,55	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/9 (последний)	1	нет данных	33,56	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует	
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/9 (последний)	1	нет данных	34,19	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/14 (последний)	1	нет данных	31,06	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/14 (последний)	1	нет данных	31,52	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,65	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 41	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	7/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует	
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 46	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 47	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 48	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 49	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 50	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 51	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
железобетонные									
Объект анализа 52	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 53	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	35,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 20	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 20	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 20	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	4 812 240	210 325
Объект анализа 2	4 812 240	210 325
Объект анализа 3	4 950 982	185 083
Объект анализа 4	4 967 848	210 324
Объект анализа 5	4 969 945	210 324
Объект анализа 6	4 980 617	185 084
Объект анализа 7	4 993 100	210 324



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 8	5 144 516	210 324
Объект анализа 9	5 626 207	210 325
Объект анализа 10	5 626 207	210 325
Объект анализа 11	5 637 356	176 222
Объект анализа 12	5 659 844	210 325
Объект анализа 13	5 659 844	210 325
Объект анализа 14	5 659 844	210 325
Объект анализа 15	5 659 844	210 325
Объект анализа 16	5 659 844	210 325
Объект анализа 17	6 296 477	199 067
Объект анализа 18	6 368 135	199 066
Объект анализа 19	6 406 060	200 252
Объект анализа 20	6 406 060	200 252
мин		176 222
макс		210 325
среднее		203 962
медиана		210 324
стандартное отклонение		10 473
вариация (отношение СКО к среднему значению)		5,13%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 390 174	171 008
Объект анализа 2	5 529 106	164 753
Объект анализа 3	5 560 743	165 794
Объект анализа 4	5 627 065	165 794
Объект анализа 5	5 673 471	165 794
Объект анализа 6	5 682 333	164 753
Объект анализа 7	5 689 480	171 009
Объект анализа 8	5 699 676	171 007
Объект анализа 9	5 716 828	171 009
Объект анализа 10	6 319 061	188 404
Объект анализа 11	6 319 061	188 404
Объект анализа 12	6 319 061	188 404
Объект анализа 13	6 319 061	188 404
Объект анализа 14	6 320 871	188 402
Объект анализа 15	6 320 871	188 402
Объект анализа 16	6 320 871	188 402
Объект анализа 17	6 322 777	188 402
Объект анализа 18	6 377 473	188 404
Объект анализа 19	6 377 473	188 404
Объект анализа 20	6 377 473	188 404
Объект анализа 21	6 377 473	188 404
Объект анализа 22	6 385 001	188 404
Объект анализа 23	6 385 001	188 404
Объект анализа 24	6 385 001	188 404
Объект анализа 25	6 385 001	188 404
Объект анализа 26	6 385 001	188 404
Объект анализа 27	6 385 001	188 404
Объект анализа 28	6 394 435	188 404
Объект анализа 29	6 394 435	188 404



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 30	6 394 435	188 404
Объект анализа 31	6 406 632	187 219
Объект анализа 32	6 406 632	187 219
Объект анализа 33	6 441 508	188 403
Объект анализа 34	6 498 015	188 403
Объект анализа 35	7 473 594	189 589
Объект анализа 36	7 473 594	189 589
Объект анализа 37	6 035 763	194 326
Объект анализа 38	6 125 241	194 329
Объект анализа 39	6 125 241	194 329
Объект анализа 40	6 150 493	194 328
Объект анализа 41	6 465 235	194 326
Объект анализа 42	6 465 235	194 326
Объект анализа 43	6 465 235	194 326
Объект анализа 44	6 465 235	194 326
Объект анализа 45	6 476 956	194 328
Объект анализа 46	6 476 956	194 328
Объект анализа 47	6 476 956	194 328
Объект анализа 48	6 476 956	194 328
Объект анализа 49	6 496 395	194 328
Объект анализа 50	6 496 395	194 328
Объект анализа 51	6 496 395	194 328
Объект анализа 52	6 496 395	194 328
Объект анализа 53	6 918 054	194 327
	мин	164 753
	макс	194 329
	среднее	186 819
	медиана	188 404
	стандартное отклонение	9 127
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	4,89%

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

Анализ данных, представленных в табл. 27, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 176 222 руб./кв. м до 210 325 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 164 753 руб./кв. м до 194 329 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки.

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

Коэффициент вариации, 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 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% 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. 28).

Таблица 28.

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):

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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. 29.

Таблица 29.

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. 30.

Таблица 30.

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 интервалов⁷⁰

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.94	0.93	0.95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.85	0.83	0.87

⁷⁰ Права аренды и права собственности от НДС не облагаются



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)	(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 комфортности⁷¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты 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. 31.

Таблица 31.

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 скидок 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 городов⁷⁸

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%	1,8%	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. 32.

Таблица 32.

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 городов⁸⁰

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	-	-	-

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 № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в октябре 2023 г.	5-7% (6%)	8-11% (9,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	11-14% (12,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
г. Москва в октябре 2023 г.	4-5% (4,5%)	5-8% (6,5%)	5-6% (5,5%)	9-10% (9,5%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	9-12% (10,5%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации

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	-	-	-



Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание: В скобках указаны средние значения. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и мае, а максимальные – в июле и августе.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Таблица 34.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 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 нормальными сроками 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 Statielt, проведенного за истекший квартал:

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н ²	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,86	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

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, изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии;

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>.

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. 35.

Таблица 35.

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.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье²

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	-	-	-

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.

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

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



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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	0,61	0,78
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,55	0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,66	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 комфортности³

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

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

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 38. Матрица соотношений 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.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,88	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,87	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

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

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

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности¹⁶

Таблица 44. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона 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 41. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в 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. 37.

Таблица 37.

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)	0,66	0,84 0,86
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	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 жилье⁶⁵

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	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	-	-

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.
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

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

Таблица 225. Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме).

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

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. 38.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00

27165968-a5ec-4316-8113-83b9abb7d2d

Страница 75 из 282



Таблица 38.

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.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд⁴⁴

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	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. 39.

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.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	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.

1. Старый фонд		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	шлакоблоч-ные стены	деревянные стены
	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблоч-ные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

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

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

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

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

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

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



Таблица 39.

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

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

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

**Значения 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	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96	0,97
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,88	0,90

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.	0,95	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.

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,94 - 0,99
2	Московская область	0,99	0,96 - 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	иногда, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

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

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

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

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

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Московская область	0,92	0,88 - 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



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. 40.

Таблица 40.

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

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. 41.

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

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



Таблица 41.

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

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

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

Усредненные данные по России

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

Площадь, кв.м.		аналог			
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. ⁶⁰		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. ⁶¹		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.



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

Таблица 42.

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

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
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
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
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

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				
Объект оценки		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
	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. 43.

Таблица 43.

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

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	
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00
		есть	нет

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
2	Московская область	0,93	0,89
3	Санкт-Петербург	0,93	0,89
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,88
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,89
7	Курортные регионы	0,91	0,88

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. 44, 45.



Таблица 44.

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 комфортности⁶⁸**

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 45.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

Итоги расчетов СтатРиэлт 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 (два туалета, ванная, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейный / гостиничный / полногабаритный (квартиры)"))	0,87	0,89	0,88

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>.



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

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

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	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. 47.



Таблица 47.

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

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

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

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

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 71. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

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

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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. 49.



Таблица 49.

**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 комфортности⁴²

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

**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		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06
	без парковки	0,94	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

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

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

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. 51.

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.

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.

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

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

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

Таблица 51.

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁶²

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

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

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 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% 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 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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



стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 52.

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) 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 основным критерием выбора была 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.

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.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.



Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	10/16 (промежуточный)	22,88	4 812 240	210 325
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	12/25 (промежуточный)	24,46	5 144 516	210 324
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	4/16 (промежуточный)	26,75	4 950 982	185 083
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	13/16 (промежуточный)	26,91	4 980 617	185 084
Объект-аналог 5	Объект анализа 20	6/9 (промежуточный)	31,99	6 406 060	200 252
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 38	8/14 (промежуточный)	31,52	6 125 241	194 329
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	2/14 (промежуточный)	33,27	5 689 480	171 009
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	13/14 (промежуточный)	33,55	6 320 871	188 402
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	2/9 (промежуточный)	34,22	5 673 471	165 794
Объект-аналог 5	Объект анализа 36	12/25 (промежуточный)	39,42	7 473 594	189 589

Источники: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

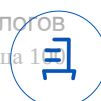
Определение элементов сравнения.

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. 54, 55.

Таблица 54.

Сравнение квартир «студий», права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	21,35	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась



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 12 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	31,99	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 35 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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	21,35	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 45 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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	31,99	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	21,35	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	Отличий нет, корректировка не проводилась 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	31,63	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Отличий нет, корректировка не проводилась Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 64 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	23,38	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Сравнение 1-но комнатных квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 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,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	Отличий нет, корректировка не проводилась

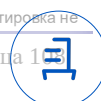
Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00

27165968-a5ec-4316-8113-83b9abb7612d

Страница 107 из 282



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	34,49	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 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)	приравняется 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	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
города							проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	32,75	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 50 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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
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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	34,49	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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	33,56	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 93 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	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
	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	34,49	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 54, 55 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

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

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

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

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Данная поправка, как правило, применяется при розничной 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 № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Минимальные значения при продаже жилой недвижимости в Москве и Московской области	5 и 8



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

Подтверждение информации



СРД 33, октябрь 2023 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	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (3,5)	7-8 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-13 (11)
Красноярск	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-6 (3,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (3,5)	5-8 (6,5)	3-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	3-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (6,5)	3-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	3-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	6-8 (8,5)	8-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-8 (8)	4-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (3,5)	7-10 (8,5)	3-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12,5)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-8 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	3-7 (6)	8-11 (9,5)	5-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные ставки при продаже прав собственности имеются в Москве и в Ямало-Ненецком - в юрте и элэвре.

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.statrleit.ru Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А 4

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношения 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 завышены (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrleit.ru, предоставленного за истекший квартал:

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-ну ¹	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,86	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии;

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. 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 километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

Среднее значение, с учетом округлений

6
((5+8+4)/3=6)

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в размере (минус) 6%, так как:

Передан через Диадок 22.01.2024 12:12 GMT+03:00
27165968-a5ec-4316-8113-83b9abb761d2



- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, расположены в ближайшем Подмоскowie и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvww7ji7.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.

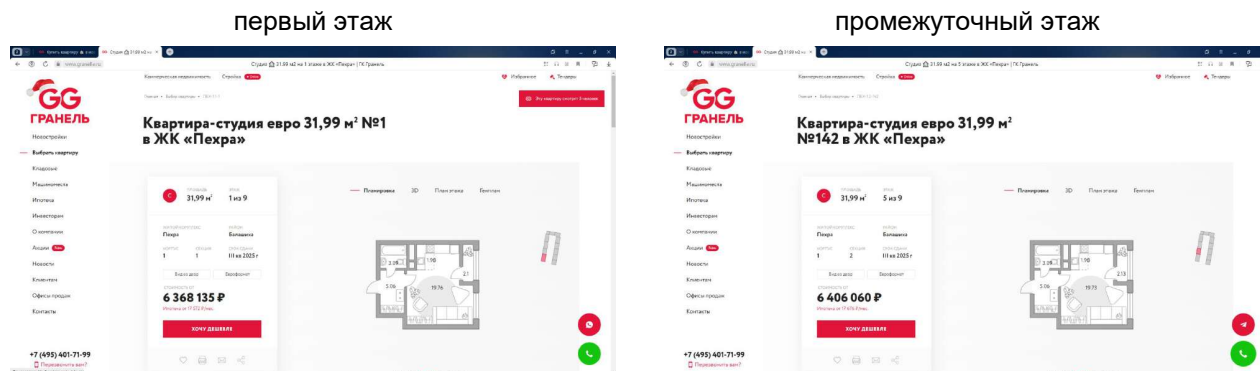
Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы, 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/близкой площадью), расположенных на первом и промежуточных этажах, отличается.

Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) 1, т.к. в этом доме находятся объекты-аналоги.

Сравнение цен предложений квартир, расположенных как на первом, так и на промежуточных этажах, а также результаты расчета данной поправки, представлены ниже:

Квартиры студии



Удельная цена предложения:

199 066

200 252

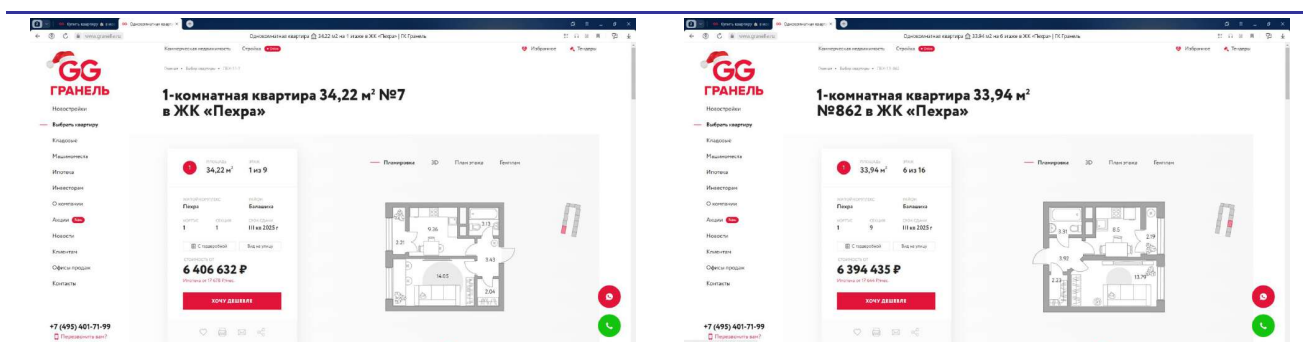
Значение поправки на этаж составит:

$$П = \left(\frac{199\,066}{200\,252} - 1 \right) * 100 = -1\%$$

1-но комнатные квартиры

первый этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

187 219

188 404

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{187\,219}{188\,404} - 1 \right) * 100 = -1\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение данной поправки для квартир, расположенных на первом этаже, составит (минус) 1%.

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

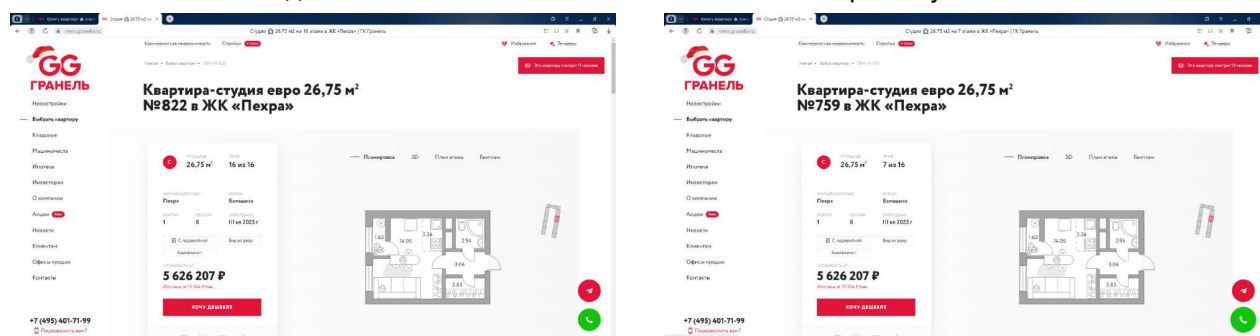
Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) 1, т.к. в этом доме находятся объекты-аналоги.

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

Квартиры студии

последний этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

210 325

210 325

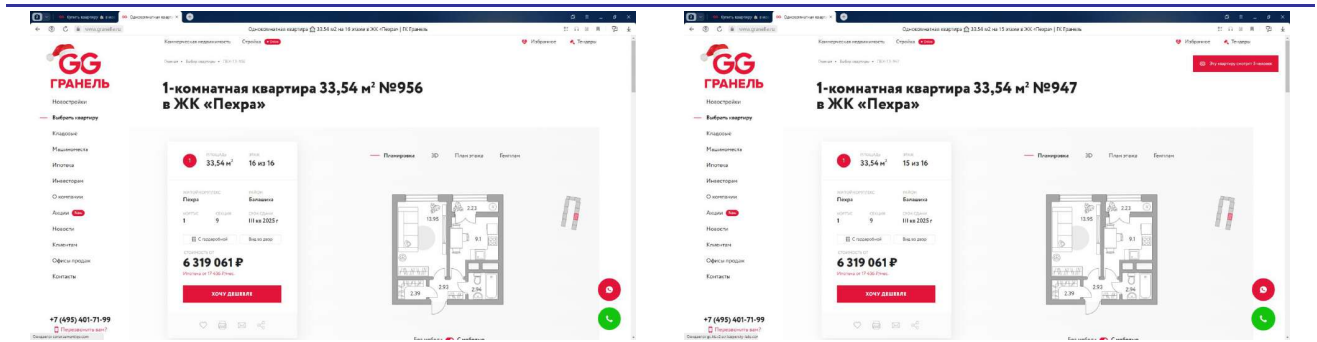
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{210\,325}{210\,325} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

1-но комнатные квартиры

последний этаж

промежуточный этаж



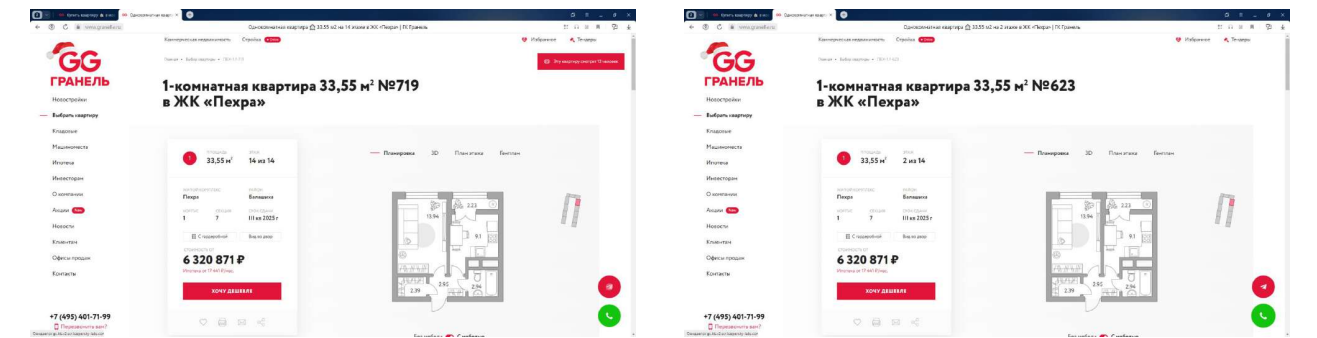
Удельная цена предложения:

188 404

188 404

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{188\,404}{188\,404} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



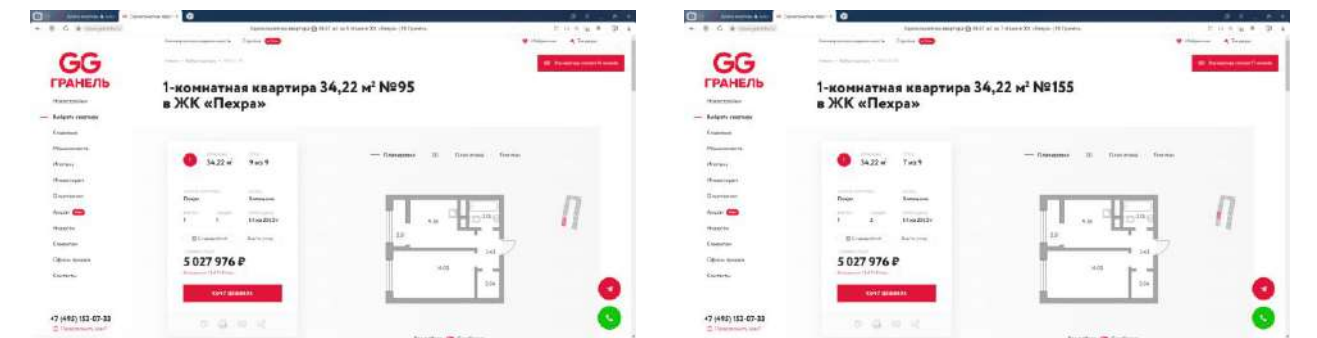
Удельная цена предложения:

146 932

146 932

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{146\,932}{146\,932} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



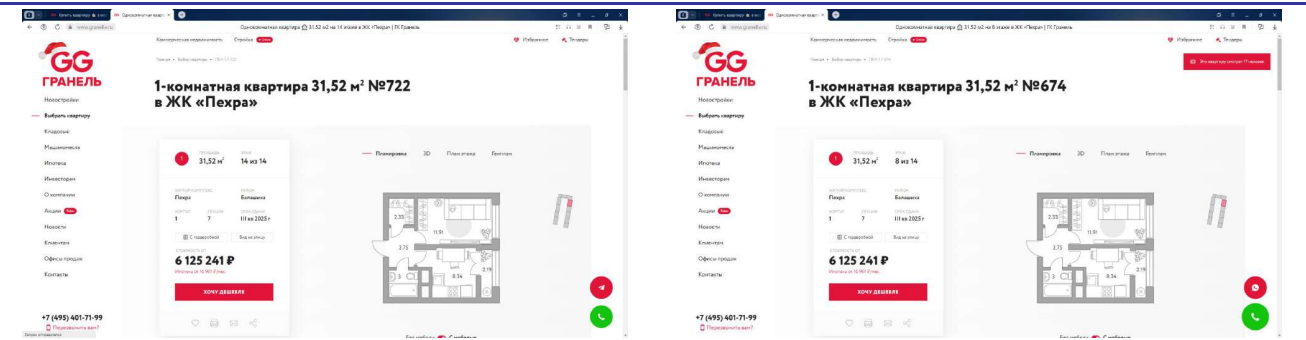
Удельная цена предложения:

188 402

188 402

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{188\,402}{188\,402} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



Удельная цена предложения:

194 329

194 329

Значение поправки на этаж составит:

$$П = \left(\frac{194\,329}{194\,329} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

Таблица 57.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Поправка на этаж расположения, %	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	195 729,0	195 728,0	172 238,0	172 239,0	186 355,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 64					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Статистические данные для квартир «студий», расположенных на 1 этаже					
минимальное значение	172 238				
максимальное значение	195 729				
среднее значение между минимальным и максимальным	183 984				
стандартное отклонение	11 793				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				
Статистические данные для квартир «студий», расположенных на промежуточных и последнем этажах					
минимальное значение	173 978				
максимальное значение	197 706				
среднее значение между минимальным и максимальным	185 842				
стандартное отклонение	11 912				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Поправка на этаж расположения, %	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	180 842,0	159 141,0	175 327,0	154 288,0	176 432,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир, расположенных на 1 этаже					
минимальное значение	154 288				
максимальное значение	180 842				
среднее значение между минимальным и максимальным	167 565				
стандартное отклонение	11 715				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	7%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	8%				
Статистические данные для 1-но комнатных квартир, расположенных на промежуточных и последнем этажах					
минимальное значение	155 846				
максимальное значение	182 669				
среднее значение между минимальным и максимальным	169 258				
стандартное отклонение	11 833				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	7%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	8%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 6% до 7%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 6% до 8%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

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

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

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

В настоящем отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета

средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 59, 60.

Таблица 59.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий»,
права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	195 729	195 728	172 238	172 239	186 355
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 596	14 596	12 845	12 845	13 897
Суммарное отклонение, руб./кв. м	68 779				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9487
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 64					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 60.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	180 842	159 141	175 327	154 288	176 432
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 487	11 868	13 075	11 506	13 157
Суммарное отклонение, руб./кв. м	63 093				
Веса, %	19,6559	20,2974	19,8192	20,4409	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	169 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:



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

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 61.

Таблица 61.

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	1	2	1	21,35	184 300	3 934 805
2	1	1	5	1	34,49	169 000	5 828 810
3	1	2	12	1	31,99	186 200	5 956 538
4	1	3	22	1	32,75	170 800	5 593 700
5	1	4	35	1	21,35	186 200	3 975 370
6	1	5	45	1	31,99	186 200	5 956 538
7	1	5	50	1	34,49	170 800	5 890 892
8	1	6	57	1	21,35	186 200	3 975 370
9	1	6	59	1	31,63	186 200	5 889 506
10	1	6	64	1	23,38	186 200	4 353 356
11	1	6	65	1	33,56	170 800	5 732 048
12	1	9	93	1	34,49	170 800	5 890 892
Итого					352,82		62 977 825

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.



6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 977 825 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	1	2	1	21,35	3 934 805
2	1	1	5	1	34,49	5 828 810
3	1	2	12	1	31,99	5 956 538
4	1	3	22	1	32,75	5 593 700
5	1	4	35	1	21,35	3 975 370
6	1	5	45	1	31,99	5 956 538
7	1	5	50	1	34,49	5 890 892
8	1	6	57	1	21,35	3 975 370
9	1	6	59	1	31,63	5 889 506
10	1	6	64	1	23,38	4 353 356
11	1	6	65	1	33,56	5 732 048
12	1	9	93	1	34,49	5 890 892

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 12 (Двенадцати) квартир площадью 352,82 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 977 825

(Шестьдесят два миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч
восемьсот двадцать пять)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	1	2	1	21,35	3 934 805
2	1	1	5	1	34,49	5 828 810
3	1	2	12	1	31,99	5 956 538
4	1	3	22	1	32,75	5 593 700
5	1	4	35	1	21,35	3 975 370
6	1	5	45	1	31,99	5 956 538
7	1	5	50	1	34,49	5 890 892
8	1	6	57	1	21,35	3 975 370
9	1	6	59	1	31,63	5 889 506
10	1	6	64	1	23,38	4 353 356
11	1	6	65	1	33,56	5 732 048
12	1	9	93	1	34,49	5 890 892

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 № 33, 2023 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



Квартиры «студии»

1. <https://www.granelle.ru/flats/259009/>

The screenshot displays the Granelle website interface. The main header includes the Granelle logo and navigation links. The central section features a large title: "Квартира-студия евро 22,88 м² №904 в ЖК «Пехра»". Below the title, a detailed information card shows the area (22,88 м²), floor (10 из 16), and price (4 812 240 Р). The card also includes a floor plan diagram and a "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" button. The right sidebar contains a "Планировка" section with a 3D view and a "Генплан" section with a site plan. The bottom of the page shows contact information: +7 (495) 401-71-99 and a "Перезвонить вам?" button.

2. <https://www.granelle.ru/flats/259274/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a different studio apartment listing. The main header is identical to the first screenshot. The central section features a large title: "Квартира-студия евро 22,88 м² №913 в ЖК «Пехра»". Below the title, a detailed information card shows the area (22,88 м²), floor (11 из 16), and price (4 812 240 Р). The card also includes a floor plan diagram and a "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" button. The right sidebar contains a "Планировка" section with a 3D view and a "Генплан" section with a site plan. The bottom of the page shows contact information: +7 (495) 401-71-99 and a "Перезвонить вам?" button.



3. <https://www.granelle.ru/flats/253687/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 26,75 м² №738 в ЖК «Пехра»". The listing details show a studio apartment with an area of 26.75 m², located on the 4th floor of a 16-story building. The price is listed as 4,950,982 ₽, with a note that it is 13.661% below the market price. The listing includes a floor plan and a 3D model. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99. The right sidebar shows a button to "Выбрать квартиру" and a note that the apartment is viewed by 12 people.

4. <https://www.granelle.ru/flats/257076/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 23,62 м² №417 в ЖК «Пехра»". The listing details show a studio apartment with an area of 23.62 m², located on the 12th floor of a 25-story building. The price is listed as 4,967,848 ₽, with a note that it is 13.708% below the market price. The listing includes a floor plan and a 3D model. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99. The right sidebar shows a button to "Выбрать квартиру" and a note that the apartment is viewed by 14 people.

5. <https://www.granelle.ru/flats/257074/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The main header shows the Granelle logo and navigation links. The central section features the title "Квартира-студия евро 23,63 м² №418 в ЖК «Пехра»". Below this, a summary card provides key details: area (23,63 м²), floor (12 из 25), complex name (Пехра), and price (4 969 945 Р). A floor plan is visible on the right side of the card. The left sidebar contains various filters and navigation options. The bottom of the page includes contact information and a "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" button.

Квартира-студия евро 23,63 м²
№418 в ЖК «Пехра»

Площадь: 23,63 м²
Этаж: 12 из 25

Комплекс: Пехра
Всего квартир: 1
Срок сдачи: 5
Срок сдачи: III кв 2025 г.

Стоимость от: 4 969 945 Р
Ипотека от 12 713 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

6. <https://www.granelle.ru/flats/253688/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The main header shows the Granelle logo and navigation links. The central section features the title "Квартира-студия евро 26,91 м² №802 в ЖК «Пехра»". Below this, a summary card provides key details: area (26,91 м²), floor (13 из 16), complex name (Пехра), and price (4 980 617 Р). A floor plan is visible on the right side of the card. The left sidebar contains various filters and navigation options. The bottom of the page includes contact information and a "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" button.

Квартира-студия евро 26,91 м²
№802 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,91 м²
Этаж: 13 из 16

Комплекс: Пехра
Всего квартир: 1
Срок сдачи: 8
Срок сдачи: III кв 2025 г.

Стоимость от: 4 980 617 Р
Ипотека от 13 743 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

7. <https://www.granelle.ru/flats/259231/>

Студия 23.74 м² на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрать квартиру: ПЕХ-13-693

Квартира-студия евро 23,74 м² №693 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 23,74 м² Этаж: 11 из 14

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 7 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из двор Экзотермат

Стоимость от: **4 993 100 ₽**
Ипотека от 13 777 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?
Оформить заявку на звонок

Эту квартиру смотрят 14 человек

Планировка: 16.3, 13.14, 2.13, 3.01, 3.83

8. <https://www.granelle.ru/flats/257088/>

Студия 24.46 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрать квартиру: ПЕХ-13-416

Квартира-студия евро 24,46 м² №416 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 24,46 м² Этаж: 12 из 25

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 5 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из двор Экзотермат

Стоимость от: **5 144 516 ₽**
Ипотека от 14 195 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?
Оформить заявку на звонок

Эту квартиру смотрят 20 человек

Планировка: 2.58, 13.18, 2.14, 3.68

9. <https://www.granelle.ru/flats/253627/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 26,75 м² №759 в ЖК «Пехра»". The listing details show a studio apartment with an area of 26,75 m², located on the 7th floor of a 16-story building. The price is listed as 5,626,207 RUB. The listing includes a floor plan diagram and a list of features. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99. The right sidebar shows a red button "Эту квартиру смотрят 13 человек".

Квартира-студия евро 26,75 м²
№759 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,75 м²
Этаж: 7 из 16

Витый комплекс: Пехра
Матрица: Балашиха

Витые: 1
Склады: 8
Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой
Евроформат

Вид во двор

Стоимость: 5 626 207 ₽
Ипотека от 15 524 17 мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

1.63 14.05 2.24 2.94 3.06 2.83

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить ван?

Эту квартиру смотрят 13 человек

10. <https://www.granelle.ru/flats/253305/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 26,75 м² №822 в ЖК «Пехра»". The listing details show a studio apartment with an area of 26,75 m², located on the 16th floor of a 16-story building. The price is listed as 5,626,207 RUB. The listing includes a floor plan diagram and a list of features. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99. The right sidebar shows a red button "Эту квартиру смотрят 11 человек".

Квартира-студия евро 26,75 м²
№822 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,75 м²
Этаж: 16 из 16

Витый комплекс: Пехра
Матрица: Балашиха

Витые: 1
Склады: 8
Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой
Евроформат

Вид во двор

Стоимость: 5 626 207 ₽
Ипотека от 15 524 17 мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

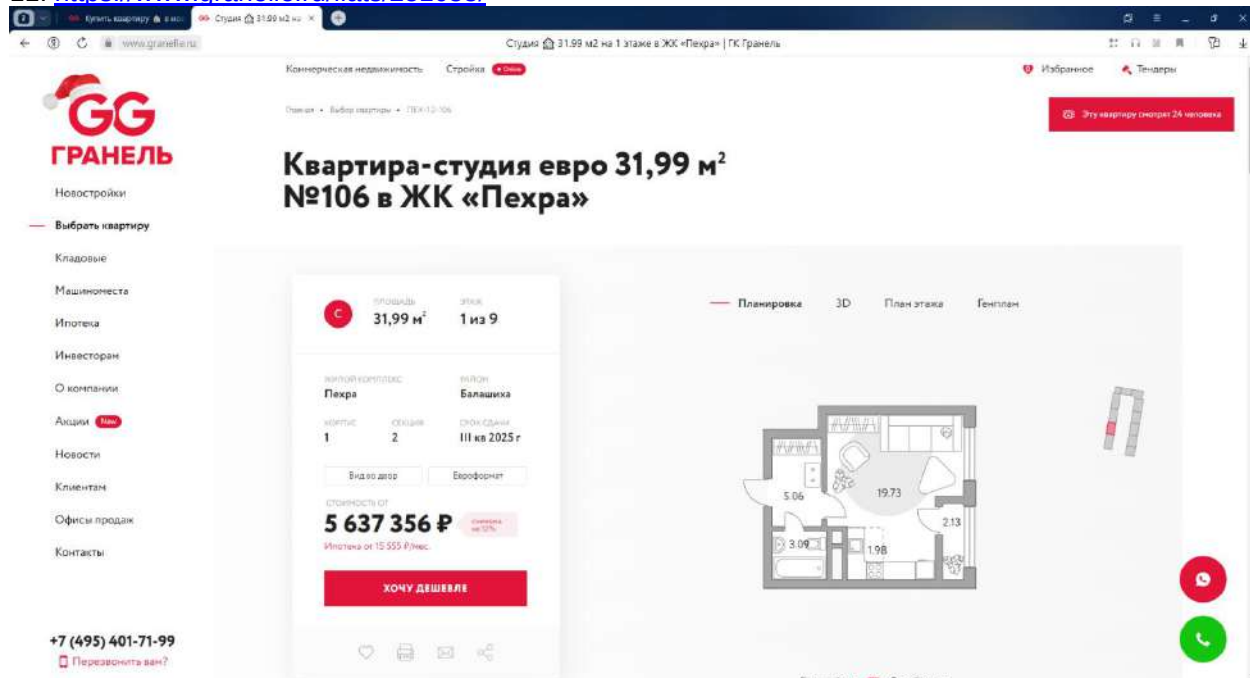
Планировка 3D План этажа Генплан

1.63 14.05 2.24 2.94 3.06 2.83

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить ван?

Эту квартиру смотрят 11 человек



11. <https://www.granelle.ru/flats/251038/>

Студия 31,99 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбор квартиры: ПЕХРА-106

Квартира-студия евро 31,99 м² №106 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,99 м², Этаж: 1 из 9

Витый комплекс: Пехра, Район: Балашиха

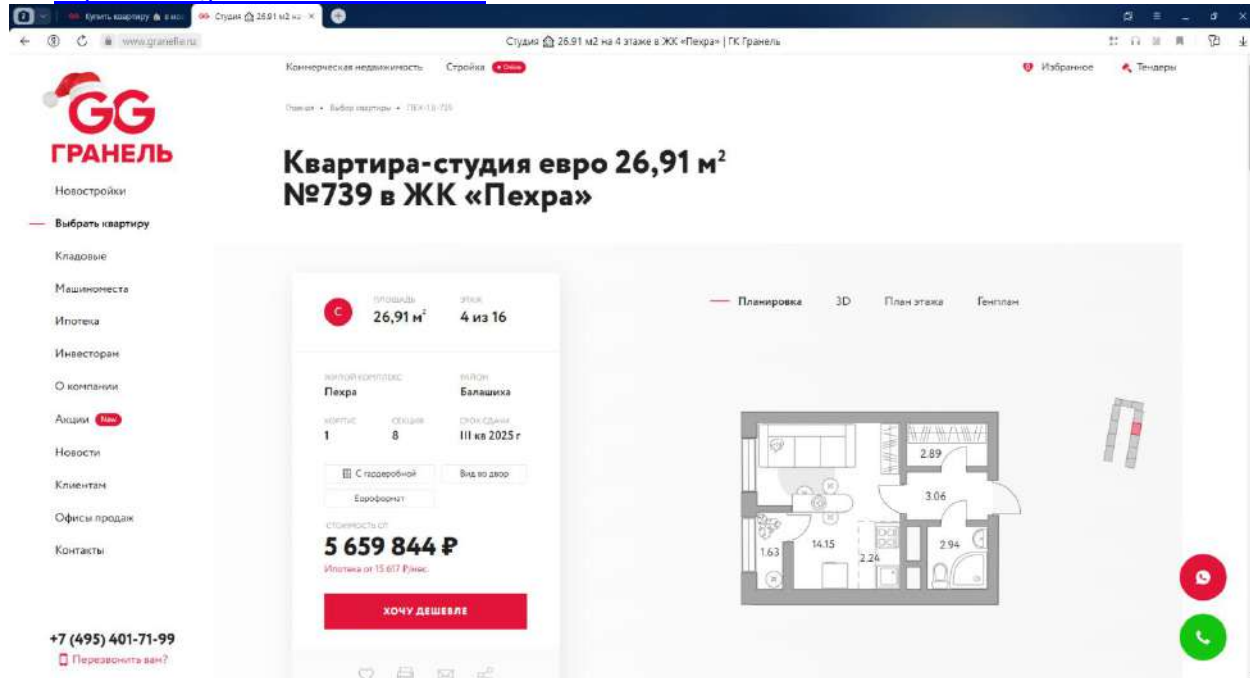
Корпус: 1, Секция: 2, Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид во двор, Евроформат

Стоимость от: 5 637 356 ₽, Ипотека от 15 555 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99, Перезвонить вам?

12. <https://www.granelle.ru/flats/255791/>

Студия 26,91 м² на 4 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбор квартиры: ПЕХРА-10-739

Квартира-студия евро 26,91 м² №739 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,91 м², Этаж: 4 из 16

Витый комплекс: Пехра, Район: Балашиха

Корпус: 1, Секция: 8, Срок сдачи: III кв 2025 г.

С псевдоробной, Вид во двор, Евроформат

Стоимость от: 5 659 844 ₽, Ипотека от 15 607 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99, Перезвонить вам?

13. <https://www.granelle.ru/flats/253306/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features the title "Квартира-студия евро 26,91 м² №732 в ЖК «Пехра»". Below the title, a card shows the area (26,91 м²), floor (3 из 16), and price (5 659 844 ₽). A floor plan is visible on the right. The left sidebar contains various service categories like "Выбор квартиры", "Кладовые", "Машиниста", etc. The bottom of the page shows contact information: +7 (495) 401-71-99 and a button "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ".

14. <https://www.granelle.ru/flats/253629/>

This screenshot is identical to the one above, showing the Granelle website interface for a studio apartment. The main content area features the title "Квартира-студия евро 26,91 м² №760 в ЖК «Пехра»". The card below the title shows the same area (26,91 м²), floor (7 из 16), and price (5 659 844 ₽). The floor plan and sidebar navigation are also identical to the previous screenshot.

15. <https://www.granelle.ru/flats/255790/>

Студия 26,91 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Оценки: Выбор квартиры: ЖК-10-00

Квартира-студия евро 26,91 м² №767 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,91 м² Этаж: 8 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 8 Стройка: III кв 2025 г

С газовой Выход во двор Евроформат

Стоимость от: 5 659 844 ₽ Ипотека от 15 607 руб/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99 Перезвонить вам?

16. <https://www.granelle.ru/flats/253306/>

Студия 26,91 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Оценки: Выбор квартиры: ЖК-10-00

Квартира-студия евро 26,91 м² №732 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,91 м² Этаж: 3 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 8 Стройка: III кв 2025 г

С газовой Выход во двор Евроформат

Стоимость от: 5 659 844 ₽ Ипотека от 15 607 руб/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99 Перезвонить вам?



17. <https://www.granelle.ru/flats/251622/>

Студия 31,63 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-15-4

Квартира-студия евро 31,63 м² №4 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

- Кладовые
- Машинные места
- Ипотека
- Инвесторам
- О компании
- Акции
- Новости
- Клиентам
- Офисы продаж
- Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 31,63 м²

Этаж: 1 из 9

Витый комплекс: Пехра

Микрон: Балашиха

Коттедж: 1

Секция: 1

Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой

Вид на улицу

Евроформат

Стоимость от: 6 296 477 ₽

Ипотека от 17,3% в/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 19.85, 2.91, 1.94

18. <https://www.granelle.ru/flats/251309/>

Студия 31,99 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-15-4

Квартира-студия евро 31,99 м² №1 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

- Кладовые
- Машинные места
- Ипотека
- Инвесторам
- О компании
- Акции
- Новости
- Клиентам
- Офисы продаж
- Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 31,99 м²

Этаж: 1 из 9

Витый комплекс: Пехра

Микрон: Балашиха

Коттедж: 1

Секция: 1

Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид на двор

Евроформат

Стоимость от: 6 368 135 ₽

Ипотека от 17,57% в/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 3.09, 1.98, 5.06, 19.76, 2.1

Эту квартиру смотрят 5 человек



19. <https://www.granelle.ru/flats/259004/>

The screenshot displays the Granelle website interface. On the left is a navigation menu with categories like 'Новостройки', 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинные места', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The main header shows the company logo 'GG ГРАНЕЛЬ' and the page title 'Студия 31,99 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель'. The main content area features the title 'Квартира-студия евро 31,99 м² №142 в ЖК «Пехра»'. A summary box on the left lists the area (31,99 м²), floor (5 из 9), complex (Пехра), and price (6 406 060 ₽). To the right is a floor plan diagram with room dimensions (3.06, 19.98, 2.13, 5.06, 19.73). The bottom of the page includes a contact number '+7 (495) 401-71-99' and a 'Перезвонить вам?' button.

20. <https://www.granelle.ru/flats/257041/>

This screenshot is similar to the previous one, showing the Granelle website for a different studio apartment. The navigation menu and header are identical. The main title is 'Квартира-студия евро 31,99 м² №56 в ЖК «Пехра»'. The summary box indicates an area of 31,99 м², floor 6 из 9, complex Пехра, and a price of 6 406 060 ₽. The floor plan diagram shows room dimensions (3.06, 19.98, 2.1, 5.06, 19.76). The contact information at the bottom remains the same: '+7 (495) 401-71-99' and 'Перезвонить вам?'.



1-но комнатные квартиры

1. <https://www.granelle.ru/flats/252176/>

Однокомнатная квартира 31,52 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Собор**

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-1.1.626

1-комнатная квартира 31,52 м² №626 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,52 м² Этаж: 2 из 14

Витный комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 7 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **5 390 174 ₽** (с учетом на 15%)

Ипотека от 14 873 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на сайте

2. <https://www.granelle.ru/flats/251315/>

Однокомнатная квартира 33,56 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Собор**

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-1.1.10

1-комнатная квартира 33,56 м² №10 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,56 м² Этаж: 1 из 9

Витный комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 1 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от: **5 529 106 ₽** (с учетом на 15%)

Ипотека от 15 256 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на сайте

3. <https://www.granelle.ru/flats/252206/>

The screenshot displays the Granelle website interface. On the left is a navigation menu with links like 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинное место', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The main header shows 'Однокомнатная квартира 33,54 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель'. The title of the listing is '1-комнатная квартира 33,54 м² №839 в ЖК «Пехра»'. A summary box on the left provides details: 'Площадь 33,54 м²', 'Этаж 3 из 16', 'Витый комплекс Пехра', 'Микрорайон Балашиха', 'Кварталы 1, 9', 'Срок сдачи III кв 2025 г.', 'Состояние С газовой', 'Вид из двора', 'Стоимость от 5 560 743 Р', 'Ипотека от 15 344 Р/мес.', and a 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' button. To the right is a floor plan with room dimensions: 13.95, 2.23, 9.1, 2.93, 2.39, and 2.94. The bottom left shows the phone number '+7 (495) 401-71-99' and a 'Перезвонить вам?' button.

4. <https://www.granelle.ru/flats/252150/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a different listing. The title is '1-комнатная квартира 33,94 м² №952 в ЖК «Пехра»'. The summary box on the left provides details: 'Площадь 33,94 м²', 'Этаж 16 из 16', 'Витый комплекс Пехра', 'Микрорайон Балашиха', 'Кварталы 1, 9', 'Срок сдачи III кв 2025 г.', 'Состояние С газовой', 'Вид на улицу', 'Стоимость от 5 627 065 Р', 'Ипотека от 15 527 Р/мес.', and a 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' button. To the right is a floor plan with room dimensions: 3.31, 8.5, 2.19, 3.92, 2.23, and 13.79. The bottom left shows the phone number '+7 (495) 401-71-99' and a 'Перезвонить вам?' button. A red banner at the top right says 'Эту квартиру смотрят 7 человек'.

5. <https://www.granelle.ru/flats/251594/>

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбор квартиры • ЖК-15-18

Эту квартиру смотрят 25 человек

1-комнатная квартира 34,22 м² №18 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 34,22 м², этаж: 2 из 9

вот этот комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 1 срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

стоимость от: 5 673 471 ₽ ипотека от 15 655 ₽/мес. ставка на 15%

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Планировка: 9.36, 2.21, 14.05, 3.43, 2.04, 3.13

6. <https://www.granelle.ru/flats/252792/>

Однокомнатная квартира 34,49 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбор квартиры • ЖК-15-18

Эту квартиру смотрят 16 человек

1-комнатная квартира 34,49 м² №6 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 34,49 м², этаж: 1 из 9

вот этот комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 1 срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

стоимость от: 5 682 333 ₽ ипотека от 15 679 ₽/мес. ставка на 15%

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Планировка: 9.44, 2.23, 14.21, 3.17, 2.31, 3.13

7. <https://www.granelle.ru/flats/252168/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,27 м² №622 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,27 м²

Этаж: 2 из 14

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Квартал: 1

Секция: 7

Эксплуатация: III кв 2025 г.

С газовой

Вид во двор

Стоимость от: 5 689 480 ₽

Ипотека от 15 699 ₽/мес.

Хочу дешевле

Планировка: 2.19, 8.92, 13.95, 2.94, 2.99, 2.28

8. <https://www.granelle.ru/flats/253311/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,33 м² №723 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,33 м²

Этаж: 2 из 16

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Квартал: 1

Секция: 8

Эксплуатация: III кв 2025 г.

С газовой

Вид на улицу

Стоимость от: 5 699 676 ₽

Ипотека от 15 727 ₽/мес.

Хочу дешевле

Планировка: 3.04, 8.8, 2.19, 3.84, 2.23, 13.23



9. <https://www.granelle.ru/flats/255787/>

Однокомнатная квартира 33.43 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Пополнить | Выбрать квартиру | ЖК «Пехра»

1-комнатная квартира 33,43 м² №764 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,43 м²

Этаж: 8 из 16

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Корпус: 1

Секция: 8

Эксплуатация: III кв 2025 г.

С парковкой

Вид на улицу

Стоимость от: 5 716 828 ₽

Ипотека от 15 774 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка

3D

План этажа

Генплан

Планировка: 2.08, 12.99, 2.92, 3.23, 10.12, 2.09

10. <https://www.granelle.ru/flats/252128/>

Однокомнатная квартира 33.54 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Пополнить | Выбрать квартиру | ЖК «Пехра»

1-комнатная квартира 33,54 м² №956 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,54 м²

Этаж: 16 из 16

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Корпус: 1

Секция: 9

Эксплуатация: III кв 2025 г.

С парковкой

Вид во двор

Стоимость от: 6 319 061 ₽

Ипотека от 17 436 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка

3D

План этажа

Генплан

Планировка: 13.95, 2.23, 9.1, 2.39, 2.93, 2.94

11. <https://www.granelle.ru/flats/252218/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 33,54 м² №947 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 33.54 m² apartment on the 15th floor of a 16-story building. The price is 6,319,061 RUB, with a mortgage rate of 17.436% per annum. A floor plan is visible on the right. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99.

12. <https://www.granelle.ru/flats/257083/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 33,54 м² №866 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 33.54 m² apartment on the 6th floor of a 16-story building. The price is 6,319,061 RUB, with a mortgage rate of 17.436% per annum. A floor plan is visible on the right. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99.

13. <https://www.granelle.ru/flats/252143/>

Однокомнатная квартира 33,54 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13-020

1-комнатная квартира 33,54 м² №830 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,54 м², этаж: 2 из 16

вотный комплекс: Пехра Балашика

корпус: 1 секция: 9 срок сдачи: III кв 2025 г

С паспортом Вид во двор

стоимость от: **6 319 061 ₽**

Ипотека от 17 436 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оцените сайт: 10 из 10

14. <https://www.granelle.ru/flats/252219/>

Однокомнатная квартира 33,55 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13-021

1-комнатная квартира 33,55 м² №711 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,55 м², этаж: 13 из 14

вотный комплекс: Пехра Балашика

корпус: 1 секция: 7 срок сдачи: III кв 2025 г

С паспортом Вид во двор

стоимость от: **6 320 871 ₽**

Ипотека от 17 441 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оцените сайт: 10 из 10

15. <https://www.granelle.ru/flats/251641/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 33,55 м² №623 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 33,55 m² apartment on the 2nd floor of 14 floors. The price is listed as 6,320,871 RUB. The location is specified as "Пехра" and "Балашиха". The listing is dated "17.04.2025". A red button labeled "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible. The floor plan is shown on the right side of the listing card. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99.

16. <https://www.granelle.ru/flats/251798/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 33,55 м² №719 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 33,55 m² apartment on the 14th floor of 14 floors. The price is listed as 6,320,871 RUB. The location is specified as "Пехра" and "Балашиха". The listing is dated "17.04.2025". A red button labeled "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible. The floor plan is shown on the right side of the listing card. The left sidebar contains various filters and a contact number: +7 (495) 401-71-99.

17. <https://www.granelle.ru/flats/251310/>

Однокомнатная квартира 33,56 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбор квартиры: ЖК-15-09

1-комнатная квартира 33,56 м² №98 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Ново**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,56 м²

Этаж: 9 из 9

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Квартир: 1

Секции: 1

Срок сдачи: III кв 2025 г.

С паспортом Вид во двор

Стоимость от: 6 322 777 ₽

Ипотека от 17 446 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

18. <https://www.granelle.ru/flats/253300/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбор квартиры: ЖК-15-09

Эту квартиру смотрят 18 человек

1-комнатная квартира 33,85 м² №730 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Ново**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,85 м²

Этаж: 3 из 16

Витый комплекс: Пехра

Матрица: Балашиха

Квартир: 1

Секции: 8

Срок сдачи: III кв 2025 г.

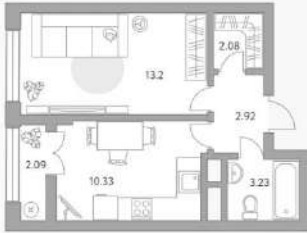
С паспортом Вид во двор

Стоимость от: 6 377 473 ₽

Ипотека от 17 597 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан



19. <https://www.granelle.ru/flats/253684/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Популярно: Выбрать квартиру • ЖК-13-008

1-комнатная квартира 33,85 м² №800 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,85 м² Этаж: 13 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартир: 1 Секция: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С паспортом Вид во двор

Стоимость от: **6 377 473 ₽**

Ипотека от 17 597 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на подбор недвижимости

20. <https://www.granelle.ru/flats/253628/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Популярно: Выбрать квартиру • ЖК-13-008

1-комнатная квартира 33,85 м² №758 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,85 м² Этаж: 7 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартир: 1 Секция: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С паспортом Вид во двор

Стоимость от: **6 377 473 ₽**

Ипотека от 17 597 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на подбор недвижимости

21. <https://www.granelle.ru/flats/255788/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые
Машинместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,85 м² №765 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,85 м² Этаж: 8 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартир: 1 Секция: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от: **6 377 473 ₽**
Ипотека от 17 597 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Эту квартиру смотрят 20 человек

22. <https://www.granelle.ru/flats/252212/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые
Машинместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,89 м² №951 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,89 м² Этаж: 15 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартир: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 385 001 ₽**
Ипотека от 17 619 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Эту квартиру смотрят 5 человек



23. <https://www.granelle.ru/flats/252174/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбери квартиру • ЖК-13-043

1-комнатная квартира 33,89 м² №843 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оцените сайт: 100/200 kaspersky labs corp

Площадь: 33,89 м² этаж: 3 из 16

вотный комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 9 срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

стоимость от: 6 385 001 ₽

Ипотека от 17 618 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 2.49, 3.69, 2.94, 9.54, 13.04, 2.19

Безопасно Свой дом

24. <https://www.granelle.ru/flats/252142/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбери квартиру • ЖК-13-043

1-комнатная квартира 33,89 м² №933 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оцените сайт: 100/200 kaspersky labs corp

Площадь: 33,89 м² этаж: 13 из 16

вотный комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 9 срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

стоимость от: 6 385 001 ₽

Ипотека от 17 618 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 2.49, 3.69, 2.94, 9.54, 13.04, 2.19

Безопасно Свой дом



25. <https://www.granelle.ru/flats/253616/>

Однокомнатная квартира 33,89 м2 на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-15-160

1-комнатная квартира 33,89 м² №960 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на звонок

Площадь: 33,89 м² Этаж: 16 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартал: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 385 001 ₽**

Ипотека от 17 618 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 2.49, 3.69, 2.94, 9.54, 13.04, 2.19

Безопасно Свой дом

26. <https://www.granelle.ru/flats/257082/>

Однокомнатная квартира 33,89 м2 на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-15-075

1-комнатная квартира 33,89 м² №879 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Оформить заявку на звонок

Площадь: 33,89 м² Этаж: 7 из 16

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартал: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 385 001 ₽**

Ипотека от 17 618 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 2.49, 3.69, 2.94, 9.54, 13.04, 2.19

Безопасно Свой дом

Эту квартиру смотрят 6 человек



27. <https://www.granelle.ru/flats/252137/>

Однокомнатная квартира 33.89 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Популярно: Избранное Тендеры

Популярно: Выбор квартиры ПЕХРА-19-039

1-комнатная квартира 33,89 м² №834 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,89 м²

Этаж: 2 из 16

Витый комплекс: Пехра

Микрорайон: Балашиха

Квартал: 1

Секция: 9

Эксплуатация: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 385 001 ₽**

Ипотека от 17 618 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 2.49, 3.69, 2.94, 9.54, 13.04, 2.19

Безопасно Свой дом

28. <https://www.granelle.ru/flats/252275/>

Однокомнатная квартира 33.94 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Популярно: Избранное Тендеры

Популярно: Выбор квартиры ПЕХРА-19-039

Эту квартиру смотрят 8 человек

1-комнатная квартира 33,94 м² №889 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Акции**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Площадь: 33,94 м²

Этаж: 9 из 16

Витый комплекс: Пехра

Микрорайон: Балашиха

Квартал: 1

Секция: 9

Эксплуатация: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 394 435 ₽**

Ипотека от 17 644 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка: 3.31, 8.5, 2.19, 3.92, 2.23, 13.79

Безопасно Свой дом

29. <https://www.granelle.ru/flats/252125/>

Однокомнатная квартира 33,94 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-19-433

1-комнатная квартира 33,94 м² №835 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,94 м² Этаж: 3 из 16

Витый комплекс: Пехра Балашика

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 394 435 ₽**
Ипотека от 17 644 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Эту квартиру смотрят 8 человек

30. <https://www.granelle.ru/flats/252821/>

Однокомнатная квартира 33,94 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-19-462

1-комнатная квартира 33,94 м² №862 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,94 м² Этаж: 6 из 16

Витый комплекс: Пехра Балашика

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 394 435 ₽**
Ипотека от 17 644 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

31. <https://www.granelle.ru/flats/251301/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 34,22 м² №7 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 34.22 m² apartment on the 1st floor of a 9-story building. The price is 6,406,632 RUB. The location is specified as "Пехра" and "Блашиха". The listing includes a floor plan and a 3D model. The contact information is +7 (495) 401-71-99.

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбор квартиры: ПЕХРА-13-1

1-комнатная квартира 34,22 м² №7 в ЖК «Пехра»

Площадь: 34,22 м² Этаж: 1 из 9

Витый комплекс: Пехра Район: Блашиха

Квартир: 1 Секции: 1 Срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 406 632 ₽**

Ипотека от 17 678 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Безопасно Сделка

32. <https://www.granelle.ru/flats/251034/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 34,22 м² №101 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 34.22 m² apartment on the 1st floor of a 9-story building. The price is 6,406,632 RUB. The location is specified as "Пехра" and "Блашиха". The listing includes a floor plan and a 3D model. The contact information is +7 (495) 401-71-99.

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Описание: Выбор квартиры: ПЕХРА-13-101

1-комнатная квартира 34,22 м² №101 в ЖК «Пехра»

Площадь: 34,22 м² Этаж: 1 из 9

Витый комплекс: Пехра Район: Блашиха

Квартир: 1 Секции: 2 Срок сдачи: III кв 2025 г

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **6 406 632 ₽**

Ипотека от 17 678 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Безопасно Сделка

33. <https://www.granelle.ru/flats/251052/>

Однокомнатная квартира 34,19 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Строится**

Популярно: Избранное Тендеры

Описание: Выбрать квартиру ЖК-12-19

1-комнатная квартира 34,19 м² №170 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 34,19 м² Этаж: 9 из 9

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Кварталы: 1 2 Стройка: III кв 2025 г

С газовой Вид во двор

Стоимость от: **6 441 508 ₽**
Ипотека от 17 774 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

34. <https://www.granelle.ru/flats/251042/>

Однокомнатная квартира 34,49 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Строится**

Популярно: Избранное Тендеры

Описание: Выбрать квартиру ЖК-12-19

1-комнатная квартира 34,49 м² №112 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 34,49 м² Этаж: 2 из 9

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Кварталы: 1 2 Стройка: III кв 2025 г

С газовой Вид на улицу

Стоимость от: **6 498 015 ₽**
Ипотека от 17 930 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

35. <https://www.granelle.ru/flats/251287/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title "1-комнатная квартира 39,42 м² №515 в ЖК «Пехра»". Below the title, there is a summary card with the following details: area 39,42 m², floor 5 out of 25, and a price of 7 473 594 ₽. To the right of the summary card is a floor plan diagram showing the layout of the apartment, including a living area, kitchen, and bedrooms. The left sidebar contains a list of categories and a contact number +7 (495) 401-71-99.

Однокомнатная квартира 39,42 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры ЖК-15-05

Эту квартиру смотрят 9 человек

1-комнатная квартира 39,42 м² №515 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 39,42 м² Этаж: 5 из 25

Вот этот комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид на улицу

Стоимость от: **7 473 594 ₽** Ипотека от 20 622 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

36. <https://www.granelle.ru/flats/259018/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title "1-комнатная квартира 39,42 м² №550 в ЖК «Пехра»". Below the title, there is a summary card with the following details: area 39,42 m², floor 12 out of 25, and a price of 7 473 594 ₽. To the right of the summary card is a floor plan diagram showing the layout of the apartment, including a living area, kitchen, and bedrooms. The left sidebar contains a list of categories and a contact number +7 (495) 401-71-99.

Однокомнатная квартира 39,42 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры ЖК-15-05

Эту квартиру смотрят 6 человек

1-комнатная квартира 39,42 м² №550 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 39,42 м² Этаж: 12 из 25

Вот этот комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид на улицу

Стоимость от: **7 473 594 ₽** Ипотека от 20 622 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

37. <https://www.granelle.ru/flats/252126/>

Однокомнатная квартира 31,06 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбрать квартиру ЖК-110-153

1-комнатная квартира 31,06 м² №1/23 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,06 м² Этаж: 14 из 14

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Студия: 10 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой Вид из двора

Стоимость от: **6 035 763 Р**
Ипотека от 10 654 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 2.43, 8.39, 2.94, 11.85, 3.08, 2.37

38. <https://www.granelle.ru/flats/259275/>

Однокомнатная квартира 31,52 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбрать квартиру ЖК-110-153

1-комнатная квартира 31,52 м² №674 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,52 м² Этаж: 8 из 14

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Студия: 7 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой Вид из двора

Стоимость от: **6 125 241 Р**
Ипотека от 10 901 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 2.33, 3.75, 11.91, 8.34, 2.19

Эту квартиру смотрят 17 человек



39. <https://www.granelle.ru/flats/251809/>

Однокомнатная квартира 31,52 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры ЖК-1.8.002

1-комнатная квартира 31,52 м² №722 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,52 м² Этаж: 14 из 14

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Скорость: 7 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

Стоимость от: **6 125 241 ₽**
Ипотека от 10 901 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?
Запрос откликнулся

Планировка: 2.33, 11.91, 3.75, 2.19, 8.34, 3

40. <https://www.granelle.ru/flats/253289/>

Однокомнатная квартира 31,65 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры ЖК-1.8.002

1-комнатная квартира 31,65 м² №965 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 31,65 м² Этаж: 2 из 14

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Скорость: 10 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

Стоимость от: **6 150 493 ₽**
Ипотека от 10 971 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Эту квартиру смотрел 26 человек

Планировка: 1.66, 13.46, 2.53, 2.12, 8.88, 3



41. <https://www.granelle.ru/flats/259019/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-15-002

1-комнатная квартира 33,27 м² №662 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

1 Площадь 33,27 м² Этаж 7 из 14

район комплекс Пехра район Балашиха

корпус 1 секция 7 этаж/этажи III кв 2025 г

С газовой Вид во двор

стоимость от 6 465 235 Р Ипотека от 17 839 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

42. <https://www.granelle.ru/flats/257070/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-15-002

1-комнатная квартира 33,27 м² №865 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

1 Площадь 33,27 м² Этаж 6 из 16

район комплекс Пехра район Балашиха

корпус 1 секция 9 этаж/этажи III кв 2025 г

С газовой Вид во двор

стоимость от 6 465 235 Р Ипотека от 17 839 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Эту квартиру смотрят 20 человек



43. <https://www.granelle.ru/flats/252144/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-15-020

1-комнатная квартира 33,27 м² №829 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,27 м² Этаж: 2 из 16

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой Вид во двор

Стоимость от: **6 465 235 Р**
Ипотека от 17 839 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 2.19, 8.92, 2.94, 2.99, 13.95, 2.28

44. <https://www.granelle.ru/flats/252155/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-15-020

1-комнатная квартира 33,27 м² №838 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,27 м² Этаж: 3 из 16

Войсковой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой Вид во двор

Стоимость от: **6 465 235 Р**
Ипотека от 17 839 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 2.19, 8.92, 2.94, 2.99, 13.95, 2.28

Эту квартиру смотрят 17 человек



45. <https://www.granelle.ru/flats/253681/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры | ЖК-13-798

1-комнатная квартира 33,33 м² №798 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,33 м² Этаж: 13 из 16

район: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

Стоимость от: **6 476 956 ₽**
Ипотека от 17 872 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 3.04, 8.8, 2.19, 3.84, 2.23, 13.23

46. <https://www.granelle.ru/flats/253299/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость Стройка

Популярно: Выбор квартиры | ЖК-13-819

1-комнатная квартира 33,33 м² №819 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,33 м² Этаж: 16 из 16

район: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

Стоимость от: **6 476 956 ₽**
Ипотека от 17 872 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка: 3.04, 8.8, 2.19, 3.84, 2.23, 13.23

Эту квартиру смотрят 25 человек



47. <https://www.granelle.ru/flats/253692/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.33 m², located on the 8th floor of the ЖК «Пехра» complex. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area, kitchen, and bedrooms. The price is listed as 6 476 956 ₽, with a note indicating a discount of 17 872 ₽/мес. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 401-71-99.

48. <https://www.granelle.ru/flats/253690/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.33 m², located on the 4th floor of the ЖК «Пехра» complex. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area, kitchen, and bedrooms. The price is listed as 6 476 956 ₽, with a note indicating a discount of 17 872 ₽/мес. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 401-71-99.



49. <https://www.granelle.ru/flats/253296/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.43 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area, kitchen, and bedrooms. The price is listed as 6,496,395 RUB. The website also shows a sidebar with various filters and a contact information section at the bottom.

Однокомнатная квартира 33,43 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Выбор квартиры • ЖК-16-020

1-комнатная квартира 33,43 м² №820 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,43 м², этаж: 16 из 16

район: Пехра, район: Балашиха

квартал: 1, секция: 8, строит. объект: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

стоимость от 6 496 395 ₽

Ипотека от 17 925 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

50. <https://www.granelle.ru/flats/253301/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 33.43 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The listing includes a detailed floor plan (Планировка) showing the layout of the apartment, including the living area, kitchen, and bedrooms. The price is listed as 6,496,395 RUB. The website also shows a sidebar with various filters and a contact information section at the bottom.

Однокомнатная квартира 33,43 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Выбор квартиры • ЖК-16-020

1-комнатная квартира 33,43 м² №729 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,43 м², этаж: 3 из 16

район: Пехра, район: Балашиха

квартал: 1, секция: 8, строит. объект: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

стоимость от 6 496 395 ₽

Ипотека от 17 925 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99

Перезвонить вам?

51. <https://www.granelle.ru/flats/253624/>

Однокомнатная квартира 33,43 м² на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-18-07

1-комнатная квартира 33,43 м² №757 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,43 м² Этаж: 7 из 16

район: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

стоимость от: **6 496 395 ₽**
Ипотека от 17 925 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Эту квартиру смотрят 19 человек

52. <https://www.granelle.ru/flats/253686/>

Однокомнатная квартира 33,43 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно • Выбор квартиры • ЖК-18-07

1-комнатная квартира 33,43 м² №799 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,43 м² Этаж: 13 из 16

район: Пехра район: Балашиха

корпус: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С подробной Вид на улицу

стоимость от: **6 496 395 ₽**
Ипотека от 17 925 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Эту квартиру смотрят 19 человек

53. <https://www.granelle.ru/flats/253303/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company logo 'GG ГРАНЕЛЬ' and navigation links like 'Новостройки', 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинные места', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The central part of the page features a large title '1-комнатная квартира 35,6 м² №824 в ЖК «Пехра»'. Below this, a detailed information box lists the apartment's area (35,60 м²), floor (16 из 16), and price (6 918 054 Р). It also includes a table with columns for 'полный комплекс', 'полон', 'квартира', 'срок сдачи', and 'срок сдачи'. The table shows 'Пехра' for the full complex, 'Балашиха' for the floor, '1' for the apartment, '8' for the term, and 'III кв 2025 г' for the completion date. A red button 'ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ' is visible. To the right, a floor plan is shown with various rooms labeled with numbers like 2.43, 11.3, 2.94, 13.97, 3.05, and 3.91. The bottom right corner has a red WhatsApp icon and a green Telegram icon.

Однокомнатная квартира 35,60 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость: Стройка

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-18-024

1-комнатная квартира 35,6 м² №824 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 35,60 м² Этаж: 16 из 16

полный комплекс	полон
Пехра	Балашиха
квартира	срок сдачи
1	8
	III кв 2025 г

С газовой Вид во двор

Стоимость от **6 918 054 Р**
Ипотека от 19 089 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 401-71-99
Перезвонить вам?

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02
об участии в долевом строительстве жилого дома

Московская обл., г.о. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гравель Гамма» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, от лица которого действует Налетова Юлия Вадимовна на основании доверенности, удостоверенной 18 февраля 2022 г. Шайкин Мэрией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 71710-и/77-М-113, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (линейка на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неликвидности «Сельскохозяйственный» (Права доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОР 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 «Стороны», 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, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубчевская, владение 25. Жилой дом 3-го этажного комплекса № 1, количество этажей – 2-10-15-17-26, общая площадь – 61384,18 кв.м., площадь земельного участка – 17 797,00 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0000000:151006, материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

– **Объект долевого строительства** – Квартиры, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполняющему 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 в Квартире, в том числе жилая площадь, площадь балкона, 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 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 сумми площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

– **Окончательная площадь Квартиры** – Площадь Квартиры, уточненная после натуральных

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.

обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

– **Переходный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;
– **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (а т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации осуществлять 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 12 (Двенадцать) штук, площадью в квартире 352,82 (Триста пятьдесят две целых восемьдесят две сотых) кв.м., расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.**

2.2. Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в п.п.1.1 и 2.1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номер(а) присваиваются Секцией, Объекту и Объекту долевого строительства. Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4. Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартир») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, 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 недвижимости 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 исполнение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органами 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 уполномоченную Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 05.05.2023 г.

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, предоставленного 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 не существенных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объект 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. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/06/12014-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50-15-004/0602-303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50-15-004/0602-303-50/110/2021-9.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11165-2018, выдано 30.06.2018 г. Министерством строительного комплекса Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензий, разрешений на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте niamd.mos.ru.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и 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, предоставляемая 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 осознать суть настоящего Договора и обязательности его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого

3

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 05.05.2023 г.

строительства заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов ЕТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, муниципальной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартир, расходы на 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 31 753 800 (Тридцать один миллион семьсот пятьдесят три тысячи восемьсот) рублей РФ 60 копеек за 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/ Аккредитант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 3020181080006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992831.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком. 7/17. ОГРН 118029018030, ИНН/КПП

4

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 03.03.2023 г.

5018195423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 301018104000000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Экспро-агентом об открытии счета экзроу путем электронного документа Экспро-агентом, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, не позднее даты открытия счета экзроу.

Срок условного депонирования до 31.03.2026 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Экспро-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Экспро-агенту путем электронного документа Экспро-агентом, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Экспро-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Экспро-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытии в Экспро-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Экспро-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Экспро-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета экзроу (далее – Договор счета экзроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета экзроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета экзроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Три) 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 несет оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Экспро-агента от заключения договора счета экзроу с Участником долевого строительства, расторжения Экспро-агентом договора счета экзроу 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 статьями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «31» декабря 2025 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 31 755 800 (Тринадцать миллионов семьсот пятьдесят три тысячи восемьсот) рублей РФ 00 копеек на счет экзроу, 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 Экспро-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную (не) регистрацию(и) записи(и), удостоверенную(и) уполномоченной государственной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документа Экспро-агентом согласованного Застройщиком и Экспро-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет экзроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

5

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 03.03.2023 г.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на экзроу 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 полнота 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 Квартира, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к составлению Квартир и Жилого Дома.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того, какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Нести в полном объеме все положенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не проводить 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 не 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 Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уполномоченный Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СУ-12 об участии в долевом строительстве жилого дома от 14.03.2023 г.

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, необходимых 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 отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и предоставления акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о составлении подложного заявления в течение 3 (Трех) дней. В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о подложном заявлении, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные этим убытки в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

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

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описанием вложения и

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СУ-12 об участии в долевом строительстве жилого дома от 14.03.2023 г.

уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 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, наступающие 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 или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из 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, описываются существующие недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказывает 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 принятая Квартир по Передаточному акту, но не более 2 (Двух) процентов от цены Квартир.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном

ДОГОВОР № ПЕК-Х1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.

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 расторжение/изменение 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), увеличенной на произведенные площади Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора, на величину в 8,789 (Восемь тысяч семьсот восемьдесят девять) рублей 89 (Восемьдесят девять) копеек, и уменьшенной на фактически расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на фактически расходы Застройщика на 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 (при требовании на квартиры) в Объект, 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, заключенных с физическими лицами и не отпущенных, заключенных Застройщиком в календарный месяц, предшествующий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 1 (один) договор 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; договоры участия в долевом строительстве с Объектом, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объекта 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.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам,

ДОГОВОР № ПЕК-Х1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.

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, непольные и напольные 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 обязанности по устранению недостатков на третьих лиц, оставшихся 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 (ступенчатых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если такие являются следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта 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 переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или перепланировкой, 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 нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

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

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) услуга 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 Стороны, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства 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 обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей 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: заявляем письмом с описанием вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-поставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

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

Глава 12. УСЛУЖКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Услуга 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 услуги прав требований, согласовать услугу прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Экспро-агентом.

12.3. Услуга 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. Услуга прав требований по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафы, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без услуги основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае услуги прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора услуги органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора услуги, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правоустанавливающих и его данных (персональных данных; информации об адресе местонахождения, резидентства и пр.) и основания перехода права на Квартиры (реквизиты договора услуги: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае услуги Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора услуги после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся услуге 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 переходят 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 Квартиры.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартиры.

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 10.01.2023 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 10.01.2023 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	1	1 (первый)	Квартира 2	1	21,35	1 921 500,00
2	1	1 (первый)	Квартира 5	1	34,49	3 104 100,00
3	1	2 (второй)	Квартира 12	1	31,99	2 879 100,00
4	1	3 (третий)	Квартира 22	1	32,75	2 947 500,00
5	1	4 (четвертый)	Квартира 35	1	21,35	1 921 500,00
6	1	5 (пятый)	Квартира 45	1	31,99	2 879 100,00
7	1	5 (пятый)	Квартира 50	1	34,49	3 104 100,00
8	1	6 (шестой)	Квартира 57	1	21,35	1 921 500,00
9	1	6 (шестой)	Квартира 59	1	31,63	2 846 700,00
10	1	6 (шестой)	Квартира 64	1	23,38	2 104 200,00
11	1	6 (шестой)	Квартира 65	1	33,56	3 020 400,00
12	1	9 (девятый)	Квартира 93	1	34,49	3 104 100,00
Итого: 12 (Двенадцать) квартир						31 753 800,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» ДУ. ЭПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Действующая на основании Доверенности
Генеральный директор
Борзова Е.В.

Налегова Ю.В.



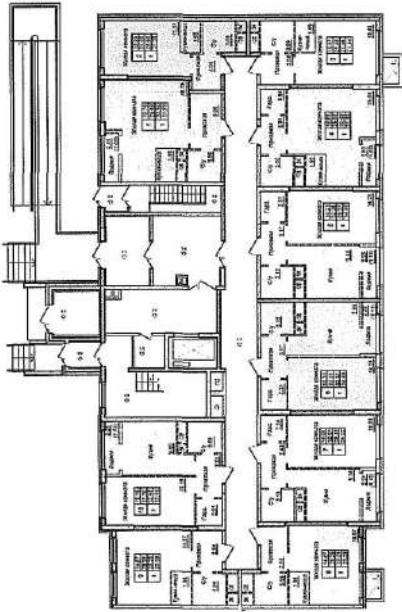
ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 10.01.2023 г.

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 10.01.2023 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	1 (первый)	Квартира 2	1
1	1 (первый)	Квартира 5	1

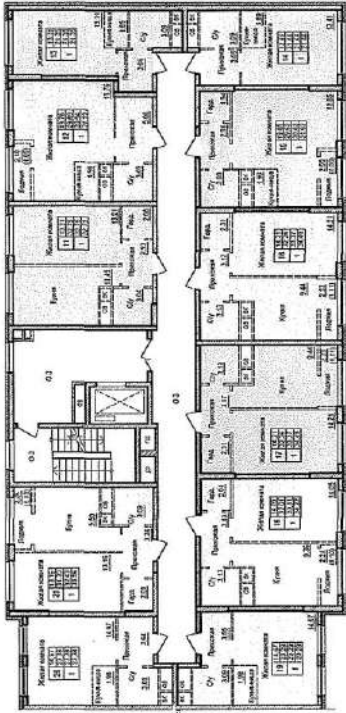


ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 23.03.2023 г.

Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	2 (второй)	Квартира 12	1

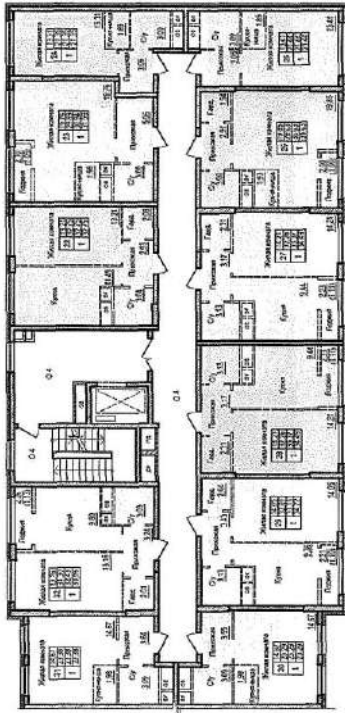


ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 23.03.2023 г.

Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	3 (третий)	Квартира 22	1

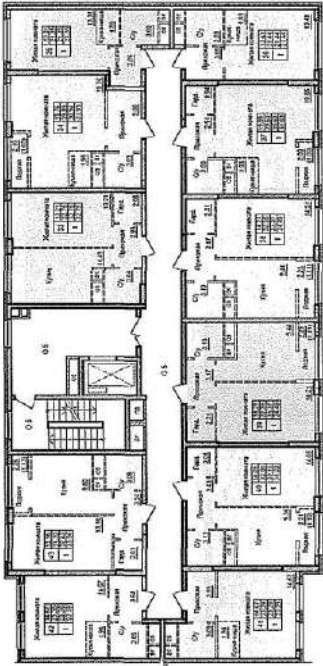


ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 14.03.2023 г.

Лист № 4

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	4 (четвертый)	Квартира 35	1

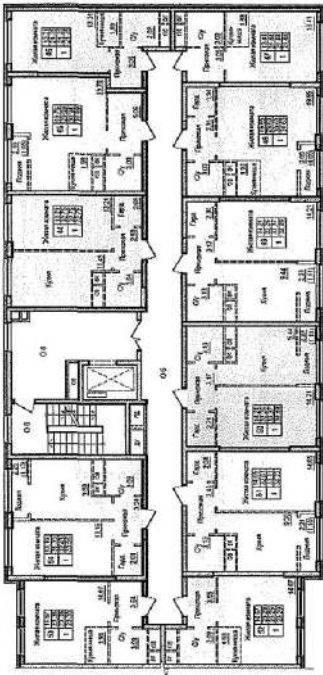


ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 14.03.2023 г.

Лист № 5

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	5 (пятый)	Квартира 45	1
1	5 (пятый)	Квартира 50	1

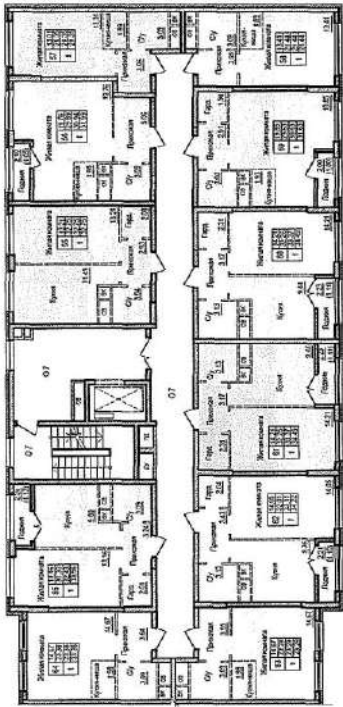


ДОГОВОР № ДЕК-К1-КВ-СУХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 11.01.2023 г.

Лист № 6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	6 (шестой)	Квартира 57	1
1	6 (шестой)	Квартира 59	1
1	6 (шестой)	Квартира 64	1
1	6 (шестой)	Квартира 65	1

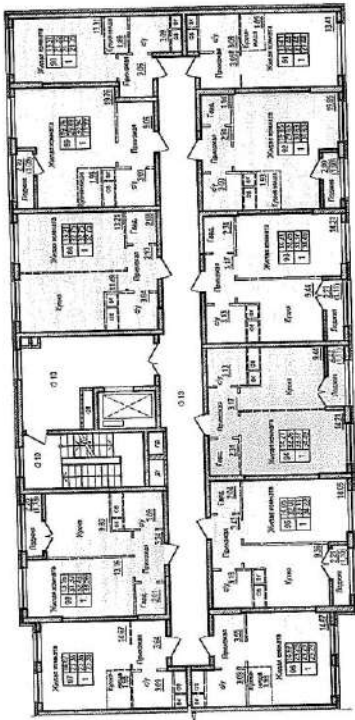


ДОГОВОР № ДЕК-К1-КВ-СУХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 11.01.2023 г.

Лист № 7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	9 (девятый)	Квартира 92	1



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
/Борзова Е.В.
МП ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Действующая на основании Доверенности
/Налетова Ю.В.
МП ООО «СЗ «Гранель Гамма»



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.01.2023 г.
Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-СХ-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 02.01.2023 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Осна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Положенье доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутриквартирные двери	Не выполняются
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванная комнаты	Перегородки и гидроизоляция не выполняются
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Устанавливаются
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щита механизации.
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки. Для подключения к стояку предусмотрен отвод с заглушкой.
Интернет	Без внутриквартирной разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телевидение	Выполняется без разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Домофон	Кабель заведен в квартиру. Без внутриквартирной разводки. Без установки труб.
Сантехнические изделия	Сантехнические изделия (унитаз, раковина, ванна либо душевая кабина, полотенцесушитель, смеситель и пр.) не устанавливаются

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установке оконных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
Дорзова Е.В.
мп

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Действительна на основании Доверенности
/Налетова Ю.В.
мп



23 (Владислав) /м.п./



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-003779 от 09.01.2024

ЖК "Пехра" жилой дом 1

Дата первичного размещения: 28.04.2023

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства		
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ГАММА"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "СЗ "ГРАНЕЛЬ ГАММА"
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: 141065
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: Московская обл
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: город
	1.2.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Горького
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: 79; Корпус: 4
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: 041
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт,сб,вс
	1.3.2	Рабочее время: с 09:00 по 21:00
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: +7 (495) 281-81-81
	1.4.2	Адрес электронной почты: info@granelle.com
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.granelle.ru
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Пак
	1.5.2	Имя: Сергей
	1.5.3	Отчество (при наличии): Андреевич
	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью



	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 5018179870
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): GG ГРАНЕЛЬ
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018195423
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018030
	2.1.3	Дата регистрации: 05.09.2018
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198706
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 100 %
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:
	3.2.3	Дата регистрации:
	3.2.4	Регистрационный номер:
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия:
	3.3.2	Имя:
	3.3.3	Отчество (при наличии):
	3.3.4	Гражданство:
	3.3.5	Страна места жительства:
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):



3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Нигматуллин
	3.4.2	Имя: Ильшат
	3.4.3	Отчество (при наличии): Анварович
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 100 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 027-029-043 21
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 026705676708
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Является бенефициарным владельцем учредителя
3.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		

3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Плюс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9715315848
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1187746452211



	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Строй"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094862
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Атлант"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018197893
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195053006818
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Индустрия"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198520
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081006801
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Столица"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184690
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700314711
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9



3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Восток"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5047213765
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029015918
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Одинцово"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5032318941
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1205000050650
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9

3.1.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Город"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184989
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700323478
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Бета"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018195448
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018052
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9



3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель П"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5024177158
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1175024021952
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Управляющая компания "Эффективные инвестиции"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018179870
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155018003018
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2

3.1.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Стройтэк"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117327001153
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель - М"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703427335
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 117746474993
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9



3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Инвест"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714869543
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127746264744
	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 (15) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Град"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198696
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081008320
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9

3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Оферта"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5001119992
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053013420
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (17) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный Застройщик "Гранель Жилье"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198181
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081001455
	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, 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 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские Мытищи"

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 11.Жилой дом №97 (Корректировка №2)»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-12-20505-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи



	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские мытищи"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 10.Жилой дом № 8 (корректировка)»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.07.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-12-18949-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: рп
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Лопатино
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухановская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22,24,26,28
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 22-й пусковой комплекс, жилые дома поз.36, 37, 38, 39 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 20.10.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-19777-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: рп
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Лопатино

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухановская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14,16,18,20
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 21-й пусковой комплекс, жилые дома поз.31, 32, 33, 34 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-17508-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 4
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г.Королев, мкр.Болшево.16-й этап строительства.Жилой дом № 39»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17505-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица



	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 6
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г.Королёв, мкр.Болшево.18 этап строительства.Жилой дом № 42»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17498-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г.Королев, мкр.Болшево.15 этап строительства.Жилой дом № 38»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-18701-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево. 13-й этап строительства. Жилой дом №35. Корректировка»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17494-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица



	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 18 этап строительства. Жилой дом № 40»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17504-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Королёв
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Полевая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Театральный парк"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево. 14 этап строительства Жилой дом № 36/37»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17501-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Дмитровское
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 71 ; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Тринити"

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 мест
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 17.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-131000-010504-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 7
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.1/1»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-20502-2022
	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, 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: г
	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: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.1/2»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-20504-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 15
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 3-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.2.»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-19289-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 19



	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 4-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.3»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-19290-2021
	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, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 48
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2. Жилой дом 3-го пускового комплекса поз. 11 со встроенными нежилыми помещениями, подземным гаражом-стоянкой. Корректировка проектных решений»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-18715-2021
	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, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 50
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «ТЕРРИТОРИЯ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, УЛ. ЗАВОДСКАЯ, ДОМ 2 ЖИЛОЙ ДОМ 2-ГО ПУСКОВОГО КОМПЛЕКСА ПОЗ.12 СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-18685-2021
	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, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный



	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 50 ; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, дом 2. Жилой дом 2-го пускового комплекса со встроенными нежилыми помещениями поз. 13 по генплану со встроенными нежилыми помещениями. Корректировка проектных решений»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 17.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-18671-2021
	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, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 52
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2. Жилой дом 1-го пускового комплекса поз. 14/1 со встроенными нежилыми помещениями. Корректировка проектных решений»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-17478-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 54
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, дом 2. Жилой дом 1-го пускового комплекса поз. 14/2 со встроенными нежилыми помещениями. Корректировка проектных решений»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-17474-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 52 ; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2. Жилой дом 1-го пускового комплекса поз. 15 со встроенными нежилыми помещениями, со встроенно-пристроенным ДОУ на 165 мест»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-17476-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: Одинцовский
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское.1 этап. Корпус 2.» (корректировка)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-20-17477-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: Одинцовский
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское.2 этап. Корпус 3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-20-20056-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: Одинцовский
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское. 2 этап. Корпус 4»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-20-18704-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: тер
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Сколково инновационного центра
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоуровневый паркинг в районе Z2.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2021



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 076-Ф-60-РВ
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Некоммерческая Организация Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Покровская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 18

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК"Малина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная жилая застройка (1очередь строительства) по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п.Нахабино. 7-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 6.2, 2-й этап Жилой дом № 6.3" 1-й этап Жилой дом № 6.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-17524-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г



	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Покровская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Малина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка (1 очередь строительства) по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п. Нахабино. 7-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 6.2, 2-й этап Жилой дом № 6.3»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-19878-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Василия Ощепкова
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Москвичка"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Комплексная жилая застройка. VI-этап. Жилой дом №3



	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-245000-010105-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Малина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, 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 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г



	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 жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, 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 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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"



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 25-й пусковой комплекс, жилой дом поз.40
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-22242-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Императорские Мытищи»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 14.Жилой дом 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-12-22416-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 11
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК"Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 6-й пусковой комплекс. Жилой дом 1.4»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22512-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 7-й пусковой комплекс. Жилой дом 1.5»



	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-22533-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: 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: 27
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК"Реут"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.1 с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4405, микрорайон 10А)»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22806-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: 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 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: 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: 30.11.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-48-22810-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Императорские Мытищи»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 15.Жилой дом № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.01.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-12-23163-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г



	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 6 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-23391-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46 ; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2. 4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 7 со встроенно-пристроенными помещениями нежилых назначения, с подземным гаражом-стоянкой»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-23393-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 12
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пехра"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б.9-й пусковой комплекс. Жилой дом №11»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: территория
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК Живописный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 1,2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живописный»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, стр.2 социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.2-й пусковой комплекс.Жилой дом поз.4.1.Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-24966-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Газгольдерная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Профит»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс»



	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.10.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-04-011683-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
4.1 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: территория
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК Живописный

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живописный»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.3-й пусковой комплекс.Жилой дом поз.3 с подземной автостоянкой.Корректировка»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-21-25714-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские Мытищи"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки.Пусковой комплекс 16.Жилой дом № 2 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-12-26010-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	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: 17
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск.Жилой дом 8-го пускового комплекса №1.6"



	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-25970-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: Одинцовский
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Инновация»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское. 2 этап. Корпус 5»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-20-26052-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г



	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергея Жадобкина
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12,13,1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Аникеевский»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, с.Николо-Урюпино», I этап. Жилые дома № 23, 24, 25"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 27.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-11-26098-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (49) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44, 44, корп.1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Бригантина»



	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2.5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 4 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз. 5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-26137-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.09.2023
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 58 544,00 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 1 822 801,00 тыс. руб.
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 348 907,00 тыс. руб.
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)		



7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	7.1.1	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11):
	7.1.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика:
	7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика:
	7.1.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика:
	7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:

	7.1.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.1.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
	7.1.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика:
	7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:



	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:
	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 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"	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 недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя:
	7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке:
	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:

	7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
08 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике		
8.1 Иная информация о застройщике	8.1.1	Иная информация о застройщике: Согласно Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» независимо друг от друга действуют два Генеральных директора: Генеральный директор Пак Сергей Андреевич и Генеральный директор Азибаев Сафват Гафурьянович
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
	9.2.2	Наименование объекта: "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубетская, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1"
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: Московская обл



	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: г
	9.2.6	Наименование населенного пункта: Балашиха
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте: Микрорайон 39
	9.2.9	Вид обозначения улицы: ул
	9.2.10	Наименование улицы: Трубецкая
	9.2.11	Дом: 1
	9.2.12	Литера:
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение: 2 Б
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б
	9.2.18	Назначение объекта: Жилое
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 2
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 26
	9.2.21	Общая площадь объекта: 61 384,18 м2

	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе)
	9.2.23	Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: В
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 37 129,50 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 1 809,36 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 38 938,86 м2
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 7
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 0
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 11
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 0



Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "РУМБ"
	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: 5024063182
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "МКД Проект"
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 5047214085
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 19.06.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-0016-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью



	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "Негосударственная Экспертиза Московской области"
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 06.07.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-2-0027-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "Негосударственная Экспертиза Московской области"
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 24.03.2023
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-014414-2023
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5036173013
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)		



	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): ЖК "Пехра"
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: "СТРОЙКОНСАЛТГРУПП"
	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: 9731068339
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU50-15-11165-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 30.06.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU50-15-11165-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 30.06.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 06.10.2025
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 06.07.2023
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право собственности
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 267.151005.151006-ЗУ



	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 08.12.2022
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 07.08.2023
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0000000:151006
	12.3.2	Площадь земельного участка: 17 797,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Имеются
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
	13.1.1.4	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: 110
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 51
	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: 2
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Детские площадки располагаются на придомовой территории, представлены качелями, каруселями, беседками, песочницами, качалками, детскими игровыми комплексами
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 1
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Спортивная площадка расположена в границах благоустройства, включает в себя турники, тренажеры, бруссы, спортивный комплекс
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):



	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 2
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: Расположение на придомовой территории
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Посадка газонов, саженцев липы и кустарников
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Имеются
	13.1.6.2	Наличие пандуса: Имеется
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Предусмотрено наружное освещение дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства:
13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 4.35 м
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 73.92 м
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		

14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Россети Московский Регион"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5036065113
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 31.08.2021
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: И-21-00-488988/125
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 31.08.2024
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие



	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Балашихинский Водоканал"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2019
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 3408/6-2
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2024
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Балашихинский Водоканал"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2019
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 3408/6-2
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2024
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневое водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное бюджетное учреждение
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Благоустройство Балашиха"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5001107267
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.05.2019
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19-19



	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.05.2024
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Гранель"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5018161287
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 25.06.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 1895
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 22.02.2024
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное радиовещание

	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "Комитен Корп"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 9704017896
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ГранЛайн"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001096463
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ГранЛайн"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001096463
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Диспетчеризация лифтов



	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ОКМитол"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5038119491

15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилого помещения

15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: 1103
	15.1.2	Количество нежилых помещений: 50
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 50
15.2 О характеристиках жилых помещений	15.2.1	

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	1	1	30.94	1	19.76	2.67
2	квартира	1	1	21.35	1	13.31	2.67
3	квартира	1	1	21.44	1	13.41	2.67
4	квартира	1	1	30.63	1	19.85	2.67

5	квартира	1	1	33.37	1	14.21	2.67
6	квартира	1	1	33.37	1	14.21	2.67
7	квартира	1	1	33.11	1	14.05	2.67
8	квартира	1	1	23.29	1	14.67	2.67
9	квартира	1	1	23.38	1	14.67	2.67
10	квартира	1	1	32.43	1	13.16	2.67
11	квартира	2	1	32.75	1	13.21	2.67
12	квартира	2	1	30.94	1	19.76	2.67
13	квартира	2	1	21.35	1	13.31	2.67
14	квартира	2	1	21.44	1	13.41	2.67
15	квартира	2	1	30.63	1	19.85	2.67
16	квартира	2	1	33.37	1	14.21	2.67
17	квартира	2	1	33.37	1	14.21	2.67
18	квартира	2	1	33.11	1	14.05	2.67
19	квартира	2	1	23.29	1	14.67	2.67
20	квартира	2	1	23.38	1	14.67	2.67
21	квартира	2	1	32.43	1	13.16	2.67
22	квартира	3	1	32.75	1	13.21	2.67
23	квартира	3	1	30.94	1	19.76	2.67
24	квартира	3	1	21.35	1	13.31	2.67
25	квартира	3	1	21.44	1	13.41	2.67
26	квартира	3	1	30.63	1	19.85	2.67
27	квартира	3	1	33.37	1	14.21	2.67
28	квартира	3	1	33.37	1	14.21	2.67
29	квартира	3	1	33.11	1	14.05	2.67
30	квартира	3	1	23.29	1	14.67	2.67
31	квартира	3	1	23.38	1	14.67	2.67
32	квартира	3	1	32.43	1	13.16	2.67
33	квартира	4	1	32.75	1	13.21	2.67
34	квартира	4	1	30.94	1	19.76	2.67



35	квартира	4	1	21.35	1	13.31	2.67
36	квартира	4	1	21.44	1	13.41	2.67
37	квартира	4	1	30.63	1	19.85	2.67
38	квартира	4	1	33.37	1	14.21	2.67
39	квартира	4	1	33.37	1	14.21	2.67
40	квартира	4	1	33.11	1	14.05	2.67
41	квартира	4	1	23.29	1	14.67	2.67
42	квартира	4	1	23.38	1	14.67	2.67
43	квартира	4	1	32.43	1	13.16	2.67
44	квартира	5	1	32.75	1	13.21	2.67
45	квартира	5	1	30.94	1	19.76	2.67
46	квартира	5	1	21.35	1	13.31	2.67
47	квартира	5	1	21.44	1	13.41	2.67
48	квартира	5	1	30.63	1	19.85	2.67
49	квартира	5	1	33.37	1	14.21	2.67
50	квартира	5	1	33.37	1	14.21	2.67
51	квартира	5	1	33.11	1	14.05	2.67
52	квартира	5	1	23.29	1	14.67	2.67
53	квартира	5	1	23.38	1	14.67	2.67
54	квартира	5	1	32.43	1	13.16	2.67
55	квартира	6	1	32.75	1	13.21	2.67
56	квартира	6	1	30.94	1	19.76	2.67
57	квартира	6	1	21.35	1	13.31	2.67
58	квартира	6	1	21.44	1	13.41	2.67
59	квартира	6	1	30.63	1	19.85	2.67
60	квартира	6	1	33.37	1	14.21	2.67
61	квартира	6	1	33.37	1	14.21	2.67
62	квартира	6	1	33.11	1	14.05	2.67
63	квартира	6	1	23.29	1	14.67	2.67
64	квартира	6	1	23.38	1	14.67	2.67

65	квартира	6	1	32.43	1	13.16	2.67
66	квартира	7	1	32.75	1	13.21	2.67
67	квартира	7	1	30.94	1	19.76	2.67
68	квартира	7	1	21.35	1	13.31	2.67
69	квартира	7	1	21.44	1	13.41	2.67
70	квартира	7	1	30.63	1	19.85	2.67
71	квартира	7	1	33.37	1	14.21	2.67
72	квартира	7	1	33.37	1	14.21	2.67
73	квартира	7	1	33.11	1	14.05	2.67
74	квартира	7	1	23.29	1	14.67	2.67
75	квартира	7	1	23.38	1	14.67	2.67
76	квартира	7	1	32.43	1	13.16	2.67
77	квартира	8	1	32.75	1	13.21	2.67
78	квартира	8	1	30.94	1	19.76	2.67
79	квартира	8	1	21.35	1	13.31	2.67
80	квартира	8	1	21.44	1	13.41	2.67
81	квартира	8	1	30.63	1	19.85	2.67
82	квартира	8	1	33.37	1	14.21	2.67
83	квартира	8	1	33.37	1	14.21	2.67
84	квартира	8	1	33.11	1	14.05	2.67
85	квартира	8	1	23.29	1	14.67	2.67
86	квартира	8	1	23.38	1	14.67	2.67
87	квартира	8	1	32.43	1	13.16	2.67
88	квартира	9	1	32.75	1	13.21	2.67
89	квартира	9	1	30.94	1	19.76	2.67
90	квартира	9	1	21.35	1	13.31	2.67
91	квартира	9	1	21.44	1	13.41	2.67
92	квартира	9	1	30.63	1	19.85	2.67
93	квартира	9	1	33.37	1	14.21	2.67
94	квартира	9	1	33.37	1	14.21	2.67



95	квартира	9	1	33.11	1	14.05	2.67
96	квартира	9	1	23.29	1	14.67	2.67
97	квартира	9	1	23.38	1	14.67	2.67
98	квартира	9	1	32.43	1	13.16	2.67
99	квартира	1	2	23.38	1	14.67	2.67
100	квартира	1	2	23.29	1	14.67	2.67
101	квартира	1	2	33.11	1	14.05	2.67
102	квартира	1	2	33.37	1	14.21	2.67
103	квартира	1	2	33.37	1	14.21	2.67
104	квартира	1	2	21.44	1	13.41	2.67
105	квартира	1	2	21.31	1	13.27	2.67
106	квартира	1	2	30.92	1	19.73	2.67
107	квартира	2	2	33.05	1	13.62	2.67
108	квартира	2	2	23.38	1	14.67	2.67
109	квартира	2	2	23.29	1	14.67	2.67
110	квартира	2	2	33.11	1	14.05	2.67
111	квартира	2	2	33.37	1	14.21	2.67
112	квартира	2	2	33.37	1	14.21	2.67
113	квартира	2	2	21.44	1	13.41	2.67
114	квартира	2	2	21.31	1	13.27	2.67
115	квартира	2	2	30.92	1	19.73	2.67
116	квартира	3	2	33.05	1	13.62	2.67
117	квартира	3	2	23.38	1	14.67	2.67
118	квартира	3	2	23.29	1	14.67	2.67
119	квартира	3	2	33.11	1	14.05	2.67
120	квартира	3	2	33.37	1	14.21	2.67
121	квартира	3	2	33.37	1	14.21	2.67
122	квартира	3	2	21.44	1	13.41	2.67
123	квартира	3	2	21.31	1	13.27	2.67
124	квартира	3	2	30.92	1	19.73	2.67

125	квартира	4	2	33.05	1	13.62	2.67
126	квартира	4	2	23.38	1	14.67	2.67
127	квартира	4	2	23.29	1	14.67	2.67
128	квартира	4	2	33.11	1	14.05	2.67
129	квартира	4	2	33.37	1	14.21	2.67
130	квартира	4	2	33.37	1	14.21	2.67
131	квартира	4	2	21.44	1	13.41	2.67
132	квартира	4	2	21.31	1	13.27	2.67
133	квартира	4	2	30.92	1	19.73	2.67
134	квартира	5	2	33.05	1	13.62	2.67
135	квартира	5	2	23.38	1	14.67	2.67
136	квартира	5	2	23.29	1	14.67	2.67
137	квартира	5	2	33.11	1	14.05	2.67
138	квартира	5	2	33.37	1	14.21	2.67
139	квартира	5	2	33.37	1	14.21	2.67
140	квартира	5	2	21.44	1	13.41	2.67
141	квартира	5	2	21.31	1	13.27	2.67
142	квартира	5	2	30.92	1	19.73	2.67
143	квартира	6	2	33.05	1	13.62	2.67
144	квартира	6	2	23.38	1	14.67	2.67
145	квартира	6	2	23.29	1	14.67	2.67
146	квартира	6	2	33.11	1	14.05	2.67
147	квартира	6	2	33.37	1	14.21	2.67
148	квартира	6	2	33.37	1	14.21	2.67
149	квартира	6	2	21.44	1	13.41	2.67
150	квартира	6	2	21.31	1	13.27	2.67
151	квартира	6	2	30.92	1	19.73	2.67
152	квартира	7	2	33.05	1	13.62	2.67
153	квартира	7	2	23.38	1	14.67	2.67
154	квартира	7	2	23.29	1	14.67	2.67



155	квартира	7	2	33.11	1	14.05	2.67
156	квартира	7	2	33.37	1	14.21	2.67
157	квартира	7	2	33.37	1	14.21	2.67
158	квартира	7	2	21.44	1	13.41	2.67
159	квартира	7	2	21.31	1	13.27	2.67
160	квартира	7	2	30.92	1	19.73	2.67
161	квартира	8	2	33.05	1	13.62	2.67
162	квартира	8	2	23.38	1	14.67	2.67
163	квартира	8	2	23.29	1	14.67	2.67
164	квартира	8	2	33.11	1	14.05	2.67
165	квартира	8	2	33.37	1	14.21	2.67
166	квартира	8	2	33.37	1	14.21	2.67
167	квартира	8	2	21.44	1	13.41	2.67
168	квартира	8	2	21.31	1	13.27	2.67
169	квартира	8	2	30.92	1	19.73	2.67
170	квартира	9	2	33.05	1	13.62	2.67
171	квартира	9	2	23.38	1	14.67	2.67
172	квартира	9	2	23.29	1	14.67	2.67
173	квартира	9	2	33.11	1	14.05	2.67
174	квартира	9	2	33.37	1	14.21	2.67
175	квартира	9	2	33.37	1	14.21	2.67
176	квартира	9	2	21.44	1	13.41	2.67
177	квартира	9	2	21.31	1	13.27	2.67
178	квартира	9	2	30.92	1	19.73	2.67
179	квартира	2	3	30.94	1	19.76	2.67
180	квартира	2	3	21.31	1	13.27	2.67
181	квартира	2	3	21.44	1	13.41	2.67
182	квартира	2	3	33.37	1	14.21	2.67
183	квартира	2	3	33.37	1	14.21	2.67
184	квартира	2	3	33.11	1	14.05	2.67

185	квартира	2	3	20.41	1	12.99	2.67
186	квартира	2	3	23.29	1	14.67	2.67
187	квартира	2	3	23.38	1	14.67	2.67
188	квартира	2	3	20.62	1	13.27	2.67
189	квартира	2	3	33.05	1	13.62	2.67
190	квартира	3	3	30.94	1	19.76	2.67
191	квартира	3	3	21.31	1	13.27	2.67
192	квартира	3	3	21.44	1	13.41	2.67
193	квартира	3	3	33.37	1	14.21	2.67
194	квартира	3	3	33.37	1	14.21	2.67
195	квартира	3	3	33.11	1	14.05	2.67
196	квартира	3	3	20.41	1	12.99	2.67
197	квартира	3	3	23.29	1	14.67	2.67
198	квартира	3	3	23.38	1	14.67	2.67
199	квартира	3	3	20.62	1	13.27	2.67
200	квартира	3	3	33.05	1	13.62	2.67
201	квартира	4	3	30.94	1	19.76	2.67
202	квартира	4	3	21.31	1	13.27	2.67
203	квартира	4	3	21.44	1	13.41	2.67
204	квартира	4	3	33.37	1	14.21	2.67
205	квартира	4	3	33.37	1	14.21	2.67
206	квартира	4	3	33.11	1	14.05	2.67
207	квартира	4	3	20.41	1	12.99	2.67
208	квартира	4	3	23.29	1	14.67	2.67
209	квартира	4	3	23.38	1	14.67	2.67
210	квартира	4	3	20.62	1	13.27	2.67
211	квартира	4	3	33.05	1	13.62	2.67
212	квартира	5	3	30.94	1	19.76	2.67
213	квартира	5	3	21.31	1	13.27	2.67
214	квартира	5	3	21.44	1	13.41	2.67



215	квартира	5	3	33.37	1	14.21	2.67
216	квартира	5	3	33.37	1	14.21	2.67
217	квартира	5	3	33.11	1	14.05	2.67
218	квартира	5	3	20.41	1	12.99	2.67
219	квартира	5	3	23.29	1	14.67	2.67
220	квартира	5	3	23.38	1	14.67	2.67
221	квартира	5	3	20.62	1	13.27	2.67
222	квартира	5	3	33.05	1	13.62	2.67
223	квартира	6	3	30.94	1	19.76	2.67
224	квартира	6	3	21.31	1	13.27	2.67
225	квартира	6	3	21.44	1	13.41	2.67
226	квартира	6	3	33.37	1	14.21	2.67
227	квартира	6	3	33.37	1	14.21	2.67
228	квартира	6	3	33.11	1	14.05	2.67
229	квартира	6	3	20.41	1	12.99	2.67
230	квартира	6	3	23.29	1	14.67	2.67
231	квартира	6	3	23.38	1	14.67	2.67
232	квартира	6	3	20.62	1	13.27	2.67
233	квартира	6	3	33.05	1	13.62	2.67
234	квартира	7	3	30.94	1	19.76	2.67
235	квартира	7	3	21.31	1	13.27	2.67
236	квартира	7	3	21.44	1	13.41	2.67
237	квартира	7	3	33.37	1	14.21	2.67
238	квартира	7	3	33.37	1	14.21	2.67
239	квартира	7	3	33.11	1	14.05	2.67
240	квартира	7	3	20.41	1	12.99	2.67
241	квартира	7	3	23.29	1	14.67	2.67
242	квартира	7	3	23.38	1	14.67	2.67
243	квартира	7	3	20.62	1	13.27	2.67
244	квартира	7	3	33.05	1	13.62	2.67
245	квартира	8	3	30.94	1	19.76	2.67
246	квартира	8	3	21.31	1	13.27	2.67
247	квартира	8	3	21.44	1	13.41	2.67
248	квартира	8	3	33.37	1	14.21	2.67
249	квартира	8	3	33.37	1	14.21	2.67
250	квартира	8	3	33.11	1	14.05	2.67
251	квартира	8	3	20.41	1	12.99	2.67
252	квартира	8	3	23.29	1	14.67	2.67
253	квартира	8	3	23.38	1	14.67	2.67
254	квартира	8	3	20.62	1	13.27	2.67
255	квартира	8	3	33.05	1	13.62	2.67
256	квартира	9	3	30.94	1	19.76	2.67
257	квартира	9	3	21.31	1	13.27	2.67
258	квартира	9	3	21.44	1	13.41	2.67
259	квартира	9	3	33.37	1	14.21	2.67
260	квартира	9	3	33.37	1	14.21	2.67
261	квартира	9	3	33.11	1	14.05	2.67
262	квартира	9	3	20.41	1	12.99	2.67
263	квартира	9	3	23.29	1	14.67	2.67
264	квартира	9	3	23.38	1	14.67	2.67
265	квартира	9	3	20.62	1	13.27	2.67
266	квартира	9	3	33.05	1	13.62	2.67
267	квартира	2	4	32.16	1	13.16	2.67
268	квартира	2	4	23.36	1	14.67	2.67
269	квартира	2	4	23.27	1	14.67	2.67
270	квартира	2	4	33.06	1	14.05	2.67
271	квартира	2	4	33.26	1	14.11	2.67
272	квартира	2	4	33.27	1	14.11	2.67
273	квартира	2	4	30.60	1	19.86	2.67
274	квартира	2	4	21.37	1	13.38	2.67



275	квартира	2	4	21.25	1	13.27	2.67
276	квартира	2	4	30.87	1	19.72	2.67
277	квартира	2	4	32.43	1	13.21	2.67
278	квартира	3	4	32.16	1	13.16	2.67
279	квартира	3	4	23.36	1	14.67	2.67
280	квартира	3	4	23.27	1	14.67	2.67
281	квартира	3	4	33.06	1	14.05	2.67
282	квартира	3	4	33.26	1	14.11	2.67
283	квартира	3	4	33.27	1	14.11	2.67
284	квартира	3	4	30.60	1	19.86	2.67
285	квартира	3	4	21.37	1	13.38	2.67
286	квартира	3	4	21.25	1	13.27	2.67
287	квартира	3	4	30.87	1	19.72	2.67
288	квартира	3	4	32.43	1	13.21	2.67
289	квартира	4	4	32.16	1	13.16	2.67
290	квартира	4	4	23.36	1	14.67	2.67
291	квартира	4	4	23.27	1	14.67	2.67
292	квартира	4	4	33.06	1	14.05	2.67
293	квартира	4	4	33.26	1	14.11	2.67
294	квартира	4	4	33.27	1	14.11	2.67
295	квартира	4	4	30.60	1	19.86	2.67
296	квартира	4	4	21.37	1	13.38	2.67
297	квартира	4	4	21.25	1	13.27	2.67
298	квартира	4	4	30.87	1	19.72	2.67
299	квартира	4	4	32.43	1	13.21	2.67
300	квартира	5	4	32.16	1	13.16	2.67
301	квартира	5	4	23.36	1	14.67	2.67
302	квартира	5	4	23.27	1	14.67	2.67
303	квартира	5	4	33.06	1	14.05	2.67
304	квартира	5	4	33.26	1	14.11	2.67

305	квартира	5	4	33.27	1	14.11	2.67
306	квартира	5	4	30.60	1	19.86	2.67
307	квартира	5	4	21.37	1	13.38	2.67
308	квартира	5	4	21.25	1	13.27	2.67
309	квартира	5	4	30.87	1	19.72	2.67
310	квартира	5	4	32.43	1	13.21	2.67
311	квартира	6	4	32.16	1	13.16	2.67
312	квартира	6	4	23.36	1	14.67	2.67
313	квартира	6	4	23.27	1	14.67	2.67
314	квартира	6	4	33.06	1	14.05	2.67
315	квартира	6	4	33.26	1	14.11	2.67
316	квартира	6	4	33.27	1	14.11	2.67
317	квартира	6	4	30.60	1	19.86	2.67
318	квартира	6	4	21.37	1	13.38	2.67
319	квартира	6	4	21.25	1	13.27	2.67
320	квартира	6	4	30.87	1	19.72	2.67
321	квартира	6	4	32.43	1	13.21	2.67
322	квартира	7	4	32.16	1	13.16	2.67
323	квартира	7	4	23.36	1	14.67	2.67
324	квартира	7	4	23.27	1	14.67	2.67
325	квартира	7	4	33.06	1	14.05	2.67
326	квартира	7	4	33.26	1	14.11	2.67
327	квартира	7	4	33.27	1	14.11	2.67
328	квартира	7	4	30.60	1	19.86	2.67
329	квартира	7	4	21.37	1	13.38	2.67
330	квартира	7	4	21.25	1	13.27	2.67
331	квартира	7	4	30.87	1	19.72	2.67
332	квартира	7	4	32.43	1	13.21	2.67
333	квартира	8	4	32.16	1	13.16	2.67
334	квартира	8	4	23.36	1	14.67	2.67



335	квартира	8	4	23.27	1	14.67	2.67
336	квартира	8	4	33.06	1	14.05	2.67
337	квартира	8	4	33.26	1	14.11	2.67
338	квартира	8	4	33.27	1	14.11	2.67
339	квартира	8	4	30.60	1	19.86	2.67
340	квартира	8	4	21.37	1	13.38	2.67
341	квартира	8	4	21.25	1	13.27	2.67
342	квартира	8	4	30.87	1	19.72	2.67
343	квартира	8	4	32.43	1	13.21	2.67
344	квартира	9	4	32.16	1	13.16	2.67
345	квартира	9	4	23.36	1	14.67	2.67
346	квартира	9	4	23.27	1	14.67	2.67
347	квартира	9	4	33.06	1	14.05	2.67
348	квартира	9	4	33.26	1	14.11	2.67
349	квартира	9	4	33.27	1	14.11	2.67
350	квартира	9	4	30.60	1	19.86	2.67
351	квартира	9	4	21.37	1	13.38	2.67
352	квартира	9	4	21.25	1	13.27	2.67
353	квартира	9	4	30.87	1	19.72	2.67
354	квартира	9	4	32.43	1	13.21	2.67
355	квартира	2	5	50.28	2	27.95	2.69
356	квартира	2	5	23.17	1	13.18	2.69
357	квартира	2	5	22.37	1	12.74	2.69
358	квартира	2	5	22.38	1	12.71	2.69
359	квартира	2	5	32.79	1	13.49	2.69
360	квартира	2	5	70.87	3	44.91	2.69
361	квартира	3	5	50.28	2	27.95	2.69
362	квартира	3	5	23.17	1	13.18	2.69
363	квартира	3	5	22.37	1	12.74	2.69
364	квартира	3	5	22.38	1	12.71	2.69

365	квартира	3	5	32.79	1	13.49	2.69
366	квартира	3	5	70.87	3	44.91	2.69
367	квартира	4	5	50.28	2	27.95	2.69
368	квартира	4	5	23.17	1	13.18	2.69
369	квартира	4	5	22.37	1	12.74	2.69
370	квартира	4	5	22.38	1	12.71	2.69
371	квартира	4	5	32.79	1	13.49	2.69
372	квартира	4	5	70.87	3	44.91	2.69
373	квартира	5	5	50.28	2	27.95	2.69
374	квартира	5	5	23.17	1	13.18	2.69
375	квартира	5	5	22.37	1	12.74	2.69
376	квартира	5	5	22.38	1	12.71	2.69
377	квартира	5	5	32.79	1	13.49	2.69
378	квартира	5	5	70.87	3	44.91	2.69
379	квартира	6	5	50.28	2	27.95	2.69
380	квартира	6	5	23.17	1	13.18	2.69
381	квартира	6	5	22.37	1	12.74	2.69
382	квартира	6	5	22.38	1	12.71	2.69
383	квартира	6	5	32.79	1	13.49	2.69
384	квартира	6	5	70.87	3	44.91	2.69
385	квартира	7	5	50.28	2	27.95	2.69
386	квартира	7	5	23.17	1	13.18	2.69
387	квартира	7	5	22.37	1	12.74	2.69
388	квартира	7	5	22.38	1	12.71	2.69
389	квартира	7	5	32.79	1	13.49	2.69
390	квартира	7	5	70.87	3	44.91	2.69
391	квартира	8	5	50.28	2	27.95	2.69
392	квартира	8	5	23.17	1	13.18	2.69
393	квартира	8	5	22.37	1	12.74	2.69
394	квартира	8	5	22.38	1	12.71	2.69



395	квартира	8	5	32.79	1	13.49	2.69
396	квартира	8	5	70.87	3	44.91	2.69
397	квартира	9	5	50.28	2	27.95	2.69
398	квартира	9	5	23.17	1	13.18	2.69
399	квартира	9	5	22.37	1	12.74	2.69
400	квартира	9	5	22.38	1	12.71	2.69
401	квартира	9	5	32.79	1	13.49	2.69
402	квартира	9	5	70.87	3	44.91	2.69
403	квартира	10	5	50.28	2	27.95	2.69
404	квартира	10	5	23.17	1	13.18	2.69
405	квартира	10	5	22.37	1	12.74	2.69
406	квартира	10	5	22.38	1	12.71	2.69
407	квартира	10	5	32.79	1	13.49	2.69
408	квартира	10	5	70.87	3	44.91	2.69
409	квартира	11	5	50.28	2	27.95	2.69
410	квартира	11	5	23.17	1	13.18	2.69
411	квартира	11	5	22.37	1	12.74	2.69
412	квартира	11	5	22.38	1	12.71	2.69
413	квартира	11	5	32.79	1	13.49	2.69
414	квартира	11	5	70.87	3	44.91	2.69
415	квартира	12	5	50.28	2	27.95	2.69
416	квартира	12	5	23.17	1	13.18	2.69
417	квартира	12	5	22.37	1	12.74	2.69
418	квартира	12	5	22.38	1	12.71	2.69
419	квартира	12	5	32.79	1	13.49	2.69
420	квартира	12	5	70.87	3	44.91	2.69
421	квартира	13	5	50.28	2	27.95	2.69
422	квартира	13	5	23.17	1	13.18	2.69
423	квартира	13	5	22.37	1	12.74	2.69
424	квартира	13	5	22.38	1	12.71	2.69

425	квартира	13	5	32.79	1	13.49	2.69
426	квартира	13	5	70.87	3	44.91	2.69
427	квартира	14	5	50.28	2	27.95	2.69
428	квартира	14	5	23.17	1	13.18	2.69
429	квартира	14	5	22.37	1	12.74	2.69
430	квартира	14	5	22.38	1	12.71	2.69
431	квартира	14	5	32.79	1	13.49	2.69
432	квартира	14	5	70.87	3	44.91	2.69
433	квартира	15	5	50.28	2	27.95	2.69
434	квартира	15	5	23.17	1	13.18	2.69
435	квартира	15	5	22.37	1	12.74	2.69
436	квартира	15	5	22.38	1	12.71	2.69
437	квартира	15	5	32.79	1	13.49	2.69
438	квартира	15	5	70.87	3	44.91	2.69
439	квартира	16	5	50.28	2	27.95	2.69
440	квартира	16	5	23.17	1	13.18	2.69
441	квартира	16	5	22.37	1	12.74	2.69
442	квартира	16	5	22.38	1	12.71	2.69
443	квартира	16	5	32.79	1	13.49	2.69
444	квартира	16	5	70.87	3	44.91	2.69
445	квартира	17	5	50.28	2	27.95	2.69
446	квартира	17	5	23.17	1	13.18	2.69
447	квартира	17	5	22.37	1	12.74	2.69
448	квартира	17	5	22.38	1	12.71	2.69
449	квартира	17	5	32.79	1	13.49	2.69
450	квартира	17	5	70.87	3	44.91	2.69
451	квартира	18	5	50.28	2	27.95	2.69
452	квартира	18	5	23.17	1	13.18	2.69
453	квартира	18	5	22.37	1	12.74	2.69
454	квартира	18	5	22.38	1	12.71	2.69



455	квартира	18	5	32.79	1	13.49	2.69
456	квартира	18	5	70.87	3	44.91	2.69
457	квартира	19	5	50.28	2	27.95	2.69
458	квартира	19	5	23.17	1	13.18	2.69
459	квартира	19	5	22.37	1	12.74	2.69
460	квартира	19	5	22.38	1	12.71	2.69
461	квартира	19	5	32.79	1	13.49	2.69
462	квартира	19	5	70.87	3	44.91	2.69
463	квартира	20	5	50.28	2	27.95	2.69
464	квартира	20	5	23.17	1	13.18	2.69
465	квартира	20	5	22.37	1	12.74	2.69
466	квартира	20	5	22.38	1	12.71	2.69
467	квартира	20	5	32.79	1	13.49	2.69
468	квартира	20	5	70.87	3	44.91	2.69
469	квартира	21	5	50.28	2	27.95	2.69
470	квартира	21	5	23.17	1	13.18	2.69
471	квартира	21	5	22.37	1	12.74	2.69
472	квартира	21	5	22.38	1	12.71	2.69
473	квартира	21	5	32.79	1	13.49	2.69
474	квартира	21	5	70.87	3	44.91	2.69
475	квартира	22	5	50.28	2	27.95	2.69
476	квартира	22	5	23.17	1	13.18	2.69
477	квартира	22	5	22.37	1	12.74	2.69
478	квартира	22	5	22.38	1	12.71	2.69
479	квартира	22	5	32.79	1	13.49	2.69
480	квартира	22	5	70.87	3	44.91	2.69
481	квартира	23	5	50.28	2	27.95	2.69
482	квартира	23	5	23.17	1	13.18	2.69
483	квартира	23	5	22.37	1	12.74	2.69
484	квартира	23	5	22.38	1	12.71	2.69

485	квартира	23	5	32.79	1	13.49	2.69
486	квартира	23	5	70.87	3	44.91	2.69
487	квартира	24	5	50.28	2	27.95	2.69
488	квартира	24	5	23.17	1	13.18	2.69
489	квартира	24	5	22.37	1	12.74	2.69
490	квартира	24	5	22.38	1	12.71	2.69
491	квартира	24	5	32.79	1	13.49	2.69
492	квартира	24	5	70.87	3	44.91	2.69
493	квартира	25	5	50.28	2	27.95	2.69
494	квартира	25	5	23.17	1	13.18	2.69
495	квартира	25	5	22.37	1	12.74	2.69
496	квартира	25	5	22.38	1	12.71	2.69
497	квартира	25	5	32.79	1	13.49	2.69
498	квартира	25	5	70.87	3	44.91	2.69
499	квартира	2	6	51.29	2	26.32	2.69
500	квартира	2	6	38.33	1	18.16	2.69
501	квартира	2	6	49.76	2	24.75	2.69
502	квартира	2	6	53.28	2	30.29	2.69
503	квартира	2	6	50.00	2	27.79	2.69
504	квартира	3	6	51.29	2	26.32	2.69
505	квартира	3	6	38.33	1	18.16	2.69
506	квартира	3	6	49.76	2	24.75	2.69
507	квартира	3	6	53.28	2	30.29	2.69
508	квартира	3	6	50.00	2	27.79	2.69
509	квартира	4	6	51.29	2	26.32	2.69
510	квартира	4	6	38.33	1	18.16	2.69
511	квартира	4	6	49.76	2	24.75	2.69
512	квартира	4	6	53.28	2	30.29	2.69
513	квартира	4	6	50.00	2	27.79	2.69
514	квартира	5	6	51.29	2	26.32	2.69



515	квартира	5	6	38.33	1	18.16	2.69
516	квартира	5	6	49.76	2	24.75	2.69
517	квартира	5	6	53.28	2	30.29	2.69
518	квартира	5	6	50.00	2	27.79	2.69
519	квартира	6	6	51.29	2	26.32	2.69
520	квартира	6	6	38.33	1	18.16	2.69
521	квартира	6	6	49.76	2	24.75	2.69
522	квартира	6	6	53.28	2	30.29	2.69
523	квартира	6	6	50.00	2	27.79	2.69
524	квартира	7	6	51.29	2	26.32	2.69
525	квартира	7	6	38.33	1	18.16	2.69
526	квартира	7	6	49.76	2	24.75	2.69
527	квартира	7	6	53.28	2	30.29	2.69
528	квартира	7	6	50.00	2	27.79	2.69
529	квартира	8	6	51.29	2	26.32	2.69
530	квартира	8	6	38.33	1	18.16	2.69
531	квартира	8	6	49.76	2	24.75	2.69
532	квартира	8	6	53.28	2	30.29	2.69
533	квартира	8	6	50.00	2	27.79	2.69
534	квартира	9	6	51.29	2	26.32	2.69
535	квартира	9	6	38.33	1	18.16	2.69
536	квартира	9	6	49.76	2	24.75	2.69
537	квартира	9	6	53.28	2	30.29	2.69
538	квартира	9	6	50.00	2	27.79	2.69
539	квартира	10	6	51.29	2	26.32	2.69
540	квартира	10	6	38.33	1	18.16	2.69
541	квартира	10	6	49.76	2	24.75	2.69
542	квартира	10	6	53.28	2	30.29	2.69
543	квартира	10	6	50.00	2	27.79	2.69
544	квартира	11	6	51.29	2	26.32	2.69

545	квартира	11	6	38.33	1	18.16	2.69
546	квартира	11	6	49.76	2	24.75	2.69
547	квартира	11	6	53.28	2	30.29	2.69
548	квартира	11	6	50.00	2	27.79	2.69
549	квартира	12	6	51.29	2	26.32	2.69
550	квартира	12	6	38.33	1	18.16	2.69
551	квартира	12	6	49.76	2	24.75	2.69
552	квартира	12	6	53.28	2	30.29	2.69
553	квартира	12	6	50.00	2	27.79	2.69
554	квартира	13	6	51.29	2	26.32	2.69
555	квартира	13	6	38.33	1	18.16	2.69
556	квартира	13	6	49.76	2	24.75	2.69
557	квартира	13	6	53.28	2	30.29	2.69
558	квартира	13	6	50.00	2	27.79	2.69
559	квартира	14	6	51.29	2	26.32	2.69
560	квартира	14	6	38.33	1	18.16	2.69
561	квартира	14	6	49.76	2	24.75	2.69
562	квартира	14	6	53.28	2	30.29	2.69
563	квартира	14	6	50.00	2	27.79	2.69
564	квартира	15	6	51.29	2	26.32	2.69
565	квартира	15	6	38.33	1	18.16	2.69
566	квартира	15	6	49.76	2	24.75	2.69
567	квартира	15	6	53.28	2	30.29	2.69
568	квартира	15	6	50.00	2	27.79	2.69
569	квартира	16	6	51.29	2	26.32	2.69
570	квартира	16	6	38.33	1	18.16	2.69
571	квартира	16	6	49.76	2	24.75	2.69
572	квартира	16	6	53.28	2	30.29	2.69
573	квартира	16	6	50.00	2	27.79	2.69
574	квартира	17	6	51.29	2	26.32	2.69



575	квартира	17	6	38.33	1	18.16	2.69
576	квартира	17	6	49.76	2	24.75	2.69
577	квартира	17	6	53.28	2	30.29	2.69
578	квартира	17	6	50.00	2	27.79	2.69
579	квартира	18	6	51.29	2	26.32	2.69
580	квартира	18	6	38.33	1	18.16	2.69
581	квартира	18	6	49.76	2	24.75	2.69
582	квартира	18	6	53.28	2	30.29	2.69
583	квартира	18	6	50.00	2	27.79	2.69
584	квартира	19	6	51.29	2	26.32	2.69
585	квартира	19	6	38.33	1	18.16	2.69
586	квартира	19	6	49.76	2	24.75	2.69
587	квартира	19	6	53.28	2	30.29	2.69
588	квартира	19	6	50.00	2	27.79	2.69
589	квартира	20	6	51.29	2	26.32	2.69
590	квартира	20	6	38.33	1	18.16	2.69
591	квартира	20	6	49.76	2	24.75	2.69
592	квартира	20	6	53.28	2	30.29	2.69
593	квартира	20	6	50.00	2	27.79	2.69
594	квартира	21	6	51.29	2	26.32	2.69
595	квартира	21	6	38.33	1	18.16	2.69
596	квартира	21	6	49.76	2	24.75	2.69
597	квартира	21	6	53.28	2	30.29	2.69
598	квартира	21	6	50.00	2	27.79	2.69
599	квартира	22	6	51.29	2	26.32	2.69
600	квартира	22	6	38.33	1	18.16	2.69
601	квартира	22	6	49.76	2	24.75	2.69
602	квартира	22	6	53.28	2	30.29	2.69
603	квартира	22	6	50.00	2	27.79	2.69
604	квартира	23	6	51.29	2	26.32	2.69

605	квартира	23	6	38.33	1	18.16	2.69
606	квартира	23	6	49.76	2	24.75	2.69
607	квартира	23	6	53.28	2	30.29	2.69
608	квартира	23	6	50.00	2	27.79	2.69
609	квартира	24	6	51.29	2	26.32	2.69
610	квартира	24	6	38.33	1	18.16	2.69
611	квартира	24	6	49.76	2	24.75	2.69
612	квартира	24	6	53.28	2	30.29	2.69
613	квартира	24	6	50.00	2	27.79	2.69
614	квартира	25	6	51.29	2	26.32	2.69
615	квартира	25	6	38.33	1	18.16	2.69
616	квартира	25	6	49.76	2	24.75	2.69
617	квартира	25	6	53.28	2	30.29	2.69
618	квартира	25	6	50.00	2	27.79	2.69
619	квартира	2	7	38.47	1	15.81	2.69
620	квартира	2	7	22.69	1	12.73	2.69
621	квартира	2	7	22.92	1	13.14	2.69
622	квартира	2	7	32.17	1	13.95	2.69
623	квартира	2	7	32.43	1	13.94	2.69
624	квартира	2	7	30.37	1	12.33	2.69
625	квартира	2	7	41.87	1	19.09	2.69
626	квартира	2	7	30.42	1	11.91	2.69
627	квартира	3	7	38.47	1	15.81	2.69
628	квартира	3	7	22.69	1	12.73	2.69
629	квартира	3	7	22.92	1	13.14	2.69
630	квартира	3	7	32.17	1	13.95	2.69
631	квартира	3	7	32.43	1	13.94	2.69
632	квартира	3	7	30.37	1	12.33	2.69
633	квартира	3	7	41.87	1	19.09	2.69
634	квартира	3	7	30.42	1	11.91	2.69



635	квартира	4	7	38.47	1	15.81	2.69
636	квартира	4	7	22.69	1	12.73	2.69
637	квартира	4	7	22.92	1	13.14	2.69
638	квартира	4	7	32.17	1	13.95	2.69
639	квартира	4	7	32.43	1	13.94	2.69
640	квартира	4	7	30.37	1	12.33	2.69
641	квартира	4	7	41.87	1	19.09	2.69
642	квартира	4	7	30.42	1	11.91	2.69
643	квартира	5	7	38.47	1	15.81	2.69
644	квартира	5	7	22.69	1	12.73	2.69
645	квартира	5	7	22.92	1	13.14	2.69
646	квартира	5	7	32.17	1	13.95	2.69
647	квартира	5	7	32.43	1	13.94	2.69
648	квартира	5	7	30.37	1	12.33	2.69
649	квартира	5	7	41.87	1	19.09	2.69
650	квартира	5	7	30.42	1	11.91	2.69
651	квартира	6	7	38.47	1	15.81	2.69
652	квартира	6	7	22.69	1	12.73	2.69
653	квартира	6	7	22.92	1	13.14	2.69
654	квартира	6	7	32.17	1	13.95	2.69
655	квартира	6	7	32.43	1	13.94	2.69
656	квартира	6	7	30.37	1	12.33	2.69
657	квартира	6	7	41.87	1	19.09	2.69
658	квартира	6	7	30.42	1	11.91	2.69
659	квартира	7	7	38.47	1	15.81	2.69
660	квартира	7	7	22.69	1	12.73	2.69
661	квартира	7	7	22.92	1	13.14	2.69
662	квартира	7	7	32.17	1	13.95	2.69
663	квартира	7	7	32.43	1	13.94	2.69
664	квартира	7	7	30.37	1	12.33	2.69

665	квартира	7	7	41.87	1	19.09	2.69
666	квартира	7	7	30.42	1	11.91	2.69
667	квартира	8	7	38.47	1	15.81	2.69
668	квартира	8	7	22.69	1	12.73	2.69
669	квартира	8	7	22.92	1	13.14	2.69
670	квартира	8	7	32.17	1	13.95	2.69
671	квартира	8	7	32.43	1	13.94	2.69
672	квартира	8	7	30.37	1	12.33	2.69
673	квартира	8	7	41.87	1	19.09	2.69
674	квартира	8	7	30.42	1	11.91	2.69
675	квартира	9	7	38.47	1	15.81	2.69
676	квартира	9	7	22.69	1	12.73	2.69
677	квартира	9	7	22.92	1	13.14	2.69
678	квартира	9	7	32.17	1	13.95	2.69
679	квартира	9	7	32.43	1	13.94	2.69
680	квартира	9	7	30.37	1	12.33	2.69
681	квартира	9	7	41.87	1	19.09	2.69
682	квартира	9	7	30.42	1	11.91	2.69
683	квартира	10	7	38.47	1	15.81	2.69
684	квартира	10	7	22.69	1	12.73	2.69
685	квартира	10	7	22.92	1	13.14	2.69
686	квартира	10	7	32.17	1	13.95	2.69
687	квартира	10	7	32.43	1	13.94	2.69
688	квартира	10	7	30.37	1	12.33	2.69
689	квартира	10	7	41.87	1	19.09	2.69
690	квартира	10	7	30.42	1	11.91	2.69
691	квартира	11	7	38.47	1	15.81	2.69
692	квартира	11	7	22.69	1	12.73	2.69
693	квартира	11	7	22.92	1	13.14	2.69
694	квартира	11	7	32.17	1	13.95	2.69



695	квартира	11	7	32.43	1	13.94	2.69
696	квартира	11	7	30.37	1	12.33	2.69
697	квартира	11	7	41.87	1	19.09	2.69
698	квартира	11	7	30.42	1	11.91	2.69
699	квартира	12	7	38.47	1	15.81	2.69
700	квартира	12	7	22.69	1	12.73	2.69
701	квартира	12	7	22.92	1	13.14	2.69
702	квартира	12	7	32.17	1	13.95	2.69
703	квартира	12	7	32.43	1	13.94	2.69
704	квартира	12	7	30.37	1	12.33	2.69
705	квартира	12	7	41.87	1	19.09	2.69
706	квартира	12	7	30.42	1	11.91	2.69
707	квартира	13	7	38.47	1	15.81	2.69
708	квартира	13	7	22.69	1	12.73	2.69
709	квартира	13	7	22.92	1	13.14	2.69
710	квартира	13	7	32.17	1	13.95	2.69
711	квартира	13	7	32.43	1	13.94	2.69
712	квартира	13	7	30.37	1	12.33	2.69
713	квартира	13	7	41.87	1	19.09	2.69
714	квартира	13	7	30.42	1	11.91	2.69
715	квартира	14	7	38.47	1	15.81	2.69
716	квартира	14	7	22.69	1	12.73	2.69
717	квартира	14	7	22.92	1	13.14	2.69
718	квартира	14	7	32.17	1	13.95	2.69
719	квартира	14	7	32.43	1	13.94	2.69
720	квартира	14	7	30.37	1	12.33	2.69
721	квартира	14	7	41.87	1	19.09	2.69
722	квартира	14	7	30.42	1	11.91	2.69
723	квартира	2	8	32.23	1	13.23	2.69
724	квартира	2	8	25.93	1	14.05	2.69

725	квартира	2	8	26.09	1	14.15	2.69
726	квартира	2	8	34.38	1	13.97	2.69
727	квартира	2	8	55.85	2	33.68	2.69
728	квартира	3	8	32.23	1	13.23	2.69
729	квартира	3	8	32.38	1	12.99	2.69
730	квартира	3	8	32.80	1	13.20	2.69
731	квартира	3	8	25.93	1	14.05	2.69
732	квартира	3	8	26.09	1	14.15	2.69
733	квартира	3	8	34.38	1	13.97	2.69
734	квартира	3	8	55.85	2	33.68	2.69
735	квартира	4	8	32.23	1	13.23	2.69
736	квартира	4	8	32.38	1	12.99	2.69
737	квартира	4	8	32.80	1	13.20	2.69
738	квартира	4	8	25.93	1	14.05	2.69
739	квартира	4	8	26.09	1	14.15	2.69
740	квартира	4	8	34.38	1	13.97	2.69
741	квартира	4	8	55.85	2	33.68	2.69
742	квартира	5	8	32.23	1	13.23	2.69
743	квартира	5	8	32.38	1	12.99	2.69
744	квартира	5	8	32.80	1	13.20	2.69
745	квартира	5	8	25.93	1	14.05	2.69
746	квартира	5	8	26.09	1	14.15	2.69
747	квартира	5	8	34.38	1	13.97	2.69
748	квартира	5	8	55.85	2	33.68	2.69
749	квартира	6	8	32.23	1	13.23	2.69
750	квартира	6	8	32.38	1	12.99	2.69
751	квартира	6	8	32.80	1	13.20	2.69
752	квартира	6	8	25.93	1	14.05	2.69
753	квартира	6	8	26.09	1	14.15	2.69
754	квартира	6	8	34.38	1	13.97	2.69



755	квартира	6	8	55.85	2	33.68	2.69
756	квартира	7	8	32.23	1	13.23	2.69
757	квартира	7	8	32.38	1	12.99	2.69
758	квартира	7	8	32.80	1	13.20	2.69
759	квартира	7	8	25.93	1	14.05	2.69
760	квартира	7	8	26.09	1	14.15	2.69
761	квартира	7	8	34.38	1	13.97	2.69
762	квартира	7	8	55.85	2	33.68	2.69
763	квартира	8	8	32.23	1	13.23	2.69
764	квартира	8	8	32.38	1	12.99	2.69
765	квартира	8	8	32.80	1	13.20	2.69
766	квартира	8	8	25.93	1	14.05	2.69
767	квартира	8	8	26.09	1	14.15	2.69
768	квартира	8	8	34.38	1	13.97	2.69
769	квартира	8	8	55.85	2	33.68	2.69
770	квартира	9	8	32.23	1	13.23	2.69
771	квартира	9	8	32.38	1	12.99	2.69
772	квартира	9	8	32.80	1	13.20	2.69
773	квартира	9	8	25.93	1	14.05	2.69
774	квартира	9	8	26.09	1	14.15	2.69
775	квартира	9	8	34.38	1	13.97	2.69
776	квартира	9	8	55.85	2	33.68	2.69
777	квартира	10	8	32.23	1	13.23	2.69
778	квартира	10	8	32.38	1	12.99	2.69
779	квартира	10	8	32.80	1	13.20	2.69
780	квартира	10	8	25.93	1	14.05	2.69
781	квартира	10	8	26.09	1	14.15	2.69
782	квартира	10	8	34.38	1	13.97	2.69
783	квартира	10	8	55.85	2	33.68	2.69
784	квартира	11	8	32.23	1	13.23	2.69

785	квартира	11	8	32.38	1	12.99	2.69
786	квартира	11	8	32.80	1	13.20	2.69
787	квартира	11	8	25.93	1	14.05	2.69
788	квартира	11	8	26.09	1	14.15	2.69
789	квартира	11	8	34.38	1	13.97	2.69
790	квартира	11	8	55.85	2	33.68	2.69
791	квартира	12	8	32.23	1	13.23	2.69
792	квартира	12	8	32.38	1	12.99	2.69
793	квартира	12	8	32.80	1	13.20	2.69
794	квартира	12	8	25.93	1	14.05	2.69
795	квартира	12	8	26.09	1	14.15	2.69
796	квартира	12	8	34.38	1	13.97	2.69
797	квартира	12	8	55.85	2	33.68	2.69
798	квартира	13	8	32.23	1	13.23	2.69
799	квартира	13	8	32.38	1	12.99	2.69
800	квартира	13	8	32.80	1	13.20	2.69
801	квартира	13	8	25.93	1	14.05	2.69
802	квартира	13	8	26.09	1	14.15	2.69
803	квартира	13	8	34.38	1	13.97	2.69
804	квартира	13	8	55.85	2	33.68	2.69
805	квартира	14	8	32.23	1	13.23	2.69
806	квартира	14	8	32.38	1	12.99	2.69
807	квартира	14	8	32.80	1	13.20	2.69
808	квартира	14	8	25.93	1	14.05	2.69
809	квартира	14	8	26.09	1	14.15	2.69
810	квартира	14	8	34.38	1	13.97	2.69
811	квартира	14	8	55.85	2	33.68	2.69
812	квартира	15	8	32.23	1	13.23	2.69
813	квартира	15	8	32.38	1	12.99	2.69
814	квартира	15	8	32.80	1	13.20	2.69



815	квартира	15	8	25.93	1	14.05	2.69
816	квартира	15	8	26.09	1	14.15	2.69
817	квартира	15	8	34.38	1	13.97	2.69
818	квартира	15	8	55.85	2	33.68	2.69
819	квартира	16	8	32.23	1	13.23	2.69
820	квартира	16	8	32.38	1	12.99	2.69
821	квартира	16	8	32.80	1	13.20	2.69
822	квартира	16	8	25.93	1	14.05	2.69
823	квартира	16	8	26.09	1	14.15	2.69
824	квартира	16	8	34.38	1	13.97	2.69
825	квартира	16	8	55.85	2	33.68	2.69
826	квартира	2	9	32.84	1	13.79	2.69
827	квартира	2	9	21.92	1	11.94	2.69
828	квартира	2	9	21.92	1	11.93	2.69
829	квартира	2	9	32.17	1	13.95	2.69
830	квартира	2	9	32.42	1	13.95	2.69
831	квартира	2	9	30.29	1	12.25	2.69
832	квартира	2	9	22.88	1	14.53	2.69
833	квартира	2	9	19.95	1	12.96	2.69
834	квартира	2	9	32.79	1	13.04	2.69
835	квартира	3	9	32.84	1	13.79	2.69
836	квартира	3	9	21.92	1	11.94	2.69
837	квартира	3	9	21.92	1	11.93	2.69
838	квартира	3	9	32.17	1	13.95	2.69
839	квартира	3	9	32.42	1	13.95	2.69
840	квартира	3	9	30.29	1	12.25	2.69
841	квартира	3	9	22.88	1	14.53	2.69
842	квартира	3	9	19.95	1	12.96	2.69
843	квартира	3	9	32.79	1	13.04	2.69
844	квартира	4	9	32.84	1	13.79	2.69

845	квартира	4	9	21.92	1	11.94	2.69
846	квартира	4	9	21.92	1	11.93	2.69
847	квартира	4	9	32.17	1	13.95	2.69
848	квартира	4	9	32.42	1	13.95	2.69
849	квартира	4	9	30.29	1	12.25	2.69
850	квартира	4	9	22.88	1	14.53	2.69
851	квартира	4	9	19.95	1	12.96	2.69
852	квартира	4	9	32.79	1	13.04	2.69
853	квартира	5	9	32.84	1	13.79	2.69
854	квартира	5	9	21.92	1	11.94	2.69
855	квартира	5	9	21.92	1	11.93	2.69
856	квартира	5	9	32.17	1	13.95	2.69
857	квартира	5	9	32.42	1	13.95	2.69
858	квартира	5	9	30.29	1	12.25	2.69
859	квартира	5	9	22.88	1	14.53	2.69
860	квартира	5	9	19.95	1	12.96	2.69
861	квартира	5	9	32.79	1	13.04	2.69
862	квартира	6	9	32.84	1	13.79	2.69
863	квартира	6	9	21.92	1	11.94	2.69
864	квартира	6	9	21.92	1	11.93	2.69
865	квартира	6	9	32.17	1	13.95	2.69
866	квартира	6	9	32.42	1	13.95	2.69
867	квартира	6	9	30.29	1	12.25	2.69
868	квартира	6	9	22.88	1	14.53	2.69
869	квартира	6	9	19.95	1	12.96	2.69
870	квартира	6	9	32.79	1	13.04	2.69
871	квартира	7	9	32.84	1	13.79	2.69
872	квартира	7	9	21.92	1	11.94	2.69
873	квартира	7	9	21.92	1	11.93	2.69
874	квартира	7	9	32.17	1	13.95	2.69



875	квартира	7	9	32.42	1	13.95	2.69
876	квартира	7	9	30.29	1	12.25	2.69
877	квартира	7	9	22.88	1	14.53	2.69
878	квартира	7	9	19.95	1	12.96	2.69
879	квартира	7	9	32.79	1	13.04	2.69
880	квартира	8	9	32.84	1	13.79	2.69
881	квартира	8	9	21.92	1	11.94	2.69
882	квартира	8	9	21.92	1	11.93	2.69
883	квартира	8	9	32.17	1	13.95	2.69
884	квартира	8	9	32.42	1	13.95	2.69
885	квартира	8	9	30.29	1	12.25	2.69
886	квартира	8	9	22.88	1	14.53	2.69
887	квартира	8	9	19.95	1	12.96	2.69
888	квартира	8	9	32.79	1	13.04	2.69
889	квартира	9	9	32.84	1	13.79	2.69
890	квартира	9	9	21.92	1	11.94	2.69
891	квартира	9	9	21.92	1	11.93	2.69
892	квартира	9	9	32.17	1	13.95	2.69
893	квартира	9	9	32.42	1	13.95	2.69
894	квартира	9	9	30.29	1	12.25	2.69
895	квартира	9	9	22.88	1	14.53	2.69
896	квартира	9	9	19.95	1	12.96	2.69
897	квартира	9	9	32.79	1	13.04	2.69
898	квартира	10	9	32.84	1	13.79	2.69
899	квартира	10	9	21.92	1	11.94	2.69
900	квартира	10	9	21.92	1	11.93	2.69
901	квартира	10	9	32.17	1	13.95	2.69
902	квартира	10	9	32.42	1	13.95	2.69
903	квартира	10	9	30.29	1	12.25	2.69
904	квартира	10	9	22.88	1	14.53	2.69

905	квартира	10	9	19.95	1	12.96	2.69
906	квартира	10	9	32.79	1	13.04	2.69
907	квартира	11	9	32.84	1	13.79	2.69
908	квартира	11	9	21.92	1	11.94	2.69
909	квартира	11	9	21.92	1	11.93	2.69
910	квартира	11	9	32.17	1	13.95	2.69
911	квартира	11	9	32.42	1	13.95	2.69
912	квартира	11	9	30.29	1	12.25	2.69
913	квартира	11	9	22.88	1	14.53	2.69
914	квартира	11	9	19.95	1	12.96	2.69
915	квартира	11	9	32.79	1	13.04	2.69
916	квартира	12	9	32.84	1	13.79	2.69
917	квартира	12	9	21.92	1	11.94	2.69
918	квартира	12	9	21.92	1	11.93	2.69
919	квартира	12	9	32.17	1	13.95	2.69
920	квартира	12	9	32.42	1	13.95	2.69
921	квартира	12	9	30.29	1	12.25	2.69
922	квартира	12	9	22.88	1	14.53	2.69
923	квартира	12	9	19.95	1	12.96	2.69
924	квартира	12	9	32.79	1	13.04	2.69
925	квартира	13	9	32.84	1	13.79	2.69
926	квартира	13	9	21.92	1	11.94	2.69
927	квартира	13	9	21.92	1	11.93	2.69
928	квартира	13	9	32.17	1	13.95	2.69
929	квартира	13	9	32.42	1	13.95	2.69
930	квартира	13	9	30.29	1	12.25	2.69
931	квартира	13	9	22.88	1	14.53	2.69
932	квартира	13	9	19.95	1	12.96	2.69
933	квартира	13	9	32.79	1	13.04	2.69
934	квартира	14	9	32.84	1	13.79	2.69



935	квартира	14	9	21.92	1	11.94	2.69
936	квартира	14	9	21.92	1	11.93	2.69
937	квартира	14	9	32.17	1	13.95	2.69
938	квартира	14	9	32.42	1	13.95	2.69
939	квартира	14	9	30.29	1	12.25	2.69
940	квартира	14	9	22.88	1	14.53	2.69
941	квартира	14	9	19.95	1	12.96	2.69
942	квартира	14	9	32.79	1	13.04	2.69
943	квартира	15	9	32.84	1	13.79	2.69
944	квартира	15	9	21.92	1	11.94	2.69
945	квартира	15	9	21.92	1	11.93	2.69
946	квартира	15	9	32.17	1	13.95	2.69
947	квартира	15	9	32.42	1	13.95	2.69
948	квартира	15	9	30.29	1	12.25	2.69
949	квартира	15	9	22.88	1	14.53	2.69
950	квартира	15	9	19.95	1	12.96	2.69
951	квартира	15	9	32.79	1	13.04	2.69
952	квартира	16	9	32.84	1	13.79	2.69
953	квартира	16	9	21.92	1	11.94	2.69
954	квартира	16	9	21.92	1	11.93	2.69
955	квартира	16	9	32.17	1	13.95	2.69
956	квартира	16	9	32.42	1	13.95	2.69
957	квартира	16	9	30.29	1	12.25	2.69
958	квартира	16	9	22.88	1	14.53	2.69
959	квартира	16	9	19.95	1	12.96	2.69
960	квартира	16	9	32.79	1	13.04	2.69
961	квартира	2	10	70.77	3	47.29	2.69
962	квартира	2	10	30.31	1	12.22	2.69
963	квартира	2	10	29.84	1	11.85	2.69
964	квартира	2	10	65.21	3	42.22	2.69

965	квартира	2	10	30.59	1	13.46	2.69
966	квартира	3	10	70.77	3	47.29	2.69
967	квартира	3	10	30.31	1	12.22	2.69
968	квартира	3	10	29.84	1	11.85	2.69
969	квартира	3	10	65.21	3	42.22	2.69
970	квартира	3	10	30.59	1	13.46	2.69
971	квартира	4	10	70.77	3	47.29	2.69
972	квартира	4	10	30.31	1	12.22	2.69
973	квартира	4	10	29.84	1	11.85	2.69
974	квартира	4	10	65.21	3	42.22	2.69
975	квартира	4	10	30.59	1	13.46	2.69
976	квартира	5	10	70.77	3	47.29	2.69
977	квартира	5	10	30.31	1	12.22	2.69
978	квартира	5	10	29.84	1	11.85	2.69
979	квартира	5	10	65.21	3	42.22	2.69
980	квартира	5	10	30.59	1	13.46	2.69
981	квартира	6	10	70.77	3	47.29	2.69
982	квартира	6	10	30.31	1	12.22	2.69
983	квартира	6	10	29.84	1	11.85	2.69
984	квартира	6	10	65.21	3	42.22	2.69
985	квартира	6	10	30.59	1	13.46	2.69
986	квартира	7	10	70.77	3	47.29	2.69
987	квартира	7	10	30.31	1	12.22	2.69
988	квартира	7	10	29.84	1	11.85	2.69
989	квартира	7	10	65.21	3	42.22	2.69
990	квартира	7	10	30.59	1	13.46	2.69
991	квартира	8	10	70.77	3	47.29	2.69
992	квартира	8	10	30.31	1	12.22	2.69
993	квартира	8	10	29.84	1	11.85	2.69
994	квартира	8	10	65.21	3	42.22	2.69



995	квартира	8	10	30.59	1	13.46	2.69
996	квартира	9	10	70.77	3	47.29	2.69
997	квартира	9	10	30.31	1	12.22	2.69
998	квартира	9	10	29.84	1	11.85	2.69
999	квартира	9	10	65.21	3	42.22	2.69
1000	квартира	9	10	30.59	1	13.46	2.69
1001	квартира	10	10	70.77	3	47.29	2.69
1002	квартира	10	10	30.31	1	12.22	2.69
1003	квартира	10	10	29.84	1	11.85	2.69
1004	квартира	10	10	65.21	3	42.22	2.69
1005	квартира	10	10	30.59	1	13.46	2.69
1006	квартира	11	10	70.77	3	47.29	2.69
1007	квартира	11	10	30.31	1	12.22	2.69
1008	квартира	11	10	29.84	1	11.85	2.69
1009	квартира	11	10	65.21	3	42.22	2.69
1010	квартира	11	10	30.59	1	13.46	2.69
1011	квартира	12	10	70.77	3	47.29	2.69
1012	квартира	12	10	30.31	1	12.22	2.69
1013	квартира	12	10	29.84	1	11.85	2.69
1014	квартира	12	10	65.21	3	42.22	2.69
1015	квартира	12	10	30.59	1	13.46	2.69
1016	квартира	13	10	70.77	3	47.29	2.69
1017	квартира	13	10	30.31	1	12.22	2.69
1018	квартира	13	10	29.84	1	11.85	2.69
1019	квартира	13	10	65.21	3	42.22	2.69
1020	квартира	13	10	30.59	1	13.46	2.69
1021	квартира	14	10	70.77	3	47.29	2.69
1022	квартира	14	10	30.31	1	12.22	2.69
1023	квартира	14	10	29.84	1	11.85	2.69
1024	квартира	14	10	65.21	3	42.22	2.69

1025	квартира	14	10	30.59	1	13.46	2.69
1026	квартира	2	11	50.95	2	27.95	2.69
1027	квартира	2	11	23.12	1	13.17	2.69
1028	квартира	2	11	22.43	1	12.83	2.69
1029	квартира	2	11	22.43	1	12.83	2.69
1030	квартира	2	11	23.12	1	13.17	2.69
1031	квартира	2	11	57.75	2	32.06	2.69
1032	квартира	3	11	50.95	2	27.95	2.69
1033	квартира	3	11	23.12	1	13.17	2.69
1034	квартира	3	11	22.43	1	12.83	2.69
1035	квартира	3	11	22.43	1	12.83	2.69
1036	квартира	3	11	23.12	1	13.17	2.69
1037	квартира	3	11	57.75	2	32.06	2.69
1038	квартира	4	11	50.95	2	27.95	2.69
1039	квартира	4	11	23.12	1	13.17	2.69
1040	квартира	4	11	22.43	1	12.83	2.69
1041	квартира	4	11	22.43	1	12.83	2.69
1042	квартира	4	11	23.12	1	13.17	2.69
1043	квартира	4	11	57.75	2	32.06	2.69
1044	квартира	5	11	50.95	2	27.95	2.69
1045	квартира	5	11	23.12	1	13.17	2.69
1046	квартира	5	11	22.43	1	12.83	2.69
1047	квартира	5	11	22.43	1	12.83	2.69
1048	квартира	5	11	23.12	1	13.17	2.69
1049	квартира	5	11	57.75	2	32.06	2.69
1050	квартира	6	11	50.95	2	27.95	2.69
1051	квартира	6	11	23.12	1	13.17	2.69
1052	квартира	6	11	22.43	1	12.83	2.69
1053	квартира	6	11	22.43	1	12.83	2.69
1054	квартира	6	11	23.12	1	13.17	2.69



1055	квартира	6	11	57.75	2	32.06	2.69
1056	квартира	7	11	50.95	2	27.95	2.69
1057	квартира	7	11	23.12	1	13.17	2.69
1058	квартира	7	11	22.43	1	12.83	2.69
1059	квартира	7	11	22.43	1	12.83	2.69
1060	квартира	7	11	23.12	1	13.17	2.69
1061	квартира	7	11	57.75	2	32.06	2.69
1062	квартира	8	11	50.95	2	27.95	2.69
1063	квартира	8	11	23.12	1	13.17	2.69
1064	квартира	8	11	22.43	1	12.83	2.69
1065	квартира	8	11	22.43	1	12.83	2.69
1066	квартира	8	11	23.12	1	13.17	2.69
1067	квартира	8	11	57.75	2	32.06	2.69
1068	квартира	9	11	50.95	2	27.95	2.69
1069	квартира	9	11	23.12	1	13.17	2.69
1070	квартира	9	11	22.43	1	12.83	2.69
1071	квартира	9	11	22.43	1	12.83	2.69
1072	квартира	9	11	23.12	1	13.17	2.69
1073	квартира	9	11	57.75	2	32.06	2.69
1074	квартира	10	11	50.95	2	27.95	2.69
1075	квартира	10	11	23.12	1	13.17	2.69
1076	квартира	10	11	22.43	1	12.83	2.69
1077	квартира	10	11	22.43	1	12.83	2.69
1078	квартира	10	11	23.12	1	13.17	2.69
1079	квартира	10	11	57.75	2	32.06	2.69
1080	квартира	11	11	50.95	2	27.95	2.69
1081	квартира	11	11	23.12	1	13.17	2.69
1082	квартира	11	11	22.43	1	12.83	2.69
1083	квартира	11	11	22.43	1	12.83	2.69
1084	квартира	11	11	23.12	1	13.17	2.69

1085	квартира	11	11	57.75	2	32.06	2.69
1086	квартира	12	11	50.95	2	27.95	2.69
1087	квартира	12	11	23.12	1	13.17	2.69
1088	квартира	12	11	22.43	1	12.83	2.69
1089	квартира	12	11	22.43	1	12.83	2.69
1090	квартира	12	11	23.12	1	13.17	2.69
1091	квартира	12	11	57.75	2	32.06	2.69
1092	квартира	13	11	50.95	2	27.95	2.69
1093	квартира	13	11	23.12	1	13.17	2.69
1094	квартира	13	11	22.43	1	12.83	2.69
1095	квартира	13	11	22.43	1	12.83	2.69
1096	квартира	13	11	23.12	1	13.17	2.69
1097	квартира	13	11	57.75	2	32.06	2.69
1098	квартира	14	11	50.95	2	27.95	2.69
1099	квартира	14	11	23.12	1	13.17	2.69
1100	квартира	14	11	22.43	1	12.83	2.69
1101	квартира	14	11	22.43	1	12.83	2.69
1102	квартира	14	11	23.12	1	13.17	2.69
1103	квартира	14	11	57.75	2	32.06	2.69

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	3	20.14	Помещение БКФН	15.16	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	1.89	
2	Нежилое помещение	1	3	21.44	Помещение БКФН	15.30	2.67



					С/у	3.09	
					Коридор	3.05	
3	Нежилое помещение	1	3	35.01	Помещение БКФН	12.19	2.67
					Помещение БКФН	14.21	
					Подсобное помещение	2.31	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.17	
4	Нежилое помещение	1	3	35.01	Помещение БКФН	12.19	2.67
					Помещение БКФН	14.21	
					Подсобное помещение	2.31	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.17	
5	Нежилое помещение	1	3	34.72	Помещение БКФН	12.07	2.67
					Помещение БКФН	14.05	
					Подсобное помещение	2.04	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.43	
6	Нежилое помещение	1	3	23.29	Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	3.55	
7	Нежилое помещение	1	3	23.38	Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	3.64	
8	Нежилое помещение	1	3	20.76	Помещение БКФН	15.36	2.67
					С/у	3.12	
					Коридор	2.28	
9	Нежилое помещение	1	4	23.36	Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.07	
					Коридор	3.64	
10	Нежилое помещение	1	4	23.40	Помещение БКФН	18.84	2.67
					С/у	4.56	
11	Нежилое помещение	1	4	34.67	Помещение БКФН	12.07	2.67
					Помещение БКФН	14.05	
					Подсобное помещение	2.04	
					С/у	3.08	
					Коридор	3.43	
12	Нежилое помещение	1	4	53.05	Помещение БКФН	13.87	2.67
					Помещение БКФН	14.11	
					Помещение БКФН	12.20	
					Подсобное помещение	2.22	
					С/у	3.08	
					Коридор	7.57	
13	Нежилое помещение	1	4	32.14	Помещение БКФН	24.33	2.67
					Подсобное помещение	1.94	
					С/у	2.97	
					Коридор	2.90	
14	Нежилое помещение	1	4	21.37	Помещение БКФН	15.26	2.67
					С/у	3.06	
					Коридор	3.05	



15	Нежилое помещение	1	4	21.25	Помещение БКФН	15.15	2.67
					С/у	3.06	
					Коридор	3.04	
16	Нежилое помещение	1	4	32.48	Помещение БКФН	24.36	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	5.03	
17	Нежилое помещение	1	5	24.98	Помещение БКФН	18.42	2.69
					С/у	2.88	
					Коридор	3.68	
18	Нежилое помещение	1	5	24.11	Помещение БКФН	17.76	2.69
					С/у	2.88	
					Коридор	3.47	
19	Нежилое помещение	1	5	34.32	Помещение БКФН	12.38	2.69
					Помещение БКФН	13.49	
					С/у	2.85	
					Коридор	5.60	
20	Нежилое помещение	1	5	38.35	Помещение БКФН	17.36	2.69
					Помещение БКФН	12.36	
					Подсобное помещение	1.56	
					С/у	2.99	
					Коридор	4.08	
21	Нежилое помещение	1	6	52.98	Помещение БКФН	9.22	2.69
					Помещение БКФН	14.72	
					Помещение БКФН	14.49	
					Подсобное помещение	1.65	
					Подсобное помещение	2.30	
					С/у	2.97	
					Коридор	7.63	
22	Нежилое помещение	1	6	39.86	Помещение БКФН	18.16	2.69
					Помещение БКФН	14.17	
					С/у	3.00	
					Коридор	4.53	
23	Нежилое помещение	1	6	54.20	Помещение БКФН	13.29	2.69
					Помещение БКФН	13.53	
					Помещение БКФН	11.46	
					Подсобное помещение	1.53	
					С/у	2.92	
					Коридор	11.47	
24	Нежилое помещение	1	6	33.74	Помещение БКФН	9.88	2.69
					Помещение БКФН	12.33	
					Подсобное помещение	1.60	
					С/у	2.76	
					Коридор	7.17	
25	Нежилое помещение	1	7	64.50	Помещение БКФН	15.08	2.69
					Помещение БКФН	16.12	
					Помещение БКФН	15.21	
					Подсобное помещение	1.67	
					ПУИ	2.61	
					С/у	3.00	
					Коридор	10.81	



26	Нежилое помещение	1	7	24.21	Помещение БКФН	17.37	2.69
					С/у	3.01	
					Коридор	3.83	
27	Нежилое помещение	1	7	33.70	Помещение БКФН	13.95	2.69
					Помещение БКФН	11.55	
					Подсобное помещение	2.28	
					С/у	2.93	
					Коридор	2.99	
28	Нежилое помещение	1	7	31.92	Помещение БКФН	12.33	2.69
					Помещение БКФН	11.78	
					Подсобное помещение	2.13	
					С/у	2.93	
					Коридор	2.75	
29	Нежилое помещение	1	7	29.69	Помещение БКФН	19.09	2.69
					Подсобное помещение	1.58	
					С/у	2.98	
					Коридор	6.04	
30	Нежилое помещение	1	8	33.77	Помещение БКФН	11.43	2.69
					Помещение БКФН	13.23	
					Подсобное помещение	2.23	
					С/у	3.04	
					Коридор	3.84	
31	Нежилое помещение	1	8	32.04	Помещение БКФН	19.93	2.69
					Подсобное помещение	4.65	
					С/у	2.94	
					Коридор	4.52	
32	Нежилое помещение	1	8	27.39	Помещение БКФН	18.50	2.69
					Подсобное помещение	2.89	
					С/у	2.94	
					Коридор	3.06	
33	Нежилое помещение	1	8	41.40	Помещение БКФН	14.26	2.69
					Помещение БКФН	17.65	
					Подсобное помещение	1.60	
					С/у	3.00	
					Коридор	4.89	
34	Нежилое помещение	1	9	34.47	Помещение БКФН	11.13	2.69
					Помещение БКФН	13.79	
					Подсобное помещение	2.27	
					С/у	3.36	
					Коридор	3.92	
35	Нежилое помещение	1	9	23.34	Помещение БКФН	18.90	2.69
					С/у	4.44	
36	Нежилое помещение	1	9	23.36	Помещение БКФН	18.92	2.69
					С/у	4.44	
37	Нежилое помещение	1	9	33.70	Помещение БКФН	11.55	2.69
					Помещение БКФН	13.94	
					Подсобное помещение	2.28	
					С/у	2.94	
					Коридор	2.99	



38	Нежилое помещение	1	9	31.86	Помещение БКФН	11.78	2.69
					Помещение БКФН	12.25	
					Подсобное помещение	2.14	
					С/у	2.94	
					Коридор	2.75	
39	Нежилое помещение	1	9	27.04	Помещение БКФН	16.58	2.69
					С/у	3.35	
					Коридор	7.11	
40	Нежилое помещение	1	9	24.56	Помещение БКФН	14.48	2.69
					С/у	3.43	
					Коридор	6.65	
41	Нежилое помещение	1	Пристройка	170.23	Рабочий кабинет	21.20	3.40
					Рабочий кабинет	15.82	
					Рабочий кабинет	35.32	
					Рабочий кабинет	32.90	
					Переговорная	28.32	
					С/у	3.94	
					С/у	3.94	
					Коридор	20.96	
					Тамбур	5.25	
					ПУИ	2.58	
42	Нежилое помещение	1	10	35.44	Рабочий кабинет	17.63	3.14
					ПУИ	2.03	
					С/у	4.92	
					Коридор	4.03	
					Тамбур	6.83	
43	Нежилое помещение	1	10	35.74	Рабочий кабинет	17.61	3.14
					ПУИ	2.30	
					С/у	5.01	
					Коридор	3.99	
					Тамбур	6.83	
44	Нежилое помещение	1	10	36.20	Рабочий кабинет	10.97	3.14
					ПУИ	4.04	
					С/у	3.38	
					Коридор	10.63	
					Тамбур	7.18	
45	Нежилое помещение	1	10	33.48	Рабочий кабинет	16.46	3.14
					ПУИ	2.08	
					С/у	4.72	
					Коридор	3.52	
					Тамбур	6.70	
46	Нежилое помещение	1	10	32.76	Рабочий кабинет	16.31	3.14
					ПУИ	2.01	
					С/у	4.31	
					Коридор	3.43	
					Тамбур	6.70	
47	Нежилое помещение	1	10	38.09	Рабочий кабинет	10.97	3.14
					ПУИ	3.55	
					С/у	5.38	
					Коридор	11.95	
					Тамбур	6.24	



48	Нежилое помещение	1	11	37.38	Рабочий кабинет	13.47	3.14
					ПУИ	2.95	
					Подсобное помещение	4.59	
					С/у	3.84	
					Коридор	5.60	
					Тамбур	6.93	
49	Нежилое помещение	1	11	41.15	Рабочий кабинет	12.90	3.14
					ПУИ	3.09	
					Подсобное помещение	3.21	
					С/у	3.93	
					Коридор	9.11	
					Тамбур	8.91	
50	Нежилое помещение	1	11	73.93	Рабочий кабинет	17.42	3.14
					Рабочий кабинет	15.97	
					ПУИ	3.46	
					Подсобное помещение	1.76	
					С/у	5.08	
					Коридор	21.33	
					Тамбур	8.91	

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	Подвал	Подземный (Секция 1)	общественное	419.39
2	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 1)	общественное	9.27

3	Электрощитовая	Подземный (Секция 1)	техническое	14.51
4	Подвал	Подземный (Секция 2)	общественное	365.23
5	Подвал	Подземный (Секция 3)	общественное	361.73
6	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 3)	общественное	9.27
7	Электрощитовая	Подземный (Секция 3)	техническое	15.30
8	Венткамера	Подземный (Секция 3)	техническое	15.27
9	Помещение СС	Подземный (Секция 3)	техническое	10.18
10	Подвал	Подземный (Секция 4)	общественное	391.70
11	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 4)	общественное	9.11
12	Венткамера	Подземный (Секция 4)	техническое	15.27
13	Электрощитовая	Подземный (Секция 4)	техническое	8.32
14	Электрощитовая	Подземный (Секция 4)	техническое	14.71
15	Подвал	Пристройка	общественное	174.48
16	Подвал	Подземный (Секция 5)	общественное	169.99
17	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 5)	общественное	10.87
18	Помещение для насосной станции противопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Подземный (Секция 5)	техническое	39.13
19	Электрощитовая	Подземный (Секция 5)	техническое	17.33
20	Венткамера	Подземный (Секция 5)	техническое	17.87
21	Помещение хранения люминисцентных ламп	Подземный (Секция 5)	техническое	14.51
22	Электрощитовая	Подземный (Секция 5)	техническое	18.05
23	Подвал	Подземный (Секция 6)	общественное	277.51
24	ИТП	Подземный (Секция 6)	техническое	50.72
25	Подвал	Подземный (Секция 7)	общественное	282.15
26	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 7)	общественное	13.22
27	Электрощитовая	Подземный (Секция 7)	техническое	21.61
28	Помещение СС	Подземный (Секция 7)	техническое	14.28
29	Венткамера	Подземный (Секция 7)	техническое	19.57
30	Техническое помещение	Подземный (Секция 8)	техническое	220.48
31	Подвал	Подземный (Секция 9)	общественное	297.07



32	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 9)	общественное	7.31
33	Электрощитовая	Подземный (Секция 9)	техническое	20.17
34	Электрощитовая	Подземный (Секция 9)	техническое	10.49
35	Венткамера	Подземный (Секция 9)	техническое	17.04
36	Подвал	Подземный (Секция 10)	общественное	306.38
37	Подвал	Подземный (Секция 11)	общественное	224.45
38	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 11)	общественное	14.99
39	Электрощитовая	Подземный (Секция 11)	техническое	17.87
40	Венткамера	Подземный (Секция 11)	техническое	15.81
41	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 1)	общественное	1.56
42	Тамбур	1 этаж(Секция 1)	общественное	1.68
43	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 1)	общественное	16.81
44	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 1)	общественное	14.23
45	Коридор	1 этаж(Секция 1)	общественное	49.44
46	ПУИ	1 этаж(Секция 1)	общественное	2.92
47	Тамбур	1 этаж(Секция 1)	общественное	8.89
48	Тамбур	1 этаж(Секция 1)	общественное	2.29
49	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 1)	общественное	5.78
50	Холл	1 этаж(Секция 1)	общественное	13.93
51	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 2)	общественное	16.81
52	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 2)	общественное	14.23
53	Коридор	1 этаж(Секция 2)	общественное	39.76
54	ПУИ	1 этаж(Секция 2)	общественное	2.92
55	Тамбур	1 этаж(Секция 2)	общественное	6.27
56	Тамбур	1 этаж(Секция 2)	общественное	2.29
57	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 2)	общественное	5.78
58	Холл	1 этаж(Секция 2)	общественное	28.93
59	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 3)	общественное	1.59
60	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	1.68
61	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 3)	общественное	17.97
62	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	10.87
63	ПУИ	1 этаж(Секция 3)	общественное	3.06
64	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	9.55
65	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	2.29
66	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 3)	общественное	5.78
67	Холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	15.06
68	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	9.03
69	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	7.63
70	Холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	18.47
71	Коридор	1 этаж(Секция 3)	общественное	59.47
72	ПУИ	1 этаж(Секция 3)	общественное	5.61
73	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 4)	общественное	1.59
74	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	1.68
75	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 4)	общественное	17.92
76	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	10.87
77	ПУИ	1 этаж(Секция 4)	общественное	3.06
78	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	8.77
79	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	2.29
80	Холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	13.80
81	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	9.25
82	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	6.13
83	Холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	17.50
84	Коридор	1 этаж(Секция 4)	общественное	59.97
85	ПУИ	1 этаж(Секция 4)	общественное	2.01
86	С/у для МГН	1 этаж(Секция 4)	общественное	4.46
87	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 4)	общественное	5.88
88	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 5)	общественное	1.87
89	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	2.09
90	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 5)	общественное	13.40
91	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 5)	общественное	8.99



92	Коридор	1 этаж(Секция 5)	общественное	15.85
93	ПУИ	1 этаж(Секция 5)	общественное	2.28
94	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	11.68
95	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	13.62
96	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	6.89
97	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 5)	общественное	5.43
98	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	7.19
99	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	16.92
100	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	4.03
101	Коридор	1 этаж(Секция 5)	общественное	33.43
102	ПУИ	1 этаж(Секция 5)	общественное	5.34
103	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 6)	общественное	13.40
104	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 6)	общественное	8.99
105	Коридор	1 этаж(Секция 6)	общественное	15.81
106	ПУИ	1 этаж(Секция 6)	общественное	2.63
107	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.58
108	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.08
109	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	6.83
110	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	8.34
111	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.56
112	Коридор	1 этаж(Секция 6)	общественное	29.79
113	ПУИ	1 этаж(Секция 6)	общественное	2.47
114	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 6)	общественное	5.98
115	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.00
116	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.15
117	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 7)	общественное	14.52
118	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 7)	общественное	14.42
119	ПУИ	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.00
120	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	8.68
121	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	16.32

122	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.93
123	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 7)	общественное	9.91
124	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	9.58
125	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	20.84
126	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	4.37
127	Коридор	1 этаж(Секция 7)	общественное	48.18
128	ПУИ	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.26
129	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 8)	общественное	13.67
130	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 8)	общественное	16.37
131	ПУИ	1 этаж(Секция 8)	общественное	3.22
132	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	8.87
133	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	11.72
134	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	3.93
135	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 8)	общественное	9.91
136	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	11.07
137	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	21.81
138	Коридор	1 этаж(Секция 8)	общественное	21.06
139	ПУИ	1 этаж(Секция 8)	общественное	2.72
140	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.56
141	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.97
142	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 9)	общественное	13.92
143	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 9)	общественное	16.93
144	ПУИ	1 этаж(Секция 9)	общественное	4.89
145	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	6.91
146	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	17.45
147	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	3.93
148	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 9)	общественное	9.91
149	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	9.50
150	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	17.70
151	Коридор	1 этаж(Секция 9)	общественное	42.06



152	ПУИ	1 этаж(Секция 9)	общественное	2.07
153	С/у для МГН	1 этаж(Секция 9)	общественное	3.90
154	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 10)	общественное	13.67
155	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 10)	общественное	16.50
156	Коридор	1 этаж(Секция 10)	общественное	14.58
157	ПУИ	1 этаж(Секция 10)	общественное	3.29
158	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	8.84
159	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	19.60
160	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	3.93
161	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 10)	общественное	9.91
162	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 11)	общественное	2.10
163	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	2.54
164	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 11)	общественное	13.67
165	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 11)	общественное	16.32
166	Коридор	1 этаж(Секция 11)	общественное	14.65
167	ПУИ	1 этаж(Секция 11)	общественное	5.76
168	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	9.74
169	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	33.51
170	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	3.93
171	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 11)	общественное	9.91
172	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
173	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
174	Коридор	2 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
175	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
176	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
177	Коридор	2 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
178	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
179	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
180	Коридор	2 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
181	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
182	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
183	Коридор	2 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
184	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
185	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
186	Коридор	2 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
187	Тамбур	2 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
188	Лоджия	2 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
189	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
190	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
191	Коридор	2 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
192	Тамбур	2 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
193	Лоджия	2 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
194	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
195	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
196	Коридор	2 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
197	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
198	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
199	Коридор	2 этаж(Секция 8)	общественное	25.92
200	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
201	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
202	Коридор	2 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
203	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
204	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
205	Коридор	2 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
206	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
207	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
208	Коридор	2 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
209	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
210	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
211	Коридор	3 этаж(Секция 1)	общественное	49.56



212	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
213	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
214	Коридор	3 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
215	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
216	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
217	Коридор	3 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
218	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
219	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
220	Коридор	3 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
221	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
222	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
223	Коридор	3 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
224	Тамбур	3 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
225	Лоджия	3 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
226	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
227	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
228	Коридор	3 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
229	Тамбур	3 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
230	Лоджия	3 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
231	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
232	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
233	Коридор	3 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
234	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
235	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
236	Коридор	3 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
237	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
238	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
239	Коридор	3 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
240	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
241	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
242	Коридор	3 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
243	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
244	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
245	Коридор	3 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
246	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
247	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
248	Коридор	4 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
249	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
250	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
251	Коридор	4 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
252	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
253	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
254	Коридор	4 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
255	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
256	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
257	Коридор	4 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
258	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
259	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
260	Коридор	4 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
261	Тамбур	4 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
262	Лоджия	4 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
263	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
264	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
265	Коридор	4 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
266	Тамбур	4 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
267	Лоджия	4 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
268	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
269	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
270	Коридор	4 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
271	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 8)	общественное	13.67



272	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
273	Коридор	4 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
274	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
275	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
276	Коридор	4 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
277	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
278	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
279	Коридор	4 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
280	Лестничная клетка	4 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
281	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
282	Коридор	4 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
283	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
284	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
285	Коридор	5 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
286	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
287	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
288	Коридор	5 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
289	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
290	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
291	Коридор	5 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
292	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
293	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
294	Коридор	5 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
295	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
296	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
297	Коридор	5 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
298	Тамбур	5 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
299	Лоджия	5 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
300	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
301	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
302	Коридор	5 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
303	Тамбур	5 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
304	Лоджия	5 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
305	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
306	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
307	Коридор	5 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
308	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
309	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
310	Коридор	5 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
311	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
312	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
313	Коридор	5 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
314	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
315	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
316	Коридор	5 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
317	Лестничная клетка	5 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
318	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
319	Коридор	5 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
320	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
321	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
322	Коридор	6 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
323	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
324	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
325	Коридор	6 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
326	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
327	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
328	Коридор	6 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
329	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
330	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
331	Коридор	6 этаж(Секция 4)	общественное	49.53



332	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
333	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
334	Коридор	6 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
335	Тамбур	6 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
336	Лоджия	6 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
337	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
338	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
339	Коридор	6 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
340	Тамбур	6 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
341	Лоджия	6 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
342	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
343	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
344	Коридор	6 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
345	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
346	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
347	Коридор	6 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
348	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
349	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
350	Коридор	6 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
351	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
352	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
353	Коридор	6 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
354	Лестничная клетка	6 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
355	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
356	Коридор	6 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
357	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
358	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
359	Коридор	7 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
360	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
361	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
362	Коридор	7 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
363	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
364	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
365	Коридор	7 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
366	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
367	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
368	Коридор	7 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
369	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
370	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
371	Коридор	7 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
372	Тамбур	7 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
373	Лоджия	7 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
374	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
375	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
376	Коридор	7 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
377	Тамбур	7 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
378	Лоджия	7 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
379	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
380	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
381	Коридор	7 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
382	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
383	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
384	Коридор	7 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
385	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
386	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
387	Коридор	7 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
388	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
389	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
390	Коридор	7 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
391	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 11)	общественное	13.67



392	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
393	Коридор	7 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
394	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
395	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
396	Коридор	8 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
397	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
398	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
399	Коридор	8 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
400	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
401	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
402	Коридор	8 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
403	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
404	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
405	Коридор	8 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
406	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
407	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
408	Коридор	8 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
409	Тамбур	8 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
410	Лоджия	8 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
411	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
412	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
413	Коридор	8 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
414	Тамбур	8 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
415	Лоджия	8 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
416	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
417	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
418	Коридор	8 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
419	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
420	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
421	Коридор	8 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
422	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
423	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
424	Коридор	8 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
425	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
426	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
427	Коридор	8 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
428	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
429	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
430	Коридор	8 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
431	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
432	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 1)	общественное	18.48
433	Коридор	9 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
434	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
435	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 2)	общественное	18.48
436	Коридор	9 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
437	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
438	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 3)	общественное	16.39
439	Коридор	9 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
440	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
441	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 4)	общественное	16.36
442	Коридор	9 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
443	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
444	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
445	Коридор	9 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
446	Тамбур	9 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
447	Лоджия	9 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
448	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
449	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
450	Коридор	9 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
451	Тамбур	9 этаж(Секция 6)	общественное	5.19



452	Лоджия	9 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
453	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
454	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
455	Коридор	9 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
456	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
457	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
458	Коридор	9 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
459	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
460	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
461	Коридор	9 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
462	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
463	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
464	Коридор	9 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
465	Лестничная клетка	9 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
466	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
467	Коридор	9 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
468	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
469	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
470	Коридор	10 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
471	Тамбур	10 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
472	Лоджия	10 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
473	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
474	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
475	Коридор	10 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
476	Тамбур	10 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
477	Лоджия	10 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
478	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
479	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
480	Коридор	10 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
481	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 8)	общественное	13.67

482	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
483	Коридор	10 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
484	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
485	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
486	Коридор	10 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
487	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
488	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
489	Коридор	10 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
490	Лестничная клетка	10 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
491	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
492	Коридор	10 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
493	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
494	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
495	Коридор	11 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
496	Тамбур	11 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
497	Лоджия	11 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
498	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
499	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
500	Коридор	11 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
501	Тамбур	11 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
502	Лоджия	11 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
503	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
504	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
505	Коридор	11 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
506	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
507	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
508	Коридор	11 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
509	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
510	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
511	Коридор	11 этаж(Секция 9)	общественное	46.27



512	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
513	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
514	Коридор	11 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
515	Лестничная клетка	11 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
516	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
517	Коридор	11 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
518	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
519	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
520	Коридор	12 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
521	Тамбур	12 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
522	Лоджия	12 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
523	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
524	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
525	Коридор	12 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
526	Тамбур	12 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
527	Лоджия	12 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
528	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
529	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 7)	общественное	16.83
530	Коридор	12 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
531	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
532	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
533	Коридор	12 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
534	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
535	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
536	Коридор	12 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
537	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
538	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 10)	общественное	15.50
539	Коридор	12 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
540	Лестничная клетка	12 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
541	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 11)	общественное	15.32
542	Коридор	12 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
543	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
544	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
545	Коридор	13 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
546	Тамбур	13 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
547	Лоджия	13 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
548	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
549	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
550	Коридор	13 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
551	Тамбур	13 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
552	Лоджия	13 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
553	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
554	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 7)	общественное	16.83
555	Коридор	13 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
556	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
557	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
558	Коридор	13 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
559	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
560	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
561	Коридор	13 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
562	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
563	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 10)	общественное	15.50
564	Коридор	13 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
565	Лестничная клетка	13 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
566	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 11)	общественное	15.32
567	Коридор	13 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
568	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
569	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
570	Коридор	14 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
571	Тамбур	14 этаж (Секция 5)	общественное	5.19



572	Лоджия	14 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
573	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
574	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
575	Коридор	14 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
576	Тамбур	14 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
577	Лоджия	14 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
578	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
579	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 7)	общественное	16.00
580	Коридор	14 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
581	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
582	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
583	Коридор	14 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
584	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
585	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
586	Коридор	14 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
587	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
588	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 10)	общественное	14.67
589	Коридор	14 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
590	Лестничная клетка	14 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
591	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 11)	общественное	14.28
592	Коридор	14 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
593	Лестничная клетка	15 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
594	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
595	Коридор	15 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
596	Тамбур	15 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
597	Лоджия	15 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
598	Лестничная клетка	15 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
599	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
600	Коридор	15 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
601	Тамбур	15 этаж (Секция 6)	общественное	5.19

602	Лоджия	15 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
603	Лестничная клетка	15 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
604	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
605	Коридор	15 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
606	Лестничная клетка	15 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
607	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
608	Коридор	15 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
609	Лестничная клетка	16 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
610	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
611	Коридор	16 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
612	Тамбур	16 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
613	Лоджия	16 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
614	Лестничная клетка	16 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
615	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
616	Коридор	16 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
617	Тамбур	16 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
618	Лоджия	16 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
619	Лестничная клетка	16 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
620	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 8)	общественное	14.54
621	Коридор	16 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
622	Лестничная клетка	16 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
623	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 9)	общественное	15.10
624	Коридор	16 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
625	Лестничная клетка	17 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
626	Лифтовой холл	17 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
627	Коридор	17 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
628	Тамбур	17 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
629	Лоджия	17 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
630	Лестничная клетка	17 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
631	Лифтовой холл	17 этаж (Секция 6)	общественное	9.01



632	Коридор	17 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
633	Тамбур	17 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
634	Лоджия	17 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
635	Лестничная клетка	18 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
636	Лифтовой холл	18 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
637	Коридор	18 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
638	Тамбур	18 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
639	Лоджия	18 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
640	Лестничная клетка	18 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
641	Лифтовой холл	18 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
642	Коридор	18 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
643	Тамбур	18 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
644	Лоджия	18 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
645	Лестничная клетка	19 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
646	Лифтовой холл	19 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
647	Коридор	19 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
648	Тамбур	19 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
649	Лоджия	19 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
650	Лестничная клетка	19 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
651	Лифтовой холл	19 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
652	Коридор	19 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
653	Тамбур	19 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
654	Лоджия	19 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
655	Лестничная клетка	20 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
656	Лифтовой холл	20 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
657	Коридор	20 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
658	Тамбур	20 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
659	Лоджия	20 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
660	Лестничная клетка	20 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
661	Лифтовой холл	20 этаж (Секция 6)	общественное	9.01

662	Коридор	20 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
663	Тамбур	20 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
664	Лоджия	20 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
665	Лестничная клетка	21 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
666	Лифтовой холл	21 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
667	Коридор	21 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
668	Тамбур	21 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
669	Лоджия	21 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
670	Лестничная клетка	21 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
671	Лифтовой холл	21 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
672	Коридор	21 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
673	Тамбур	21 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
674	Лоджия	21 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
675	Лестничная клетка	22 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
676	Лифтовой холл	22 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
677	Коридор	22 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
678	Тамбур	22 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
679	Лоджия	22 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
680	Лестничная клетка	22 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
681	Лифтовой холл	22 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
682	Коридор	22 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
683	Тамбур	22 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
684	Лоджия	22 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
685	Лестничная клетка	23 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
686	Лифтовой холл	23 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
687	Коридор	23 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
688	Тамбур	23 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
689	Лоджия	23 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
690	Лестничная клетка	23 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
691	Лифтовой холл	23 этаж (Секция 6)	общественное	9.01



692	Коридор	23 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
693	Тамбур	23 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
694	Лоджия	23 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
695	Лестничная клетка	24 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
696	Лифтовой холл	24 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
697	Коридор	24 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
698	Тамбур	24 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
699	Лоджия	24 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
700	Лестничная клетка	24 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
701	Лифтовой холл	24 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
702	Коридор	24 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
703	Тамбур	24 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
704	Лоджия	24 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
705	Лестничная клетка	25 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
706	Лифтовой холл	25 этаж (Секция 5)	общественное	7.97
707	Коридор	25 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
708	Тамбур	25 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
709	Лоджия	25 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
710	Лестничная клетка	25 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
711	Лифтовой холл	25 этаж (Секция 6)	общественное	7.97
712	Коридор	25 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
713	Тамбур	25 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
714	Лоджия	25 этаж (Секция 6)	общественное	8.82

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме		16.2.1		
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	

1	Подземная часть, корпус 1	ВРУ-1, ВРУ-2, ВРУ-3, ВРУ-4, ВРУ-5, ВРУ-6, ВРУ-7, ВРУ-8.	Электроснабжение	
2	Подземная часть, корпус 1	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям	
3	Подземная часть, корпус 1 ИТП, ВНС	Система дренажной канализации	Отвод дренажа из ИТП, ВНС	
4	Надземная часть, фасад здания, холлы 1 этажа	Система видеонаблюдения "Безопасный Регион"	Видеоконтроль прилегающей территории, холлов 1 этажа	
5	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры	Вертикальный транспорт, 18 шт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами	
6	Лестничные клетки, лифтовые холлы,	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	Защита помещения от проникновения дыма	
7	Квартиры (ванные, санузлы, кухни)	Общеобменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена	
8	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях	
9	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации.	Система оповещения	Оповещение о пожаре и организации своевременной эвакуации. Трансляция оповещения ГОиЧС	
10	Квартиры, нежилые помещения	Система радиификации	Прием и трансляция звуковых программ. Прием и трансляция сигналов ГО и ЧС	
11	Входные группы жилой части, эвакуационные выходы	Система домофонной связи. Система контроля и управления доступом.	Обеспечение двухсторонней связи между посетителями и жителями. Разграничение доступа в различные зоны объекта	
12	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации.	Система автоматической пожарной сигнализации	Обнаружение очагов возгорания, выдача сигналов о пожаре	
13	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система холодного водоснабжения	Обеспечение потребителей холодной водой	
14	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	



15	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система хоз-бытовой канализации	Отведение стоков
16	Кровля	Система ливневой канализации	Отвод осадков
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.	
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2024 г.	
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2024 г.	
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2025 г.	
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2025 г.	

17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2025
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2025
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости		
18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 2 818 157 400,00 руб.
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)		



18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: Публичные акционерные общества

	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 7707083893
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Публичное акционерное общество Наименование банка: СБЕРБАНК РОССИИ
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 40702810938000231870 Корреспондентский счет: 30101810400000000225 БИК: 044525225 ИНН: 7707083893 КПП: 773601001 ОГРН: 1027700132195 ОКПО: 00032537



19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7707083893
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 3 908 165 974,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 1 016 411 256,44 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 2 891 754 717,56 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 16.11.2026
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 550
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0



	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 20 883,6 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 2 747 727 000 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:



	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: Публичное акционерное общество
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: Сбербанк России
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7707083893
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: 3 908 165 974,00 руб.
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 16.11.2026
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: 50:15:0000000:151006
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: 10 000,00 руб.
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору		
22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной		



инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:

	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:	
	22.1.8	Цели затрат застройщика:	
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте: В п/п 12.1.2 "Договор купли-продажи недвижимости". Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится	
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1		
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
Раздел 24	22.05.2023	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	Добавлено информационное письмо
раздел 19.7	06.06.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 19.7	05.07.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 11.1	10.07.2023	О разрешении на строительство	Продлено действие РнС



Раздел 6	28.07.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
раздел 19.7	04.08.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 12.1	18.08.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	Внесены изменения о виде права застройщика на ЗУ
раздел 12.1	21.08.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	Актуализирована выписка из ЕГРН
Раздел 14.1	06.09.2023	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Продлены ТУ по электроснабжению
Раздел 19.6	06.09.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

раздел 19.7	06.09.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 20.1	06.09.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДНКЛ
Раздел 19.6	04.10.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	04.10.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	26.10.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 19.6	08.11.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)



раздел 19.7	08.11.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 19.6	06.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	06.12.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 19.6	09.01.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	09.01.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 378001401847280552291771725083664689097
Владелец: ООО "СЗ "ГРАНЬЕЛЬ ГАММА", ПАК СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ,
КОРОЛЁВ
Действителен: с 06.10.2023 по 06.01.2025





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 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







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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Г.Р.Юрьева
 М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем 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.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



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
280 (Двести восемьдесят) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	 Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	22.01.2024 12:12 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	22.01.2024 12:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа