Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-104

от 11 августа 2020 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома на каждую из 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв. м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301;
Имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома на каждую из 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300;
Имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома на каждую из 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300

Исполнитель отчета

Белова Е.Н.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	13
1.1. Задание на оценку	13
1.2. Применяемые стандарты оценки	18
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	21
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	21
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	22
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	22
1.7. Основные факты и выводы	22
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	28
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	28
1.10. Методология определения справедливой стоимости	29
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
2.1. Общие положения	32
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	32
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	39
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	52
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	52
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	53
3.1. Общие положения	53
3.2. Анализ рынка недвижимости	53
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	81
5.4. Согласование результатов оценки	87
5.5. Выбор подходов и методов оценки	87
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	110
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	110
6.4. Согласование результатов оценки	110
VII. ВЫВОДЫ	114
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	177

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.

«11» августа 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 104 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

1. имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 Договора ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-
			Итого:				1 224,54	-

2. Имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, 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 квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,9
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,3
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,3
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,6
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,6
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19	21,98
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,8	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**

3. Имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**			

Оценка проведена по состоянию на 11 августа 2020 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 застрахована ООО «Абсолют страхование», ответственность 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 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) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, по состоянию на дату оценки,

с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

91 096 359

(Девяносто один миллион девяносто шесть тысяч триста пятьдесят девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-	3 916 147
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-	3 624 481
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-	3 916 147
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-	3 775 294
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-	3 775 294
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-	3 815 842
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-	3 846 432
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-	3 916 147
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-	3 846 432
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-	3 124 976
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-	3 775 294
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-	3 846 432
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-	3 775 294
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-	3 916 147
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-	3 846 432
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-	3 124 976
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-	3 775 294
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-	3 846 432
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-	2 601 433
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-	2 949 105
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-	3 403 628
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-	3 444 965
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-	3 444 965
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-	2 783 004
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-	2 208 106
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-	2 797 660
			итого:				**1 224,54**	**-**	**91 096 359**

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).

2. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

118 364 991

***(Сто восемнадцать миллионов триста шестьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто один)* рубль**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	2 531 964
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	4 710 800

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,9	2 553 698
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	4 892 866
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 477 630
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 477 630
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	4 384 316
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	2 858 745
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,3	4 076 150
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	2 858 745
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	4 437 526
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	2 851 759
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,3	4 076 150
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32	34,22	2 624 298
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 223 060
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,6	2 608 032
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 157 957
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 465 211
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19	21,98	1 706 088
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,6	2 608 032
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	2 629 766
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	1 880 314
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32	34,22	2 656 156
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 223 060
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19	21,98	2 104 343
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	2 599 494
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	2 954 060
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	3 686 319
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	3 931 031
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	3 678 494
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	2 989 922
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	3 931 031
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 363 796
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 279 546
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,8	53,18	3 783 066
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 279 546
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 363 796
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 363 796
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	3 807 252
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 279 546
	Итого: 40 (Сорок) квартир					**1 532,18**	**118 364 991**

3. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

344 401 951

***(Триста сорок четыре миллиона четыреста одна тысяча девятьсот пятьдесят один)* рубль**

В том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	3 024 048
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	2 525 362
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	3 024 048
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	2 487 899

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	3 016 450
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	2 525 362
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	3 024 048
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	2 404 278
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	2 404 278
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	2 487 899
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	3 016 450
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	2 404 278
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	2 404 278
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	2 404 278
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	3 024 048
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	2 487 899
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	2 649 121
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	3 192 375
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	3 149 124
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	3 149 124
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	3 157 891
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	3 301 671
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	3 301 671
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	3 157 891
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	3 192 375
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	2 649 121
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	3 301 671
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	2 649 121
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	1 868 199
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	1 825 698
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	3 027 555
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	3 027 555
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	3 027 555
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	1 825 698
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	1 890 902
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	1 890 902
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	1 825 698
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	1 890 902
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	1 890 902
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	2 991 243
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	1 890 902
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	1 825 698
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	3 027 555
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	3 027 555
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	3 027 555
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	1 890 902
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	1 890 902
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	3 262 072
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	3 177 763
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	3 301 671
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	3 177 763
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	2 649 121
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	3 301 671
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	3 151 462
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	2 649 121
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	3 151 462
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	3 157 891
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	3 177 763
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	3 157 891
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	3 301 671
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	2 649 121
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	3 177 763
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	1 835 670
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	1 821 095
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	2 871 123
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	2 095 841
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	1 821 095

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	2 260 450
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	1 835 670
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	1 821 095
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	2 121 304
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	2 906 006
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	2 260 450
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	2 906 006
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	2 827 736
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	2 827 736
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	2 379 526
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	1 835 670
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	2 260 450
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	1 821 095
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	2 134 683
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	4 239 398
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	2 099 228
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	3 895 363
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	2 099 228
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	2 134 683
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	4 239 398
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	2 131 338
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	2 101 128
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	2 315 934
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	2 454 451
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	2 344 071
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	4 263 930
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	1 551 076
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	2 344 071
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	1 633 923
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	2 154 752
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	2 527 369
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	1 633 923
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	4 263 930
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	1 551 076
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	2 267 139
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	2 127 994
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	1 834 136
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	2 249 077
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	2 247 739
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	2 247 739
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	1 833 369
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	1 684 552
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	1 482 037
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	1 834 136
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	1 684 552
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	2 267 139
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	1 664 326
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	2 289 215
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	2 248 408
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	1 508 119
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	1 834 136
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	2 291 222
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	2 267 139
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	2 248 408
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	1 508 119
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	1 834 136
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	2 267 139
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	1 831 835
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	1 684 552
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	1 684 552
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	1 834 136
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	1 832 602
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	1 508 119

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	2 289 215
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	1 684 552
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	1 684 552
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	2 248 408
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	1 508 119
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	2 267 139
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	2 127 994
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	1 832 602
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	2 289 215
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	1 834 136
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	2 267 139
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	2 127 994
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**				**344 401 951**

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

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:

1.1. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 Договора ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

№ п/п	Адрес (строительный)	Описание квартир						
		Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-
			ИТОГО:				**1 224,54**	**-**

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

1.2. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.
Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 2.

Таблица 2.

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
Итого: 40 (Сорок) квартир						1 532,18

1.3. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Таблица 3.

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1
17	корпус 3	№156	39,60	4	2	1
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2
26	корпус 3	№241	39,60	21	2	1
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2
28	корпус 3	№251	39,60	23	2	1
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1
30	корпус 3	№290	23,80	5	3	1
31	корпус 3	№318	51,80	10	3	2
32	корпус 3	№330	51,80	12	3	2
33	корпус 3	№347	51,80	14	3	2
34	корпус 3	№362	23,80	17	3	1
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1
37	корпус 3	№386	23,80	21	3	1
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1
40	корпус 3	№419	51,80	2	4	2
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1
42	корпус 3	№476	23,80	11	4	1
43	корпус 3	№490	51,80	13	4	2
44	корпус 3	№514	51,80	17	4	2
45	корпус 3	№515	51,80	18	4	2
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2
52	корпус 3	№591	39,60	6	5	1
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2
55	корпус 3	№611	39,60	10	5	1
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2
61	корпус 3	№656	39,60	19	5	1
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1
93	корпус 3	№1 010	73,00	7	8	3
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1
96	корпус 3	№1 038	21,30	10	8	1
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1
99	корпус 3	№1 078	21,30	15	8	1
100	корпус 3	№1 082	73,00	16	8	3
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1
106	корпус 3	№1 142	33,60	7	9	1
107	корпус 3	№1 151	33,60	8	9	1
108	корпус 3	№1 158	23,90	8	9	1
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
	Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры		**5 276,34**			

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики Объектов оценки приведены в Таблицах №№ 1,2 и 3 настоящего Приложения № 1.

3. Имущественные 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».

4. Права, учитываемые при оценке объектов 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета 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 «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.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. 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 течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***11.08.2020 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***11.08.2020 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 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.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. 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)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объекта оценки и то обстоятельство, что объект оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)

№ 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. 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)».

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

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

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 связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – оптовая (единовременная) продажа объекта (объектов) оценки;
- 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. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

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»
Место нахождения	115432, город Москва, Проектируемый 4062-й проезд, дом 6 строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16 ноября 2009 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Белова Елена Николаевна** - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 011121-3 от 24.04.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 24.04.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003964-1 от 28.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 28.02.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
	Белова Елена Николаевна
Место нахождения СРО	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0009 от 20ноября 2009 г.
Саморегулируемая организация оценщиков	г. Санкт-Петербург 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-004264/19 от 17.12.2019 г. период страхования с 01.01.2020 по 31.12.2020 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 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 организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 104 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	11 августа 2020 г..
Номер отчета	РЭМ/20-104

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	
Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве жилого дома Корпус 5 Корпус 4 Корпус 3
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гранель». 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».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляют собой 26 (двадцать шесть) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301. 40 (Сорок) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300. 142 (Ста сорока две) квартиры общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме,

строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Перечень квартир, имущественные права на которые оцениваются, представлен в разделе 1.1 «Задание на оценку».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты по объекту оценки: Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	3 916 147	Не использовался	Не использовался
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	3 624 481	Не использовался	Не использовался
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	3 916 147	Не использовался	Не использовался
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	3 775 294	Не использовался	Не использовался
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	3 775 294	Не использовался	Не использовался
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	3 815 842	Не использовался	Не использовался
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	3 846 432	Не использовался	Не использовался
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	3 916 147	Не использовался	Не использовался
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	3 846 432	Не использовался	Не использовался
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	3 124 976	Не использовался	Не использовался
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	3 775 294	Не использовался	Не использовался
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	3 846 432	Не использовался	Не использовался
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	3 775 294	Не использовался	Не использовался
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	3 916 147	Не использовался	Не использовался
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	3 846 432	Не использовался	Не использовался
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	3 124 976	Не использовался	Не использовался
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	3 775 294	Не использовался	Не использовался
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	3 846 432	Не использовался	Не использовался
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	2 601 433	Не использовался	Не использовался
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	2 949 105	Не использовался	Не использовался
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	3 403 628	Не использовался	Не использовался
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	3 444 965	Не использовался	Не использовался
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	3 444 965	Не использовался	Не использовался
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	2 783 004	Не использовался	Не использовался
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	2 208 106	Не использовался	Не использовался
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	2 797 660	Не использовался	Не использовался
			итого:				**1 224,54**	**91 096 359**		

Результаты по объекту оценки: Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	32,62	2 531 964	Не использовался	Не использовался
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	69,86	4 710 800	Не использовался	Не использовался
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	32,9	2 553 698	Не использовался	Не использовался
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	72,56	4 892 866	Не использовался	Не использовался
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	31,92	2 477 630	Не использовался	Не использовался
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	31,92	2 477 630	Не использовался	Не использовался
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	62,38	4 384 316	Не использовался	Не использовался
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	36,83	2 858 745	Не использовался	Не использовался
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	57,3	4 076 150	Не использовался	Не использовался
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	36,83	2 858 745	Не использовался	Не использовался
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	62,38	4 437 526	Не использовался	Не использовался
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	36,74	2 851 759	Не использовался	Не использовался
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	57,3	4 076 150	Не использовался	Не использовался
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	34,22	2 624 298	Не использовался	Не использовался
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	23,22	2 223 060	Не использовался	Не использовался
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	33,6	2 608 032	Не использовался	Не использовался
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	2 157 957	Не использовался	Не использовался
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	31,76	2 465 211	Не использовался	Не использовался
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	21,98	1 706 088	Не использовался	Не использовался
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	33,6	2 608 032	Не использовался	Не использовался
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	33,88	2 629 766	Не использовался	Не использовался
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	19,64	1 880 314	Не использовался	Не использовался
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	34,22	2 656 156	Не использовался	Не использовался
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	23,22	2 223 060	Не использовался	Не использовался
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	21,98	2 104 343	Не использовался	Не использовался
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	33,49	2 599 494	Не использовался	Не использовался
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	38,52	2 954 060	Не использовался	Не использовался
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	51,82	3 686 319	Не использовался	Не использовался
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	55,26	3 931 031	Не использовался	Не использовался
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	51,71	3 678 494	Не использовался	Не использовался
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	38,52	2 989 922	Не использовался	Не использовался
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	55,26	3 931 031	Не использовался	Не использовался
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	24,69	2 363 796	Не использовался	Не использовался
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	23,81	2 279 546	Не использовался	Не использовался
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	53,18	3 783 066	Не использовался	Не использовался
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	23,81	2 279 546	Не использовался	Не использовался
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	24,69	2 363 796	Не использовался	Не использовался
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	24,69	2 363 796	Не использовался	Не использовался
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	53,52	3 807 252	Не использовался	Не использовался
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	23,81	2 279 546	Не использовался	Не использовался
Итого: 40 (Сорок) квартир					**1 532,18**	**118 364 991**		

Результаты по объекту оценки: Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	3 024 048	Не использовался	Не использовался
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	2 525 362	Не использовался	Не использовался
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	3 024 048	Не использовался	Не использовался
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	2 487 899	Не использовался	Не использовался
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	3 016 450	Не использовался	Не использовался
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	2 525 362	Не использовался	Не использовался
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	3 024 048	Не использовался	Не использовался
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	2 404 278	Не использовался	Не использовался
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	2 404 278	Не использовался	Не использовался
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	2 487 899	Не использовался	Не использовался
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	3 016 450	Не использовался	Не использовался
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	2 404 278	Не использовался	Не использовался
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	2 404 278	Не использовался	Не использовался
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	2 404 278	Не использовался	Не использовался
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	3 024 048	Не использовался	Не использовался
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	2 487 899	Не использовался	Не использовался
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	3 192 375	Не использовался	Не использовался
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	3 149 124	Не использовался	Не использовался
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	3 149 124	Не использовался	Не использовался
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	3 157 891	Не использовался	Не использовался
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	3 157 891	Не использовался	Не использовался
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	3 192 375	Не использовался	Не использовался
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	1 868 199	Не использовался	Не использовался
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	1 825 698	Не использовался	Не использовался
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	1 825 698	Не использовался	Не использовался
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	1 825 698	Не использовался	Не использовался
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	2 991 243	Не использовался	Не использовался
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	1 825 698	Не использовался	Не использовался
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	3 027 555	Не использовался	Не использовался
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	1 890 902	Не использовался	Не использовался
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	3 262 072	Не использовался	Не использовался
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	3 177 763	Не использовался	Не использовался
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	3 177 763	Не использовался	Не использовался
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	3 151 462	Не использовался	Не использовался
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	3 151 462	Не использовался	Не использовался
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	3 157 891	Не использовался	Не использовался
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	3 177 763	Не использовался	Не использовался
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	3 157 891	Не использовался	Не использовался
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	3 301 671	Не использовался	Не использовался
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	2 649 121	Не использовался	Не использовался
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	3 177 763	Не использовался	Не использовался
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	1 835 670	Не использовался	Не использовался
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	1 821 095	Не использовался	Не использовался
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	2 871 123	Не использовался	Не использовался
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	2 095 841	Не использовался	Не использовался
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	1 821 095	Не использовался	Не использовался
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	2 260 450	Не использовался	Не использовался
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	1 835 670	Не использовался	Не использовался
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	1 821 095	Не использовался	Не использовался
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	2 121 304	Не использовался	Не использовался
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	2 906 006	Не использовался	Не использовался
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	2 260 450	Не использовался	Не использовался
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	2 906 006	Не использовался	Не использовался
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	2 827 736	Не использовался	Не использовался
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	2 827 736	Не использовался	Не использовался
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	2 379 526	Не использовался	Не использовался
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	1 835 670	Не использовался	Не использовался
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	2 260 450	Не использовался	Не использовался
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	1 821 095	Не использовался	Не использовался
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	2 134 683	Не использовался	Не использовался
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	4 239 398	Не использовался	Не использовался
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	2 099 228	Не использовался	Не использовался
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	3 895 363	Не использовался	Не использовался
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	2 099 228	Не использовался	Не использовался
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	2 134 683	Не использовался	Не использовался
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	4 239 398	Не использовался	Не использовался
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	2 131 338	Не использовался	Не использовался
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	2 101 128	Не использовался	Не использовался
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	2 315 934	Не использовался	Не использовался
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	2 454 451	Не использовался	Не использовался
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	2 344 071	Не использовался	Не использовался
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	4 263 930	Не использовался	Не использовался
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	1 551 076	Не использовался	Не использовался
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	2 344 071	Не использовался	Не использовался
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	1 633 923	Не использовался	Не использовался
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	2 154 752	Не использовался	Не использовался
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	2 527 369	Не использовался	Не использовался
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	1 633 923	Не использовался	Не использовался
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	4 263 930	Не использовался	Не использовался

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	1 551 076	Не использовался	Не использовался
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	2 127 994	Не использовался	Не использовался
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	2 249 077	Не использовался	Не использовался
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	2 247 739	Не использовался	Не использовался
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	2 247 739	Не использовался	Не использовался
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	1 833 369	Не использовался	Не использовался
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	1 482 037	Не использовался	Не использовался
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	1 664 326	Не использовался	Не использовался
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	2 289 215	Не использовался	Не использовался
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	2 248 408	Не использовался	Не использовался
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	1 508 119	Не использовался	Не использовался
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	2 291 222	Не использовался	Не использовался
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	2 248 408	Не использовался	Не использовался
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	1 508 119	Не использовался	Не использовался
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	1 831 835	Не использовался	Не использовался
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	1 832 602	Не использовался	Не использовался
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	1 508 119	Не использовался	Не использовался
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	2 289 215	Не использовался	Не использовался
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	1 684 552	Не использовался	Не использовался
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	2 248 408	Не использовался	Не использовался
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	1 508 119	Не использовался	Не использовался
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	2 127 994	Не использовался	Не использовался
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	1 832 602	Не использовался	Не использовался
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	2 289 215	Не использовался	Не использовался
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	1 834 136	Не использовался	Не использовался
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	2 267 139	Не использовался	Не использовался
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	2 127 994	Не использовался	Не использовался
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**				**344 401 951**		

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

Приме

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. 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 течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Разрешение на строительство	№ RU50-15-10623-2018 от 28.04.2018 г.	копия
2	Проектная декларация ЖК «Перха» жилой дом 5	50-001272 по состоянию на 31.07.2019 г.	копия
3	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К5-К-С/Х от 31.08.2018 г.	копия
4	Разрешение на строительство	№ RU50-15-11168-2018 от 30.06.2018 г.	копия
5	Проектная декларация ЖК «Перха» жилой дом 4	50-001363 по состоянию на 01.08.2019 г.	копия
6	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К4-К-С/Х от 15.03.2019 г.	копия
7	Разрешение на строительство	№ RU50-15-11168-2018 от 30.06.2018 г.	копия
8	Проектная декларация ЖК «Перха» жилой дом 3	50-001351 по состоянию на 01.08.2019 г.	копия
9	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К3-К-С/Х от 15.03.2019 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], 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

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) 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 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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.

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:

1.1. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 Договора ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 5.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель»;
- Участник долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:3011.

Таблица 5.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	Адрес (строительный)	Описание квартир						
		Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-
ИТОГО:							**1 224,54**	**-**

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2020 г. (п. 6.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

1.2. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения

на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 6.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель»;
- Участник долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Таблица 6.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
	Итого: 40 (Сорок) квартир					**1 532,18**

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2020 г. (п. 6.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

1.3. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 7.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель»;
- Участник долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Таблица 7.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1
17	корпус 3	№156	39,60	4	2	1
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2
26	корпус 3	№241	39,60	21	2	1
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2
28	корпус 3	№251	39,60	23	2	1
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1
30	корпус 3	№290	23,80	5	3	1
31	корпус 3	№318	51,80	10	3	2
32	корпус 3	№330	51,80	12	3	2
33	корпус 3	№347	51,80	14	3	2
34	корпус 3	№362	23,80	17	3	1
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1
37	корпус 3	№386	23,80	21	3	1
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1
40	корпус 3	№419	51,80	2	4	2
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1
42	корпус 3	№476	23,80	11	4	1
43	корпус 3	№490	51,80	13	4	2
44	корпус 3	№514	51,80	17	4	2
45	корпус 3	№515	51,80	18	4	2
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2
52	корпус 3	№591	39,60	6	5	1
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2
55	корпус 3	№611	39,60	10	5	1
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2
61	корпус 3	№656	39,60	19	5	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1
93	корпус 3	№1 010	73,00	7	8	3
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1
96	корпус 3	№1 038	21,30	10	8	1
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1
99	корпус 3	№1 078	21,30	15	8	1
100	корпус 3	№1 082	73,00	16	8	3
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1
106	корпус 3	№1 142	33,60	7	9	1
107	корпус 3	№1 151	33,60	8	9	1
108	корпус 3	№1 158	23,90	8	9	1
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**			

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2023 г. (п. 6.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки имущественные права на объекты долевого строительства входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Имущественные права на объекты долевого строительства принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Балансовая стоимость, руб.
Оцениваемые объекты 1.1. Задания на оценку	нет данных
Оцениваемые объекты 1.2. Задания на оценку	нет данных
Оцениваемые объекты 1.3. Задания на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*. 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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 2.1. 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 1.3.

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. 9.

Таблица 9.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
Оцениваемые объекты п. 1.1. Задания на оценку	квартира
Оцениваемые объекты п. 1.2. Задания на оценку	квартира
Оцениваемые объекты п. 1.3. Задания на оценку	квартира

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес оцениваемого 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 в ближайшей окрестности 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;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, зоны точечной застройки, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки, (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ №4; окраины городов, промзоны, в том числе районы вокруг крупных промпредприятий, территории старой застройки – ТЗ №5); районы крупных автомагистралей города (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6; в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- 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. 6. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Таблица 10.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Оцениваемые объекты п. 1.1. Задания на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 5
Оцениваемые объекты п. 1.2. Задания на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4
Оцениваемые объекты п. 1.3. Задания на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 3

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

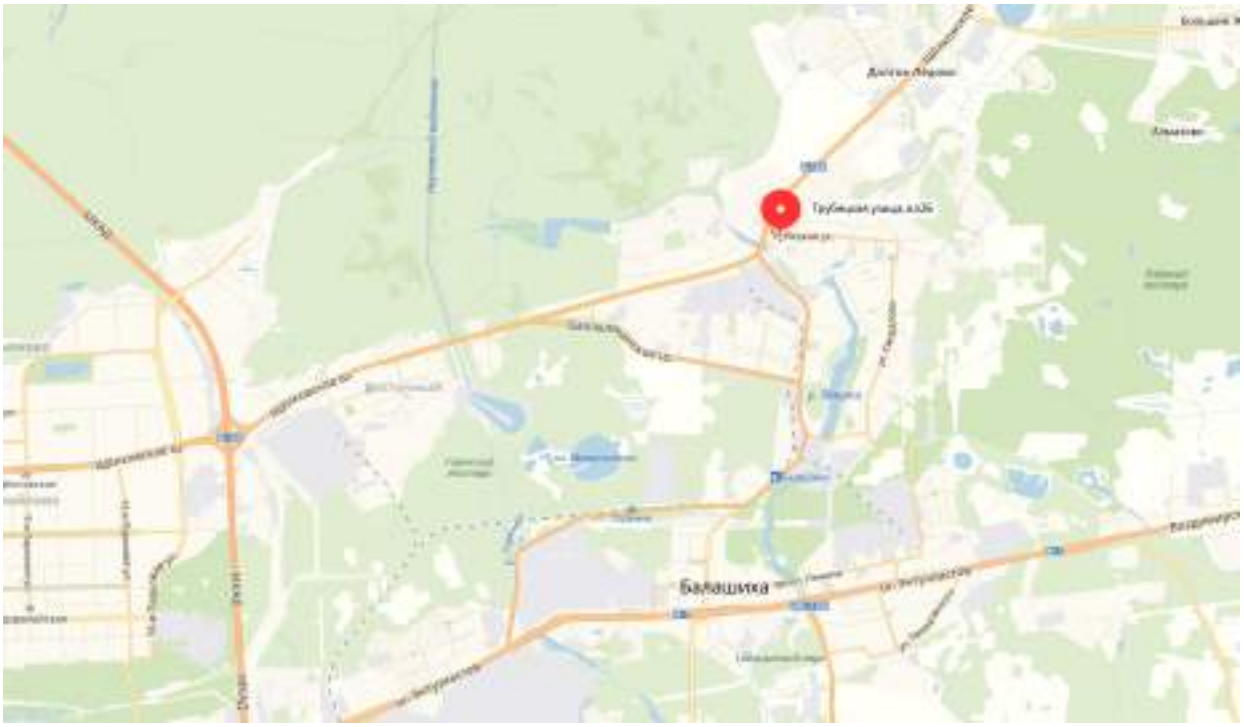


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

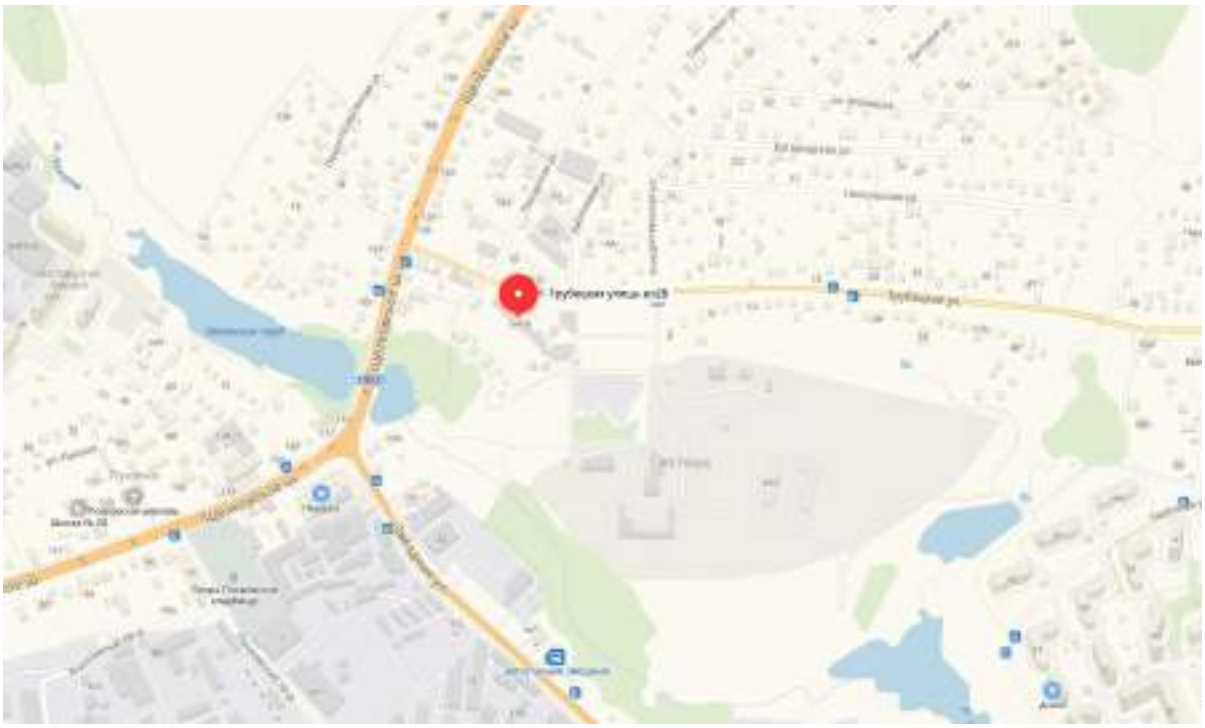


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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	490,047	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.
2. « Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.
3. https://maps.yandex.ru/
4. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 8);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- 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 12.

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 за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	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:	
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

Наименование класса	Базовые объекты группы
	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 и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные 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.

Наименование класса	Базовые объекты группы
	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)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и маннными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. « Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер корпуса	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	Физическое состояние объектов недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
5	массовое современное жилье эконом-класса	отличное	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2-25/25 (промежуточный)	Студия, 1, 2	нет данных	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
4	массовое современное жилье эконом-класса	отличное	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2-14/14 (промежуточный)	Студия, 1, 2, 3	нет данных	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
3	массовое современное жилье эконом-класса	отличное	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2-25/25 (промежуточный)	Студия, 1, 2, 3	нет данных	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

В результате изучения данных, представленных в проектной декларации и проекте договора участия в долевом строительстве, установлено, что 1-но комнатные квартиры площадью менее 30,0 кв. м представляют собой квартиры «студии».

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, с указанием типа квартир, представлены в табл. 14-16.

Таблица 14.

Перечень оцениваемых объектов с указанием типа квартир_корпус 5

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Тип квартиры, кол-во комнат
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	2
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	2
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	2
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	2
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	2
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	2
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	2
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	2
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	2
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	1
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	2
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	2
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	2
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	2
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	2
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	1
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	2
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	2
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	1
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	1
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	1
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	1
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	1
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	1
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	студия
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Таблица 15.

Перечень оцениваемых объектов с указанием типа квартир_корпус 4

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Тип квартиры, кол-во комнат, шт.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	32,62	1
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	69,86	3
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	32,9	1
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	72,56	3
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	31,92	1
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	31,92	1
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	62,38	2
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	36,83	1
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	57,3	2
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	36,83	1
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	62,38	2
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	36,74	1
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	57,3	2
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	34,22	1
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	23,22	студия
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	33,6	1
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	студия
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	31,76	1
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	21,98	1
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	33,6	1
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	33,88	1
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	19,64	студия
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	34,22	1
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	23,22	студия
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	21,98	студия

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Тип квартиры, кол-во комнат, шт.
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	33,49	1
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	38,52	1
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	51,82	2
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	55,26	2
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	51,71	2
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	38,52	1
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	55,26	2
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	24,69	студия
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	23,81	студия
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	53,18	2
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	23,81	студия
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	24,69	студия
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	24,69	студия
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	53,52	2
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	23,81	студия

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Таблица 16.

Перечень оцениваемых объектов с указанием типа квартир_корпус 3

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип квартиры, кол-во комнат, шт.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	2
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	1
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	2
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	1
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	2
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	1
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	2
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	1
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	1
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	1
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	2
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	1
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	1
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	1
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	2
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	1
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	1
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	2
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	2
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	2
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	2
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	2
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	2
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	2
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	2
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	1
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	2
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	1
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	студия
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	студия
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	2
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	2
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	2
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	студия
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	студия
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	студия
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	студия
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	студия
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	студия
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	2
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	студия

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип квартиры, кол-во комнат, шт.
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	студия
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	2
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	2
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	2
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	студия
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	студия
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	2
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	2
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	2
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	2
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	1
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	2
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	2
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	1
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	2
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	2
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	2
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	2
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	2
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	1
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	2
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	студия
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	студия
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	1
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	1
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	студия
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	1
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	студия
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	студия
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	1
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	1
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	1
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	1
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	1
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	1
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	1
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	студия
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	1
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	студия
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	1
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	3
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	1
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	3
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	1
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	1
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	3
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	1
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	1
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	1
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	1
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	1
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	3
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	студия
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	1
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	студия
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	1
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	1
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	студия
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	3
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	студия
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	1
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип квартиры, кол-во комнат, шт.
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	студия
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	1
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	1
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	1
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	студия
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	студия
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	студия
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	студия
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	студия
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	1
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	студия
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	1
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	1
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	студия
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	студия
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	1
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	1
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	1
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	студия
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	студия
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	1
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	студия
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	студия
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	студия
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	студия
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	студия
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	студия
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	1
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	студия
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	студия
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	1
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	студия
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	1
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	1
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	студия
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	1
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	студия
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	1
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

На фото 1-13 представлены фотографии хода строительства жилых корпусов (домов) ЖК «Пехра» по состоянию на август 2020 г. (источник - официальный сайт ООО «Гранель» https://www.granelle.ru/objects/pehra/#dynamic).

Корпус 5	
Фото 1. Территория строительства	*Фото 2. Фасад жилого дома*

Фото 3. Фасад жилого дома	*Фото 4. Фасад жилого дома*
Фото 5. Фасад жилого дома	*Фото 6. Двор жилого дома*
Фото 7. Двор жилого дома	*Фото 8. Двор жилого дома*

Корпус 4

Фото 9. Территория строительства

Фото 10. Территория строительства

Фото 11. Вид строящегося дома

Фото 12. Вид строяшегося дома

Фото 13. Территория строительства

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. 17.

Таблица 17.

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. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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. 4.

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. 19.

Таблица 19.

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 удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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 в период с 2006 г. по 2018 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

Источник. 1. http://www.gks.ru

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

- период с 2006 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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2019 г. – начала 2020 г.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась до 2,5% после минимума 2,3% в феврале. Это было связано с действием краткосрочных инфляционных факторов, наложившихся на постепенное усиление инфляционного давления в экономике в ответ на стимулирующую бюджетную политику и произошедшее в 2019 г. смягчение денежно-кредитной политики.

Существенное ослабление рубля вслед за падением цен на нефть, а также временный всплеск спроса населения на товары длительного хранения, оказывают влияние на инфляцию, но оно будет временным и краткосрочным. Вместе с тем произошедшее за эти годы снижение инфляционных ожиданий и рост уровня самообеспечения по ряду видов сельскохозяйственной продукции ограничивают вторичные эффекты такого ускорения инфляции.

После ожидаемого ускорения инфляция стабилизируется вблизи цели в 2021 году, в том числе благодаря проводимой денежно-кредитной политике. Ожидаемое частичное восстановление цен на нефть и сдержанный потребительский спрос формируют в целом дезинфляционный фон на среднесрочном горизонте.

Экономическая динамика

В I квартале 2020 г. сокращение внешнего спроса, сопровождаемое падением цен на российские экспортные товары, резко ускорилось. При этом внутренний спрос в российской экономике в январе-феврале демонстрировал повышательную динамику: потребительская активность населения увеличивалась благодаря ускорению роста реальной заработной платы, активизация бюджетных расходов положительно влияла на общий спрос в экономике.

Вместе с тем в марте в России возникли внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса. Опережающие индикаторы указывают на то, что это уже привело к временному снижению производства и ухудшения потребительских настроений в экономике на фоне вхождения в рецессию глобальной экономики. Продление нерабочих дней в России до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса. Глубину и продолжительность спада в настоящий момент трудно точно оценить, поскольку они во многом зависят от развития ситуации с пандемией и дальнейших действий правительств многих стран по ее ограничению. Учитывая принимаемые масштабные меры поддержки со стороны правительств и центральных банков, можно предположить, что в случае купирования пандемии восстановление мировой и российской экономики может произойти довольно быстро.

Индексы PMI

Индексы PMI указывают на значительное снижение деловой активности в марте на фоне действия внешних и внутренних ограничительных мер для предотвращения распространения COVID-19.

Сфера услуг сильнее почувствовала на себе влияние ограничительных мер: основная часть шока спроса из-за ограничительных мер как раз приходится на эту сферу. Схожая картина наблюдается и в других странах.

Помимо шока спроса к снижению активности в обрабатывающих отраслях приводят шоки предложения, а именно разрывы в глобальных цепочках поставок.

Продление нерабочих дней до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является жизненно необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса и быстрого восстановления экономики в дальнейшем.

Розничная торговля

Из-за обострившейся ситуации с коронавирусной инфекцией и значительного ослабления рубля в марте можно ожидать ускорения роста как в продовольственном, так и непродовольственном сегменте, что способствует ускорению инфляции. Впрочем, уже в начале II квартала динамика розничной торговли может развернуться после временного всплеска спроса в марте из-за влияния ограничительных мер на потребительскую активность, особенно в непродовольственном сегменте.

Бюджетная политика

В условиях растущего негативного влияния коронавируса и падения нефтяных цен стимулирующие меры бюджетной политики должны выйти на передний план. Низкий валовый и чистый государственный долг должны позволить проводить контрциклическую бюджетную политику без рисков для устойчивости государственных финансов.

Оставшиеся месяцы 2020 г. будут характеризоваться снижением доходов (скользящее за 12 месяцев) и ростом расходов расширенного бюджета. Динамика основных бюджетных показателей будет во многом зависеть от тяжести последствий распространения эпидемии коронавируса, а также глубины и длительности падения цен сырьевых товаров, прежде всего нефти.

В текущей ситуации, пока действуют ограничительные меры, эффективность мер денежно-кредитной политики по поддержке спроса в экономике ограничена, и на первый план должна выйти бюджетная политика. Она позволяет оперативно и адресно направить финансовые ресурсы наиболее уязвимым отраслям, регионам и социальным группам. Правительство уже приняло ряд мер. Введена отсрочка по налоговым платежам и страховым взносам наиболее пострадавшим отраслям19 , а также малым и средним предприятиям (МСП). МСП также получил отсрочки платежей за аренду государственного и муниципального имущества и бессрочное снижение ставок страховых взносов с 30 до 15% на зарплаты свыше МРОТ. Увеличены выплаты на детей до 7 лет, пособия по безработице и выплаты по больничным. Обнулены таможенные пошлины на ввозимые лекарственные препараты и медикаменты, введены послабления при выполнении госзаказа. Это вызовет дополнительное снижение доходной части бюджета и увеличит расходы в 2020 г. Тем самым усилится контрциклическая поддержка экономики со стороны бюджетной политики (в среднесрочной перспективе меры в целом нейтральны для сальдо бюджета),

Расходы федерального бюджета на текущий год защищены от сокращения бюджетным правилом. Возможное сокращение доходов относительно плановой величины предположительно будет компенсироваться расширением привлекаемых источников финансирования, в частности средств ФНБ (в марте Минфин России перевел в ФНБ дополнительные нефтегазовые доходы за 2019 г.).

Профицит бюджетной системы по итогам 2019 г. сменится дефицитом в 2020 году. Тем не менее, низкий валовый и чистый государственный долг должны позволить проводить контрциклическую бюджетную политику без рисков для устойчивости государственных финансов.

Глобальная экономика

Пандемия подталкивает власти стран к беспрецедентным стимулирующим мерам:

1. Мировые центральные банки переходят на поддержку не только банковской системы, но и ликвидности нефинансовых компаний: ФРС повторно запустила программу покупок краткосрочного корпоративного долга (CPPF), ЕЦБ расширил перечень облигаций нефинансового сектора для покупок в рамках QE и PEPP, Банк Англии предлагает запустить безлимитное QE для покупок краткосрочного долга больших компаний.

2. Власти Китая вынуждены оперативно принимать новые стимулирующие меры. По итогам января-февраля снижение экономической активности в Китае оправдало самые пессимистичные прогнозы, мартовская статистика также ожидается слабой.

Источник: 1. http://www.cbr.ru/collection/collection/file/27780/bulletin_20-02.pdf

Вывод: Существенное ослабление рубля вслед за падением цен на нефть, а также временный всплеск спроса населения на товары длительного хранения, оказывают влияние на инфляцию, но оно будет временным и краткосрочным.

Продление нерабочих дней в России до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса. Глубину и продолжительность спада в настоящий момент трудно точно оценить, поскольку они во многом зависят от развития ситуации с пандемией и дальнейших действий правительств многих стран по ее ограничению.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 21. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3.

Таблица 21.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26

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

Источник: 1. https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001

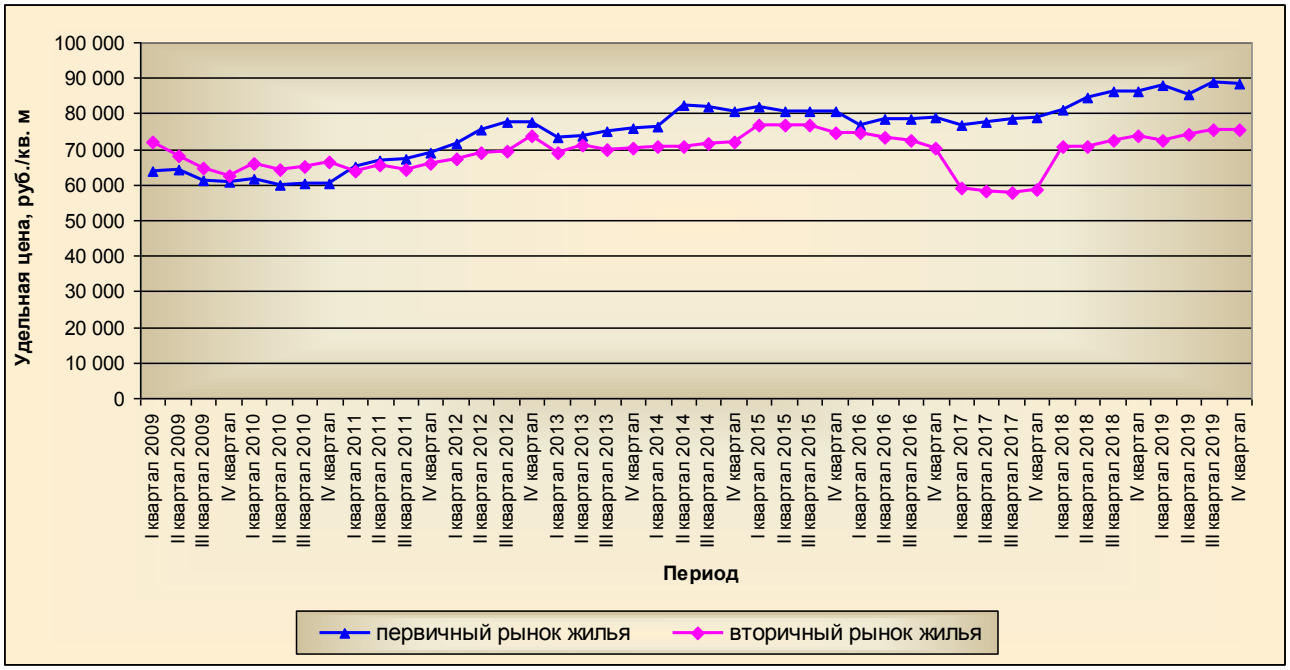


Рис. 3. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. 22.

Таблица 22.

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

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. 23.

Таблица 23.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,53% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 1,46% в квартал.

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

Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация и рост цен.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 24.

Таблица 24.

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. 25.

Таблица 25.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б поз. 5, поз. 4, поз. 3
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	квартиры «студии», 1-но , 2-х, 3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 25 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.

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. 26 - 36.

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

Таблица 26.

Объекты-аналоги для расчета стоимости квартир-студий_корпус 5

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5492/	без отделки	24,42	2 494 371	102 145
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	15	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5570/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5579/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5567/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	13	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5558/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5576/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**102 145**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**103 167**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**102 997**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Объекты-аналоги для расчета стоимости однокомнатных квартир_корпус 5

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	1	IV кв 2020 г	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/212608353/	без отделки	31,5	2 900 000	92 063
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	1	IV кв 2020 г	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/236650793/	без отделки	34,18	3 050 000	89 233
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37.4_m_1725_et._1943281456	без отделки	37,4	3 300 000	88 235
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	5	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_717_et._1872835844	без отделки	34	3 290 000	96 765
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	17	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_38.3_m_1726_et._1907318080	без отделки	38,3	3 200 000	83 551
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**88 235**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**92 063**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**89 844**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Объекты-аналоги для расчета стоимости двухкомнатных квартир_корпус 5

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5598/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	24	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5623/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5599/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5634/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5604/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5581/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	15	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5569/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5551/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5371/	без отделки	53,07	4 117 233	77 581
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/	без отделки	53,65	4 161 448	77 567

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Составпередаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
									5779/				
11	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5843/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
12	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5803/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
13	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5853/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
14	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5421/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
15	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5456/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
16	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	7	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5396/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
17	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5391/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
18	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5858/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
19	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	11	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5416/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
20	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5868/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
21	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	4	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5381/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
22	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5803/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
23	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5843/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
24	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	9	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5406/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
25	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	7	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5396/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
26	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	13	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5838/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
27	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	8	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5405/	без отделки	53,64	4 216 410	78 606
28	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5470/	без отделки	53,64	4 216 410	78 606
29	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5851/	без отделки	54,07	4 250 186	78 605
30	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5871/	без отделки	54,07	4 250 186	78 605
31	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5780/	без отделки	55,05	4 270 860	77 581
32	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5875/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
33	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5469/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
34	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	9	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5409/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
35	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5449/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
36	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5459/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
37	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	22	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5474/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
38	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	11	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5419/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
39	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5830/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
40	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	8	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5810/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
41	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5489/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**77 567**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**78 606**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**78 530**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Объекты-аналоги для расчета стоимости квартир-студий_корпус 4

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207652/	без отделки	23,4	2 414 129	103 168
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207588/	без отделки	23,4	2 390 179	102 144
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207597/	без отделки	23,4	2 414 129	103 168
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/208084/	без отделки	23,4	2 414 129	103 168
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	4	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207609/	без отделки	22,54	2 325 392	103 167
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	6	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207621/	без отделки	21,98	2 411 673	109 721
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	11	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207881/	без отделки	19,64	2 154 876	109 719
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207650/	без отделки	19,64	2 154 876	109 719
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207658/	без отделки	19,64	2 154 876	109 719
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**102 144**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**109 721**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**105 966**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Объекты-аналоги для расчета стоимости однокомнатных квартир_корпус 4

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207591/	без отделки	33,88	2 871 224	84 747
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207599/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	4	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207607/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207595/	без отделки	33,49	2 838 165	84 747
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	4	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207603/	без отделки	33,49	2 872 452	85 770
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207603/	без отделки	33,49	2 872 452	85 770
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	4	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207611/	без отделки	33,49	2 872 452	85 770
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207613/	без отделки	33,6	2 881 868	85 770
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	8	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207628/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207648/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
11	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207655/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
12	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207659/	без отделки	33,49	2 872 452	85 770
13	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207644/	без отделки	34,22	2 934 988	85 768
14	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	9	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/208399/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**84 747**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**85 770**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**85 623**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Объекты-аналоги для расчета стоимости двухкомнатных квартир_корпус 4

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207660/	без отделки	59,47	4 613 733	77 581
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207664/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	4	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207669/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	6	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207678/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	10	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207684/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207699/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207676/	без отделки	55,26	4 343 734	78 605
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207677/	без отделки	51,71	4 064 625	78 604
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	6	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207679/	без отделки	55,26	4 343 734	78 605
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	7	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207683/	без отделки	51,71	4 064 625	78 604
11	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207697/	без отделки	55,26	4 343 734	78 605
12	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207702/	без отделки	55,26	4 343 734	78 605
13	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207698/	без отделки	51,71	4 064 625	78 604
14	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207703/	без отделки	51,71	4 064 625	78 604
15	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207668/	без отделки	51,71	4 064 625	78 604
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**77 581**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**78 605**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**78 537**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Объекты-аналоги для расчета стоимости трехкомнатных квартир_корпус 4

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207510/	без отделки	69,86	5 133 773	73 487
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207515/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207519/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	10	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207532/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	9	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207527/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207537/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207544/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	9	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207530/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207522/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207513/	без отделки	72,56	5 332 230	73 487
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**73 487**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**74 511**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**74 306**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Ввиду того, что продажи корпуса 3 на дату оценки не открыты, к рассмотрению и анализу приняты объекты-аналоги корпуса 5 и корпуса 4 с проведением в ходе дальнейших расчетов соответствующих корректировок на срок сдачи.

Таблица 33.

Объекты-аналоги для расчета стоимости квартир-студий_корпус 3

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5492/	без отделки	24,42	2 494 371	102 145
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	15	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5570/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5579/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5567/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	13	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5558/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5576/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**102 145**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**103 167**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**102 997**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Объекты-аналоги для расчета стоимости однокомнатных квартир_корпус 3

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	1	IV кв 2020 г	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/212608353/	без отделки	31,5	2 900 000	92 063
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	1	IV кв 2020 г	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/236650793/	без отделки	34,18	3 050 000	89 233
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37.4_m_1725_et._1943281456	без отделки	37,4	3 300 000	88 235
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	5	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_717_et._1872835844	без отделки	34	3 290 000	96 765
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	17	1	IV кв 2020 г	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_38.3_m_1726_et._1907318080	без отделки	38,3	3 200 000	83 551
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													**88 235**
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													**92 063**
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													**89 844**

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Объекты-аналоги для расчета стоимости двухкомнатных квартир_корпус 3

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5598/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	24	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5623/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5599/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5634/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5604/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5581/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	15	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5569/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5551/	без отделки	50,95	4 004 955	78 606

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5371/	без отделки	53,07	4 117 233	77 581
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5779/	без отделки	53,65	4 161 448	77 567
11	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5843/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
12	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5803/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
13	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5853/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
14	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5421/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
15	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5456/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
16	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	7	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5396/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
17	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5391/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
18	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5858/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
19	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	11	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5416/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
20	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5868/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
21	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	4	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5381/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
22	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	6	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5803/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
23	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5843/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
24	квартира	ЖК "Пехра" корпус 6	жилое	собственность	монолит	9	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5406/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
25	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	7	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5396/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
26	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	13	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5838/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
27	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	8	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5405/	без отделки	53,64	4 216 410	78 606
28	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5470/	без отделки	53,64	4 216 410	78 606
29	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	16	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5851/	без отделки	54,07	4 250 186	78 605
30	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	20	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5871/	без отделки	54,07	4 250 186	78 605
31	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5780/	без отделки	55,05	4 270 860	77 581
32	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5875/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
33	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5469/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
34	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	9	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5409/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
35	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	17	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5449/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
36	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	19	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5459/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
37	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	22	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5474/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
38	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	11	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5419/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
39	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	12	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5830/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
40	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	8	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5810/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604
41	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	25	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5489/	без отделки	55,05	4 327 153	78 604

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Составпередаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													77 567
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													78 606
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													78 530

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Объекты-аналоги для расчета стоимости трехкомнатных квартир_корпус 3

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Составпередаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207510/	без отделки	69,86	5 133 773	73 487
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207515/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
3	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207519/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
4	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	10	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207532/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
5	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	9	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207527/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
6	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	13	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207537/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
7	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207544/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
8	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	9	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207530/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
9	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	5	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207522/	без отделки	72,56	5 406 536	74 511
10	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207513/	без отделки	72,56	5 332 230	73 487
Минимальное значение, руб. за 1 кв. м													73 487
Максимальное значение, руб. за 1 кв. м													74 511
Среднее значение, руб. за 1 кв. м													74 306

Источник: 1. Анализ Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 26-36, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 102 145-103 167 руб./кв. м.- для квартир «студий» со сроком сдачи в 4 кв. 2020 г. от 102 144 до 109 721 руб./кв. м со сроком сдачи в 3 кв. 2021 г.;
- от 88 235-92 063 руб./кв. м для однокомнатных квартир со сроком сдачи в 4 кв. 2020 г., от 84 747 до 85 770 руб./кв. м со сроком сдачи в 3 кв. 2021 г.;
- от 77 567-78 606 руб./кв. м для двухкомнатных квартир со сроком сдачи в 4 кв. 2020 г., от 77 581 до 78 605 руб. за кв. м для двухкомнатных квартир со сроком сдачи в 3 кв. 2021 г.
- от 73 487 до 74 511 руб./кв. м для трехкомнатных квартир со сроком сдачи в 3 кв. 2021 г.

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

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 уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,53% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 1,46% 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» - «ниже средней». 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. 37).

Таблица 37.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата 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.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять 120-192 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. 38.

Таблица 38.

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.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Оценщиком также был проведен анализ зависимости удельных цен на жилые квартиры от 0 стадии до готовности. В табл. 40 представлен анализ и расчет среднего значения изменения цены от срока строительства. Срок строительства принят равным 8 месяцам по данным проектных деклараций по корпусу 5, 6 (скриншоты представлены в Приложении 1 настоящего отчета).

Таблица 40.

Изменение цен в зависимости от строительной готовности

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал	Источник
20%	8,0	2,0%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,50%	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19%	https://life.ru/p/1310160
Среднее значение в квартал		**2,23%**	

Источник: Анализ Оценщика

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. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209

экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
4. Жилье повышенной комфортности	4,8%	5,8%	5,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,8%	11,1%	10,4%
2. Массовое жилье советской постройки	8,6%	9,7%	9,2%
3. Массовое современное жилье	7,6%	8,8%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	8,9%	10,2%	9,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,3%	11,0%	10,2%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,0%	9,4%
3. Массовое современное жилье	7,5%	8,6%	8,0%
4. Жилье повышенной комфортности	7,6%	9,0%	8,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРК № 20, 2020 г., стр. 111, табл. 70 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК № 20, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Федерального значения				
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,52
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,65	0,68
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,84	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,68	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15 1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,78 0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92 0,94
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95 0,96
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,70	0,67 0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,83 0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,96 1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной	0,93	0,92 0,93

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,85	0,83	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 55, 56.

Таблица 55.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>=80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>=80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Таблица 56.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>=120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 57.

Таблица 57.

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

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	7 078	3 723	10 802
Требуется косметический ремонт	3 505	1 843	5 348
Современный ремонт	6 463	3 399	9 862
Комфортный ремонт	8 783	4 620	13 402
Элитный ремонт	14 473	7 613	22 086

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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;
- 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07 1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 59.

Таблица 59.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05 0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 60.

Таблица 60.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях падения, роста и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,53% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 1,46% 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» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 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 2,7% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве квартир.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях

подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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 объекта 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 объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта 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 объекта 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 оцениваемого объекта 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 объекта 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 объекта 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 объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта 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 объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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 оцениваемым объектом 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 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.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта 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 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;

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

дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта 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 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)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 62.

Таблица 62.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
		предложений)	подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. 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 объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
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.
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.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

По данным анализа предложений продажи удельные цены квартир не зависят от площади в рамках каждого типа (подробнее см. раздел 3.2.3), зависимость имеется только от расположения на этаже. Ввиду чего в целях расчетов Оценщиком была произведена группировка перечней объектов оценки п. 1.1, п.1.2. и п.1.3 по типу квартир, рассчитано среднее значение площади. Далее был произведен расчет для каждого типа квартир в корпусе.

Ниже в табл. 63-65

Таблица 63.

Расчет среднего значения площади для квартир_корпус 5

Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м
Студии					
корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65
1 комнатные квартиры					
Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м
корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38
корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38
корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95
корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22
корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31
корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31
корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31
корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18
корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36
Среднее значение					37,82
2 комнатные квартиры					
Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м
корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05
корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95
корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05
корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07
корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07
корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64
корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07
корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05
корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07
корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07
корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07
корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07
корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05
корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07
корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07
корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07
Среднее значение					53,78

Источник: Расчет Оценщика по данным Перечней объектов оценки

Таблица 64.

Расчет среднего значения площади для квартир_корпус 4

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
Студии						
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19	21,98
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19	21,98
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
			Среднее значение, кв. м			**23,17**
1 комнатные квартиры						
№ п/п	**Секция**	**Этаж**	**Строительный номер квартиры**	**Кол-во комнат**	**Общая площадь квартиры, кв. м**	**Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м**
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,9
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32	34,22

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,6
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,6
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32	34,22
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
			Среднее значение, кв. м			**34,47**
2 комнатные квартиры						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,3
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,3
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,8	53,18
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
			Среднее значение, кв. м			**56,01**
3 комнатные квартиры						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
			Среднее значение, кв. м			**71,21**

Источник: Расчет Оценщика по данным Перечней объектов оценки

Таблица 65.

Расчет среднего значения площади для квартир_корпус 3

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
Студии						
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1
	среднее значение		**22,95**			

1 комнатные квартиры

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
	среднее значение		35,50			
2 комнатные квартиры						
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2
	среднее значение		53,73			
3 комнатные квартиры						
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3
	среднее значение		71,57			

Источник: Расчет Оценщика по данным Перечней объектов оценки

Выбор объектов-аналогов.

Объем объектов-аналогов приведен выше в разделе 3.2.3. Для расчета Оценщиком было отобрано по 5 аналогов объектов-аналогов для каждого типа квартир в каждом корпусе.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов) 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) объектов анализа.

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

6. Вид использования и (или) зонирование.
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.

Внесение корректировок

При реализации метода сравнения продаж используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта исследования. Если объект исследования лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и объекта исследования. Положительная поправка вносится, если объект исследования лучше сопоставимого аналога, отрицательная —- если хуже.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_П = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) * 100\%$$, где

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта исследования;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_{скорр} = P_0 \cdot \sum_{i=1}^{n} П_i$, где:

$P_{скорр}$ – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

P_0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$П_i$ – принятые поправки.

Ниже приводится обоснование внесенных корректировок.

Описание проведенных корректировок.

Корректировка на передаваемые имущественные права. По набору передаваемых прав объекты оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования и платежа сделки. Расчет производится в допущении, что все объекты-аналоги представлены к продаже исходя из условия оплаты потенциальным покупателем исходя из наиболее типичных условий финансирования сделки на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки). Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на время продажи. Оценщиком подбирались наиболее близкие по дате предложения объекты-аналоги. Корректировка не применяется

Корректировка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определялась на основе данных СРК-2020 под ред. Е.И. Яскевича, стр. 111, табл. 70 на уровне среднего значения для жилой недвижимости в Московской области 9,5%.

Площадь

Площадь (масштабный фактор) влияет на удельные цены жилой недвижимости, на рынке жилой недвижимости наблюдается обратная зависимость: чем больше площадь, тем ниже удельный показатель стоимости.

По данным анализа предложений рынка, в рамках каждого типа квартир зависимости от площади отсутствует ввиду небольших колебаний площади в рамках каждого типа.

Тип квартир (количество комнат)

Удельные цены зависят от количества комнат в жилых квартирах. Так как в рамках каждого типа подобраны соответствующие объекты-аналоги, корректировка на тип квартир не производится.

Состояние отделки

Состояние отделки для объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимое. Все объекты реализуются на рынке в состоянии «Без отделки». Корректировка не производится.

Расположение на этаже

Для определения понимания зависимости удельных цен на жилые квартиры от расположения на этаже Оценщик проанализировал предложения по типам квартир в рамках корпуса 5, 4 (где открыты продажи на дату оценки). Расчет корректировки представлен в табл. 66, 67.

Таблица 66.

Расчет корректировки на расположение на этаже (корпус 5)

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5492/	без отделки	24,42	2 494 371	102 145
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	15	студия	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5570/	без отделки	24,42	2 519 345	103 167
Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей													-1,0%
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5371/	без отделки	53,07	4 117 233	77 581
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	14	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5843/	без отделки	53,07	4 171 581	78 605
Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей													-1,30%
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	2	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5779/	без отделки	53,65	4 161 448	77 567
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 5	жилое	собственность	монолит	21	2	IV кв 2020 г	https://www.granelle.ru/flats/5470/	без отделки	53,64	4 216 410	78 606
Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей													-1,32%
Среднее значение корректировки на расположение на 2 этаже													**-1,2%**

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 67.

Расчет корректировки на расположение на этаже (корпус 4)

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Состав передаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	14	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207652/	без отделки	23,4	2 414 129	103 168

№ п/п	Характеристики / Объекты-аналоги	Местоположение	Функциональное использование	Составпередаваемых прав	Тип дома	Этаж расположения	Количество комнат в квартире	Срок сдачи	Источник информации	Состояние отделки	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	студия	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207588/	без отделки	23,4	2 390 179	102 144
				Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей									-1,0%
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207591/	без отделки	33,88	2 871 224	84 747
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	1	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207599/	без отделки	33,88	2 905 818	85 768
				Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей									-1,19%
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207660/	без отделки	59,47	4 613 733	77 581
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	2	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207664/	без отделки	59,47	4 674 631	78 605
				Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей									-1,30%
1	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	2	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207510/	без отделки	69,86	5 133 773	73 487
2	квартира	ЖК "Пехра" корпус 4	жилое	собственность	монолит	3	3	III кв 2021 г	https://www.granelle.ru/flats/207515/	без отделки	69,86	5 205 316	74 511
				Разница между квартирами 2 и промежуточных этажей									-1,37%
				Среднее значение корректировки на расположение на 2 этаже									**-1,2%**

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Корректировка -1,2% применялась для квартир, расположенных на 2 этаже.

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

Срок сдачи

Ввиду того, что в составе оцениваемых объектов имеются объекты с различным сроком сдачи, и например, для корпуса 3 продажи еще не открыты и предложения на открытом рынке в данном корпусе отсутствуют, Оценщик проводит корректировку на срок сдачи.

По данным анализа рынка, темп роста стоимости квартир в квартал, в зависимости от срока сдачи составляет 2,23%. В данную величину также входит и рост стоимости по инфляции, отдельно корректировка цен на темпы инфляции не производится.

Таблица 68.

Изменение цен в зависимости от строительной готовности

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал	Источник
20%	8,0	2,0%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,50%	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19%	https://life.ru/p/1310160
Среднее значение в квартал		**2,23%**	

Источник: Анализ Оценщика

Для квартир-студий, однокомнатных и двухкомнатных квартир корпуса 3 к расчету приняты объекты в корпусе 5, квартиры в котором сданы досрочно и на дату оценки практически завершены. Корректировка составляет 2,23% *8 кварталов (полный цикл строительства) = -17,6%.

Для трехкомнатных квартир корпуса 3 к расчету приняты объекты в корпусе 4 ввиду отсутствия трехкомнатных квартир в продаже в корпусе 5. Для трехкомнатных квартир корректировка принята с учетом сдачи корпуса 4 в конце 2 кв. -начале 3 кв. 2021 г. 2,23%* 6 кв. = -13,4%.

Согласование результатов корректировки

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 среднего значения.

Для каждого расчета приведен коэффициент вариации, показывающий однородность выборки.

Коэффициент рассчитан: среднеквадратическое отклонение по откорректированным ценам/среднее значение откорректированных цен. Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, а если больше 33%, то – неоднородной.

Результаты расчетов представлены в табл. 68-79.

Таблица 69.

Расчет стоимости квартир-студий_корпус 5

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	15	16	14	13	16
Количество комнат в квартире	студия	студия	студия	студия	студия	студия
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	23,7	24,42	24,42	24,42	24,42	24,42
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/5570/	https://www.granelle.ru/flats/5579/	https://www.granelle.ru/flats/5567/	https://www.granelle.ru/flats/5558/	https://www.granelle.ru/flats/5576/
Цена предложения, руб.	**?**	2 519 345	2 519 345	2 519 345	2 519 345	2 519 345
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		103 167	103 167	103 167	103 167	103 167
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**
Этаж расположения	**промежуточный**	**15**	**16**	**14**	**13**	**16**
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**23,7**	**24,4**	**24,4**	**24,4**	**24,4**	**24,4**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**93 366**
Стандартное отклонение, руб.						0
Коэффициент вариации						0,0%

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 70.

Расчет стоимости 1 комнатных квартир_корпус 5

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	25	16	17	5	17
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1	1
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	37,82	31,50	34,18	37,40	34,00	38,30
Источник информации	-	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/212608353/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/236650793/	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37.4_m_1725_et._1943281456	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_717_et._1872835844	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_38.3_m_1726_et._1907318080
Цена предложения, руб.	**?**	2 900 000	3 050 000	3 300 000	3 290 000	3 200 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		92 063	89 233	88 235	96 765	83 551
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Состав передаваемых прав	право требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования	переуступка прав требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**83 317**	**80 756**	**79 853**	**87 572**	**75 614**
Этаж расположения	**промежуточный**	**25**	**16**	**17**	**5**	**17**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**37,8**	**31,5**	**34,2**	**37,4**	**34,0**	**38,3**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**83 317**	**80 756**	**79 853**	**87 572**	**75 614**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**81 422**
Стандартное отклонение, руб.						4 418
Коэффициент вариации						5,4%
Площадь квартиры 889 (2 этаж), кв. м						42,31
Корректировка на этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**80 445**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 71.

Расчет стоимости 2 комнатных квартир_корпус 5

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	19	24	25	6	16
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	2	2
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	53,78	50,95	50,95	50,95	53,07	54,07
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/5598/	https://www.granelle.ru/flats/5579/	https://www.granelle.ru/flats/5567/	https://www.granelle.ru/flats/5803/	https://www.granelle.ru/flats/5851/
Цена предложения, руб.	**?**	4 004 955	4 004 955	4 004 955	4 171 581	4 250 186
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		78 606	78 606	78 606	78 605	78 605
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**
Этаж расположения	**промежуточный**	**19**	**24**	**25**	**6**	**16**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**53,8**	**51,0**	**51,0**	**51,0**	**53,1**	**54,1**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**71 138**
Стандартное отклонение, руб.						0
Коэффициент вариации						0,0%

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 72.

Расчет стоимости квартир-студий_корпус 4

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	14	3	5	6	11
Количество комнат в квартире	студия	студия	студия	студия	студия	студия
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	23,17	23,40	23,40	23,40	21,98	19,64

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/207652/	https://www.granelle.ru/flats/207597/	https://www.granelle.ru/flats/208084/	https://www.granelle.ru/flats/207621/	https://www.granelle.ru/flats/207881/
Цена предложения, руб.	?	2 414 129	2 414 129	2 414 129	2 411 673	2 154 876
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		103 168	103 168	103 168	109 721	109 719
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	93 367	93 367	93 367	99 298	99 295
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 367	93 367	93 367	99 298	99 295
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 367	93 367	93 367	99 298	99 295
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**93 367**	**93 367**	**93 367**	**99 298**	**99 295**
Этаж расположения	**промежуточный**	**14**	**3**	**5**	**6**	**11**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**23,2**	**23,4**	**23,4**	**23,4**	**21,98**	**19,64**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Коэффициент наличия мебели	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**93 367**	**93 367**	**93 367**	**99 298**	**99 295**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**95 739**
Стандартное отклонение, руб.						3 248
Коэффициент вариации						3,4%
Коэффициент различия стоимости квартир на 2 этаже						-1,20%
Стоимость квартир на 2 этаже, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**94 590**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 73.

Расчет стоимости 1 комнатных квартир_корпус 4

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	3	4	8	14	13
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1	1
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	34,47	33,88	33,49	33,88	33,88	34,22
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/207599/	https://www.granelle.ru/flats/207603/	https://www.granelle.ru/flats/207628/	https://www.granelle.ru/flats/207655/	https://www.granelle.ru/flats/207644/
Цена предложения, руб.	?	2 905 818	2 872 452	2 905 818	2 905 818	2 934 988
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		85 768	85 770	85 768	85 768	85 768
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	77 620	77 622	77 620	77 620	77 620
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	77 620	77 622	77 620	77 620	77 620
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	77 620	77 622	77 620	77 620	77 620
Дополнительное	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
корректировки						
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**77 620**	**77 622**	**77 620**	**77 620**	**77 620**
Этаж расположения	**промежуточный**	**3**	**4**	**8**	**14**	**13**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**34,5**	**33,9**	**33,5**	**33,9**	**33,9**	**34,2**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**77 620**	**77 622**	**77 620**	**77 620**	**77 620**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**77 620**
Стандартное отклонение, руб.						1,0
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на 2 этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**76 689**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 74.

Расчет стоимости 2 комнатных квартир_корпус 4

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	3	5	6	13	14
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	2	2
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	56,01	59,47	51,71	55,26	55,26	51,71
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/207664/	https://www.granelle.ru/flats/207677/	https://www.granelle.ru/flats/207679/	https://www.granelle.ru/flats/207697/	https://www.granelle.ru/flats/207703/
Цена предложения, руб.	**?**	4 674 631	4 064 625	4 343 734	4 343 734	4 064 625
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		78 605	78 604	78 605	78 605	78 604
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	71 137	71 137	71 138	71 138	71 137
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 137	71 137	71 138	71 138	71 137
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 137	71 137	71 138	71 138	71 137
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**71 137**	**71 137**	**71 138**	**71 138**	**71 137**
Этаж расположения	**промежуточный**	**3**	**5**	**6**	**13**	**14**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**56,0**	**59,5**	**51,7**	**55,3**	**55,3**	**51,7**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**71 137**	**71 137**	**71 138**	**71 138**	**71 137**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**71 137**
Стандартное отклонение, руб.						0,5
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на 2 этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**70 284**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 75.

Расчет стоимости 3 комнатных квартир_корпус 4

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	3	10	13	14	9
Количество комнат в квартире	3	3	3	3	3	3
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	71,21	69,86	69,86	69,86	72,56	72,56
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/207515/	https://www.granelle.ru/flats/207532/	https://www.granelle.ru/flats/207537/	https://www.granelle.ru/flats/207544/	https://www.granelle.ru/flats/207530/
Цена предложения, руб.	**?**	5 205 316	5 205 316	5 205 316	5 406 536	5 406 536
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		74 511	74 511	74 511	74 511	74 511
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**67 432**	**67 432**	**67 432**	**67 433**	**67 433**
Этаж расположения	**промежуточный**	**3**	**10**	**13**	**14**	**9**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**71,2**	**69,9**	**69,9**	**69,9**	**72,6**	**72,6**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		**67 432**	**67 432**	**67 432**	**67 433**	**67 433**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**67 432**

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Стандартное отклонение, руб.						0,3
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на 2 этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**66 623**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 76.

Расчет стоимости квартир-студий_корпус 3

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 3	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	15	16	14	13	16
Количество комнат в квартире	студия	студия	студия	студия	студия	студия
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	22,95	24,42	24,42	24,42	24,42	24,42
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/5570/	https://www.granelle.ru/flats/5579/	https://www.granelle.ru/flats/5567/	https://www.granelle.ru/flats/5558/	https://www.granelle.ru/flats/5576/
Цена предложения, руб.	**?**	2 519 345	2 519 345	2 519 345	2 519 345	2 519 345
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		103 167	103 167	103 167	103 167	103 167
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	93 366	93 366	93 366	93 366	93 366
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**	**93 366**
Этаж расположения	**промежуточный**	**15**	**16**	**14**	**13**	**16**
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**23,0**	**24,4**	**24,4**	**24,4**	**24,4**	**24,4**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Корректировка, руб.	x	-16 657	-16 657	-16 657	-16 657	-16 657
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Скорректированная стоимость		**76 710**	**76 710**	**76 710**	**76 710**	**76 710**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**76 710**
Стандартное отклонение, руб.						0
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на 2 этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**75 789**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 77.

Расчет стоимости 1 комнатных квартир_корпус 3

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 3	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	25	16	17	5	17
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1	1
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	37,82	31,50	34,18	37,40	34,00	38,30
Источник информации	-	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/212608353/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/236650793/	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37.4_m_1725_et._1943281456	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_717_et._1872835844	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_38.3_m_1726_et._1907318080
Цена предложения, руб.	**?**	2 900 000	3 050 000	3 300 000	3 290 000	3 200 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		92 063	89 233	88 235	96 765	83 551
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	83 317	80 756	79 853	87 572	75 614
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**83 317**	**80 756**	**79 853**	**87 572**	**75 614**
Этаж расположения	**промежуточный**	**25**	**16**	**17**	**5**	**17**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**37,8**	**31,5**	**34,2**	**37,4**	**34,0**	**38,3**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Корректировка, руб.	x	-14 864	-14 407	-14 246	-15 623	-13 489
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Скорректированная стоимость		**68 454**	**66 349**	**65 607**	**71 949**	**62 124**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**66 897**
Стандартное отклонение, руб.						3 629
Коэффициент вариации						5,4%
Корректировка на этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**66 094**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 78.

Расчет стоимости 2 комнатных квартир_корпус 3

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул.	Московская область, Балашиха, ул.	Московская область, Балашиха, ул.	Московская область, Балашиха, ул.	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39,	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 5

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Трубецкая, д. 39, корпус 3	Трубецкая, д. 39, корпус 5	Трубецкая, д. 39, корпус 5	Трубецкая, д. 39, корпус 5	корпус 5	
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	19	24	25	6	16
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	2	2
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	53,78	50,95	50,95	50,95	53,07	54,07
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/5598/	https://www.granelle.ru/flats/5579/	https://www.granelle.ru/flats/5567/	https://www.granelle.ru/flats/5803/	https://www.granelle.ru/flats/5851/
Цена предложения, руб.	**?**	4 004 955	4 004 955	4 004 955	4 171 581	4 250 186
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		78 606	78 606	78 606	78 605	78 605
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	71 138	71 138	71 138	71 138	71 138
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**	**71 138**
Этаж расположения	**промежуточный**	**19**	**24**	**25**	**6**	**16**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**53,8**	**51,0**	**51,0**	**51,0**	**53,1**	**54,1**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2023 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г	IV кв 2020 г
Корректировка, %	x	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Корректировка, руб.	x	-12 691	-12 691	-12 691	-12 691	-12 691
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Скорректированная стоимость		**58 447**	**58 447**	**58 447**	**58 447**	**58 447**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**58 447**
Стандартное отклонение, руб.						0
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**57 746**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 79.

Расчет стоимости 3 комнатных квартир_корпус 3

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4	Московская область, Балашиха, ул. Трубецкая, д. 39, корпус 4
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Тип дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж расположения	промежуточный	3	10	13	14	9
Количество комнат в квартире	3	3	3	3	3	3
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв. м	71,21	69,86	69,86	69,86	72,56	72,56
Источник информации	-	https://www.granelle.ru/flats/207515/	https://www.granelle.ru/flats/207532/	https://www.granelle.ru/flats/207537/	https://www.granelle.ru/flats/207544/	https://www.granelle.ru/flats/207530/
Цена предложения, руб.	?	5 205 316	5 205 316	5 205 316	5 406 536	5 406 536
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		74 511	74 511	74 511	74 511	74 511
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Состав передаваемых прав	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Дата сделки / предложения	**11.08.2020**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**	**авг.20**
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	67 432	67 432	67 432	67 433	67 433
Дополнительное корректировки	**рыночные**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		**67 432**	**67 432**	**67 432**	**67 433**	**67 433**
Этаж расположения	**промежуточный**	**3**	**10**	**13**	**14**	**9**
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Общая площадь, кв. м	**71,2**	**69,9**	**69,9**	**69,9**	**72,6**	**72,6**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Срок сдачи	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г	III кв 2021 г
Корректировка, %	x	-13,4%	-13,4%	-13,4%	-13,4%	-13,4%
Корректировка, руб.	x	-9 022	-9 022	-9 022	-9 022	-9 022
Качество отделки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент качества отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	0
Валовая коррекция %		-13,4%	-13,4%	-13,4%	-13,4%	-13,4%
Скорректированная стоимость		**58 410**	**58 410**	**58 410**	**58 410**	**58 410**
Стоимость квартиры, расчетно, руб. за 1 кв. м (НДС не облагается)						**58 410**
Стандартное отклонение, руб.						0,2
Коэффициент вариации						0,0%
Корректировка на 2 этаж						-1,2%
Удельный показатель стоимости квартир на 2 этаже, руб. за кв. м						**57 709**

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. 80-82.

Таблица 80.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода_корпус 5

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	71 138	3 916 147
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	71 138	3 624 481
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	71 138	3 916 147
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	71 138	3 775 294
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	71 138	3 775 294
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	71 138	3 815 842
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	71 138	3 846 432

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	71 138	3 916 147
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	71 138	3 846 432
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	81 422	3 124 976
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	71 138	3 775 294
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	71 138	3 846 432
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	71 138	3 775 294
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	71 138	3 916 147
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	71 138	3 846 432
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	81 422	3 124 976
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	71 138	3 775 294
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	71 138	3 846 432
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	81 422	2 601 433
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	81 422	2 949 105
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	80 445	3 403 628
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	81 422	3 444 965
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	81 422	3 444 965
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	81 422	2 783 004
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	93 366	2 208 106
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	81 422	2 797 660
			итого:				**1 224,54**		**91 096 359**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 81.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода_корпус 4

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	32,62	77 620	2 531 964
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	69,86	67 432	4 710 800
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	32,9	77 620	2 553 698
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	72,56	67 432	4 892 866
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	31,92	77 620	2 477 630
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	31,92	77 620	2 477 630
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	62,38	70 284	4 384 316
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	36,83	77 620	2 858 745
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	57,3	71 137	4 076 150
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	36,83	77 620	2 858 745
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	62,38	71 137	4 437 526
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	36,74	77 620	2 851 759
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	57,3	71 137	4 076 150
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	34,22	76 689	2 624 298
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	23,22	95 739	2 223 060
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	33,6	77 620	2 608 032
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	95 739	2 157 957
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	31,76	77 620	2 465 211
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	21,98	77 620	1 706 088
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	33,6	77 620	2 608 032
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	33,88	77 620	2 629 766
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	19,64	95 739	1 880 314
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	34,22	77 620	2 656 156
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	23,22	95 739	2 223 060
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	21,98	95 739	2 104 343
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	33,49	77 620	2 599 494
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	38,52	76 689	2 954 060
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	51,82	71 137	3 686 319
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	55,26	71 137	3 931 031
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	51,71	71 137	3 678 494
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	38,52	77 620	2 989 922
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	55,26	71 137	3 931 031
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	24,69	95 739	2 363 796
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	23,81	95 739	2 279 546
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	53,18	71 137	3 783 066
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	23,81	95 739	2 279 546
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	24,69	95 739	2 363 796
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	24,69	95 739	2 363 796
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	53,52	71 137	3 807 252
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	23,81	95 739	2 279 546
Итого: 40 (Сорок) квартир					**1 532,18**		**118 364 991**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 82.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода_корпус 3

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	58 447	3 024 048
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	66 897	2 525 362
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	58 447	3 024 048
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	66 897	2 487 899
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	58 447	3 016 450
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	66 897	2 525 362

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	58 447	3 024 048
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	66 897	2 404 278
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	66 897	2 404 278
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	66 897	2 487 899
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	58 447	3 016 450
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	66 897	2 404 278
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	66 897	2 404 278
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	66 897	2 404 278
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	58 447	3 024 048
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	66 897	2 487 899
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	66 897	2 649 121
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	58 447	3 192 375
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	58 447	3 149 124
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	58 447	3 149 124
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	58 447	3 157 891
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	58 447	3 301 671
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	58 447	3 301 671
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	58 447	3 157 891
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	58 447	3 192 375
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	66 897	2 649 121
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	58 447	3 301 671
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	66 897	2 649 121
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	75 789	1 868 199
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	76 710	1 825 698
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	58 447	3 027 555
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	58 447	3 027 555
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	58 447	3 027 555
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	76 710	1 825 698
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	76 710	1 890 902
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	76 710	1 890 902
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	76 710	1 825 698
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	76 710	1 890 902
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	76 710	1 890 902
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	57 746	2 991 243
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	76 710	1 890 902
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	76 710	1 825 698
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	58 447	3 027 555
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	58 447	3 027 555
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	58 447	3 027 555
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	76 710	1 890 902
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	76 710	1 890 902
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	57 746	3 262 072
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	58 447	3 177 763
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	58 447	3 301 671
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	58 447	3 177 763
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	66 897	2 649 121
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	58 447	3 301 671
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	58 447	3 151 462
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	66 897	2 649 121
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	58 447	3 151 462
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	58 447	3 157 891
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	58 447	3 177 763
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	58 447	3 157 891
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	58 447	3 301 671
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	66 897	2 649 121
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	58 447	3 177 763
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	76 710	1 835 670
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	76 710	1 821 095
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	66 094	2 871 123
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	66 094	2 095 841
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	76 710	1 821 095
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	66 897	2 260 450
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	76 710	1 835 670
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	76 710	1 821 095
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	66 897	2 121 304
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	66 897	2 906 006
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	66 897	2 260 450
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	66 897	2 906 006
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	66 897	2 827 736
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	66 897	2 827 736
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	66 897	2 379 526

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Удельный показатель, руб. за кв. м	Итоговая стоимость, руб.
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	76 710	1 835 670
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	66 897	2 260 450
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	76 710	1 821 095
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	66 897	2 134 683
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	58 410	4 239 398
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	66 897	2 099 228
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	58 410	3 895 363
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	66 897	2 099 228
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	66 897	2 134 683
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	58 410	4 239 398
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	66 897	2 131 338
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	66 094	2 101 128
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	66 094	2 315 934
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	66 897	2 454 451
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	66 897	2 344 071
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	58 410	4 263 930
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	76 710	1 551 076
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	66 897	2 344 071
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	76 710	1 633 923
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	66 897	2 154 752
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	66 897	2 527 369
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	76 710	1 633 923
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	58 410	4 263 930
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	76 710	1 551 076
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	66 897	2 267 139
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	66 897	2 127 994
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	76 710	1 834 136
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	66 897	2 249 077
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	66 897	2 247 739
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	66 897	2 247 739
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	76 710	1 833 369
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	76 710	1 684 552
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	76 710	1 482 037
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	76 710	1 834 136
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	76 710	1 684 552
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	66 897	2 267 139
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	75 789	1 664 326
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	66 897	2 289 215
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	66 897	2 248 408
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	76 710	1 508 119
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	76 710	1 834 136
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	66 897	2 291 222
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	66 897	2 267 139
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	66 897	2 248 408
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	76 710	1 508 119
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	76 710	1 834 136
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	66 897	2 267 139
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	76 710	1 831 835
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	76 710	1 684 552
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	76 710	1 684 552
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	76 710	1 834 136
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	76 710	1 832 602
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	76 710	1 508 119
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	66 897	2 289 215
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	76 710	1 684 552
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	76 710	1 684 552
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	66 897	2 248 408
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	76 710	1 508 119
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	66 897	2 267 139
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	66 897	2 127 994
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	76 710	1 832 602
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	66 897	2 289 215
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	76 710	1 834 136
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	66 897	2 267 139
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	66 897	2 127 994
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**					**344 401 951**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.3. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

91 096 359

(Девяносто один миллион девяносто шесть тысяч триста пятьдесят девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-	3 916 147
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-	3 624 481
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-	3 916 147
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-	3 775 294
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-	3 775 294
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-	3 815 842
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-	3 846 432
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-	3 916 147
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-	3 846 432
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-	3 124 976
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-	3 775 294
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-	3 846 432
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-	3 775 294
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-	3 916 147
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-	3 846 432
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-	3 124 976
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-	3 775 294
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-	3 846 432
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-	2 601 433
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-	2 949 105
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-	3 403 628

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-	3 444 965
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-	3 444 965
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-	2 783 004
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-	2 208 106
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-	2 797 660
			итого:				**1 224,54**	**-**	**91 096 359**

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).

2. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

118 364 991

***(Сто восемнадцать миллионов триста шестьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто один)* рубль**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	2 531 964
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	4 710 800
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,9	2 553 698
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	4 892 866
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 477 630
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 477 630
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	4 384 316
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	2 858 745
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,3	4 076 150
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	2 858 745
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	4 437 526
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	2 851 759
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,3	4 076 150
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32	34,22	2 624 298
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 223 060
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,6	2 608 032
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 157 957
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 465 211
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19	21,98	1 706 088
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,6	2 608 032
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	2 629 766
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	1 880 314
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32	34,22	2 656 156
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 223 060
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19	21,98	2 104 343
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	2 599 494
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	2 954 060
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	3 686 319
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	3 931 031
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	3 678 494
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	2 989 922

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	3 931 031
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 363 796
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 279 546
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,8	53,18	3 783 066
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 279 546
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 363 796
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 363 796
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	3 807 252
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 279 546
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**	**118 364 991**

3. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

344 401 951

(Триста сорок четыре миллиона четыреста одна тысяча девятьсот пятьдесят один)

рубль

В том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	3 024 048
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	2 525 362
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	3 024 048
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	2 487 899
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	3 016 450
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	2 525 362
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	3 024 048
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	2 404 278
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	2 404 278
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	2 487 899
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	3 016 450
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	2 404 278
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	2 404 278
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	2 404 278
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	3 024 048
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	2 487 899
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	2 649 121
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	3 192 375
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	3 149 124
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	3 149 124
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	3 157 891
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	3 301 671
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	3 301 671
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	3 157 891
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	3 192 375
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	2 649 121
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	3 301 671
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	2 649 121
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	1 868 199
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	1 825 698
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	3 027 555

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	3 027 555
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	3 027 555
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	1 825 698
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	1 890 902
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	1 890 902
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	1 825 698
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	1 890 902
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	1 890 902
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	2 991 243
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	1 890 902
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	1 825 698
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	3 027 555
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	3 027 555
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	3 027 555
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	1 890 902
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	1 890 902
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	3 262 072
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	3 177 763
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	3 301 671
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	3 177 763
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	2 649 121
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	3 301 671
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	3 151 462
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	2 649 121
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	3 151 462
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	3 157 891
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	3 177 763
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	3 157 891
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	3 301 671
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	2 649 121
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	3 177 763
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	1 835 670
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	1 821 095
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	2 871 123
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	2 095 841
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	1 821 095
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	2 260 450
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	1 835 670
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	1 821 095
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	2 121 304
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	2 906 006
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	2 260 450
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	2 906 006
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	2 827 736
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	2 827 736
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	2 379 526
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	1 835 670
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	2 260 450
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	1 821 095
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	2 134 683
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	4 239 398
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	2 099 228
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	3 895 363
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	2 099 228
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	2 134 683
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	4 239 398
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	2 131 338
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	2 101 128
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	2 315 934
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	2 454 451
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	2 344 071
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	4 263 930
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	1 551 076

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	2 344 071
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	1 633 923
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	2 154 752
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	2 527 369
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	1 633 923
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	4 263 930
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	1 551 076
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	2 267 139
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	2 127 994
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	1 834 136
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	2 249 077
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	2 247 739
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	2 247 739
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	1 833 369
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	1 684 552
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	1 482 037
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	1 834 136
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	1 684 552
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	2 267 139
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	1 664 326
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	2 289 215
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	2 248 408
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	1 508 119
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	1 834 136
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	2 291 222
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	2 267 139
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	2 248 408
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	1 508 119
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	1 834 136
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	2 267 139
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	1 831 835
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	1 684 552
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	1 684 552
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	1 834 136
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	1 832 602
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	1 508 119
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	2 289 215
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	1 684 552
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	1 684 552
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	2 248 408
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	1 508 119
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	2 267 139
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	2 127 994
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	1 832 602
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	2 289 215
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	1 834 136
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	2 267 139
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	2 127 994
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**				**344 401 951**

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 26 (двадцати шести) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 224,54 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 23 458,00 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

91 096 359

(Девяносто один миллион девяносто шесть тысяч триста пятьдесят девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Адрес (строительный)	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер квартиры	Площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений), кв. м	Площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б	корпус 5	секция 2	12	2	198	55,05	-	3 916 147
2		корпус 5	секция 4	8	2	450	50,95	-	3 624 481
3		корпус 5	секция 5	3	2	559	55,05	-	3 916 147
4		корпус 5	секция 5	3	2	562	53,07	-	3 775 294
5		корпус 5	секция 5	20	2	647	53,07	-	3 775 294
6		корпус 5	секция 5	21	2	648	53,64	-	3 815 842
7		корпус 5	секция 5	21	2	650	54,07	-	3 846 432
8		корпус 5	секция 5	22	2	654	55,05	-	3 916 147
9		корпус 5	секция 5	22	2	655	54,07	-	3 846 432
10		корпус 5	секция 5	22	1	656	38,38	-	3 124 976
11		корпус 5	секция 5	22	2	657	53,07	-	3 775 294
12		корпус 5	секция 5	23	2	660	54,07	-	3 846 432
13		корпус 5	секция 5	23	2	662	53,07	-	3 775 294
14		корпус 5	секция 5	24	2	664	55,05	-	3 916 147
15		корпус 5	секция 5	24	2	665	54,07	-	3 846 432
16		корпус 5	секция 5	24	1	666	38,38	-	3 124 976
17		корпус 5	секция 5	24	2	667	53,07	-	3 775 294
18		корпус 5	секция 5	25	2	670	54,07	-	3 846 432
19		корпус 5	секция 6	4	1	694	31,95	-	2 601 433
20		корпус 5	секция 6	23	1	870	36,22	-	2 949 105
21		корпус 5	секция 7	2	1	889	42,31	-	3 403 628
22		корпус 5	секция 7	8	1	943	42,31	-	3 444 965
23		корпус 5	секция 7	16	1	1015	42,31	-	3 444 965
24		корпус 5	секция 7	16	1	1020	34,18	-	2 783 004
25		корпус 5	секция 7	17	1	1026	23,65	-	2 208 106
26		корпус 5	секция 7	17	1	1027	34,36	-	2 797 660
			итого:				**1 224,54**	**-**	**91 096 359**

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).

2. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

118 364 991

***(Сто восемнадцать миллионов триста шестьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто один)* рубль**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	2 531 964
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	4 710 800
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,9	2 553 698
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	4 892 866
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 477 630
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 477 630
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	4 384 316
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	2 858 745
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,3	4 076 150
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	2 858 745
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	4 437 526
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	2 851 759
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,3	4 076 150
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32	34,22	2 624 298
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 223 060
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,6	2 608 032
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 157 957
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 465 211
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19	21,98	1 706 088
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,6	2 608 032
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	2 629 766
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	1 880 314
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32	34,22	2 656 156
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 223 060
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19	21,98	2 104 343
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	2 599 494
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	2 954 060
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	3 686 319
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	3 931 031
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	3 678 494
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	2 989 922
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	3 931 031
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 363 796
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 279 546
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,8	53,18	3 783 066
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 279 546
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 363 796
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 363 796
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	3 807 252
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 279 546
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**	**118 364 991**

3. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 142 (Ста сорока двух) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 5 276,34 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300:

344 401 951

(Триста сорок четыре миллиона четыреста одна тысяча девятьсот пятьдесят один)

рубль

В том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№17	51,74	4	1	2	3 024 048
2	корпус 3	№20	37,75	5	1	1	2 525 362
3	корпус 3	№23	51,74	5	1	2	3 024 048
4	корпус 3	№36	37,19	7	1	1	2 487 899
5	корпус 3	№37	51,61	8	1	2	3 016 450
6	корпус 3	№38	37,75	8	1	1	2 525 362
7	корпус 3	№53	51,74	10	1	2	3 024 048
8	корпус 3	№64	35,94	12	1	1	2 404 278
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	2 404 278
10	корпус 3	№90	37,19	16	1	1	2 487 899
11	корпус 3	№91	51,61	17	1	2	3 016 450
12	корпус 3	№100	35,94	18	1	1	2 404 278
13	корпус 3	№124	35,94	22	1	1	2 404 278
14	корпус 3	№135	35,94	24	1	1	2 404 278
15	корпус 3	№143	51,74	25	1	2	3 024 048
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	2 487 899
17	корпус 3	№156	39,6	4	2	1	2 649 121
18	корпус 3	№169	54,62	6	2	2	3 192 375
19	корпус 3	№173	53,88	7	2	2	3 149 124
20	корпус 3	№193	53,88	11	2	2	3 149 124
21	корпус 3	№202	54,03	13	2	2	3 157 891
22	корпус 3	№205	56,49	14	2	2	3 301 671
23	корпус 3	№230	56,49	19	2	2	3 301 671
24	корпус 3	№232	54,03	19	2	2	3 157 891
25	корпус 3	№239	54,62	20	2	2	3 192 375
26	корпус 3	№241	39,6	21	2	1	2 649 121
27	корпус 3	№245	56,49	22	2	2	3 301 671
28	корпус 3	№251	39,6	23	2	1	2 649 121
29	корпус 3	№274	24,65	2	3	1	1 868 199
30	корпус 3	№290	23,8	5	3	1	1 825 698
31	корпус 3	№318	51,8	10	3	2	3 027 555
32	корпус 3	№330	51,8	12	3	2	3 027 555
33	корпус 3	№347	51,8	14	3	2	3 027 555
34	корпус 3	№362	23,8	17	3	1	1 825 698
35	корпус 3	№370	24,65	18	3	1	1 890 902
36	корпус 3	№373	24,65	19	3	1	1 890 902
37	корпус 3	№386	23,8	21	3	1	1 825 698
38	корпус 3	№403	24,65	24	3	1	1 890 902
39	корпус 3	№406	24,65	24	3	1	1 890 902
40	корпус 3	№419	51,8	2	4	2	2 991 243
41	корпус 3	№435	24,65	4	4	1	1 890 902
42	корпус 3	№476	23,8	11	4	1	1 825 698
43	корпус 3	№490	51,8	13	4	2	3 027 555
44	корпус 3	№514	51,8	17	4	2	3 027 555
45	корпус 3	№515	51,8	18	4	2	3 027 555
46	корпус 3	№528	24,65	20	4	1	1 890 902
47	корпус 3	№549	24,65	23	4	1	1 890 902

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
48	корпус 3	№572	56,49	2	5	2	3 262 072
49	корпус 3	№573	54,37	3	5	2	3 177 763
50	корпус 3	№582	56,49	4	5	2	3 301 671
51	корпус 3	№588	54,37	6	5	2	3 177 763
52	корпус 3	№591	39,6	6	5	1	2 649 121
53	корпус 3	№602	56,49	8	5	2	3 301 671
54	корпус 3	№604	53,92	9	5	2	3 151 462
55	корпус 3	№611	39,6	10	5	1	2 649 121
56	корпус 3	№614	53,92	11	5	2	3 151 462
57	корпус 3	№620	54,03	12	5	2	3 157 891
58	корпус 3	№628	54,37	14	5	2	3 177 763
59	корпус 3	№635	54,03	15	5	2	3 157 891
60	корпус 3	№642	56,49	16	5	2	3 301 671
61	корпус 3	№656	39,6	19	5	1	2 649 121
62	корпус 3	№663	54,37	21	5	2	3 177 763
63	корпус 3	№691	23,93	1	6	1	1 835 670
64	корпус 3	№692	23,74	1	6	1	1 821 095
65	корпус 3	№695	43,44	2	6	1	2 871 123
66	корпус 3	№696	31,71	2	6	1	2 095 841
67	корпус 3	№732	23,74	6	6	1	1 821 095
68	корпус 3	№737	33,79	7	6	1	2 260 450
69	корпус 3	№747	23,93	8	6	1	1 835 670
70	корпус 3	№780	23,74	12	6	1	1 821 095
71	корпус 3	№784	31,71	13	6	1	2 121 304
72	корпус 3	№799	43,44	15	6	1	2 906 006
73	корпус 3	№801	33,79	15	6	1	2 260 450
74	корпус 3	№815	43,44	17	6	1	2 906 006
75	корпус 3	№829	42,27	18	6	1	2 827 736
76	корпус 3	№845	42,27	20	6	1	2 827 736
77	корпус 3	№846	35,57	21	6	1	2 379 526
78	корпус 3	№859	23,93	22	6	1	1 835 670
79	корпус 3	№873	33,79	24	6	1	2 260 450
80	корпус 3	№884	23,74	25	6	1	1 821 095
81	корпус 3	№899	31,91	3	7	1	2 134 683
82	корпус 3	№905	72,58	5	7	3	4 239 398
83	корпус 3	№917	31,38	7	7	1	2 099 228
84	корпус 3	№928	66,69	9	7	3	3 895 363
85	корпус 3	№932	31,38	10	7	1	2 099 228
86	корпус 3	№954	31,91	14	7	1	2 134 683
87	корпус 3	№955	72,58	15	7	3	4 239 398
88	корпус 3	№961	31,86	16	7	1	2 131 338
89	корпус 3	№973	31,79	2	8	1	2 101 128
90	корпус 3	№976	35,04	2	8	1	2 315 934
91	корпус 3	№979	36,69	3	8	1	2 454 451
92	корпус 3	№1 000	35,04	5	8	1	2 344 071
93	корпус 3	№1 010	73	7	8	3	4 263 930
94	корпус 3	№1 015	20,22	7	8	1	1 551 076
95	корпус 3	№1 032	35,04	9	8	1	2 344 071
96	корпус 3	№1 038	21,3	10	8	1	1 633 923
97	корпус 3	№1 052	32,21	12	8	1	2 154 752
98	корпус 3	№1 057	37,78	13	8	1	2 527 369
99	корпус 3	№1 078	21,3	15	8	1	1 633 923
100	корпус 3	№1 082	73	16	8	3	4 263 930
101	корпус 3	№1 087	20,22	16	8	1	1 551 076
102	корпус 3	№1 110	33,89	3	9	1	2 267 139
103	корпус 3	№1 127	31,81	5	9	1	2 127 994
104	корпус 3	№1 130	23,91	5	9	1	1 834 136
105	корпус 3	№1 141	33,62	6	9	1	2 249 077
106	корпус 3	№1 142	33,6	7	9	1	2 247 739
107	корпус 3	№1 151	33,6	8	9	1	2 247 739
108	корпус 3	№1 158	23,9	8	9	1	1 833 369
109	корпус 3	№1 162	21,96	9	9	1	1 684 552
110	корпус 3	№1 179	19,32	11	9	1	1 482 037

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
111	корпус 3	№1 202	23,91	13	9	1	1 834 136
112	корпус 3	№1 234	21,96	17	9	1	1 684 552
113	корпус 3	№1 236	33,89	17	9	1	2 267 139
114	корпус 3	№1 248	21,96	2	10	1	1 664 326
115	корпус 3	№1 259	34,22	3	10	1	2 289 215
116	корпус 3	№1 263	33,61	4	10	1	2 248 408
117	корпус 3	№1 267	19,66	4	10	1	1 508 119
118	корпус 3	№1 289	23,91	7	10	1	1 834 136
119	корпус 3	№1 296	34,25	8	10	1	2 291 222
120	корпус 3	№1 318	33,89	10	10	1	2 267 139
121	корпус 3	№1 326	33,61	11	10	1	2 248 408
122	корпус 3	№1 330	19,66	11	10	1	1 508 119
123	корпус 3	№1 334	23,91	12	10	1	1 834 136
124	корпус 3	№1 336	33,89	12	10	1	2 267 139
125	корпус 3	№1 342	23,88	13	10	1	1 831 835
126	корпус 3	№1 356	21,96	14	10	1	1 684 552
127	корпус 3	№1 374	21,96	16	10	1	1 684 552
128	корпус 3	№1 401	23,91	3	11	1	1 834 136
129	корпус 3	№1 402	23,89	3	11	1	1 832 602
130	корпус 3	№1 405	19,66	4	11	1	1 508 119
131	корпус 3	№1 422	34,22	6	11	1	2 289 215
132	корпус 3	№1 424	21,96	6	11	1	1 684 552
133	корпус 3	№1 451	21,96	9	11	1	1 684 552
134	корпус 3	№1 454	33,61	9	11	1	2 248 408
135	корпус 3	№1 459	19,66	10	11	1	1 508 119
136	корпус 3	№1 471	33,89	11	11	1	2 267 139
137	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	2 127 994
138	корпус 3	№1 501	23,89	14	11	1	1 832 602
139	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	2 289 215
140	корпус 3	№1 509	23,91	15	11	1	1 834 136
141	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	2 267 139
142	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	2 127 994
Итого: 142 (Сто сорок две) квартиры			**5 276,34**				**344 401 951**

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 Е.Н. Белова

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25, 2019 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
5. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год
6. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
7. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru).

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.

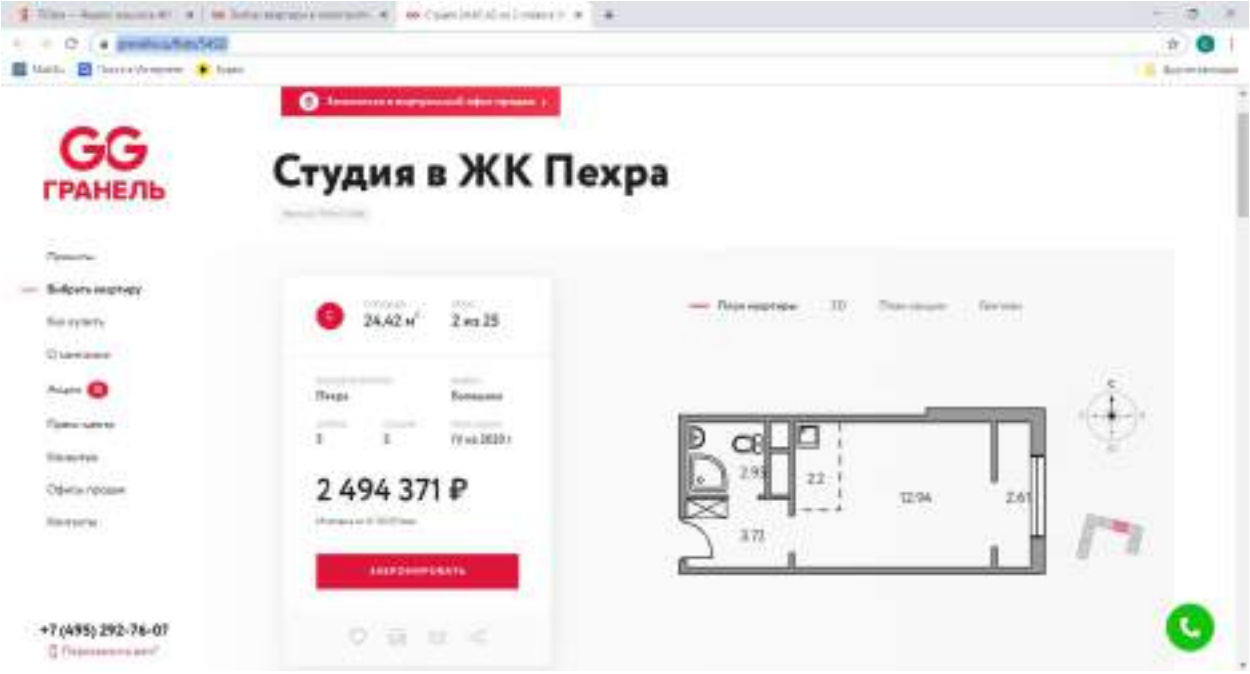
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

ЖК «Пехра» корпус 5

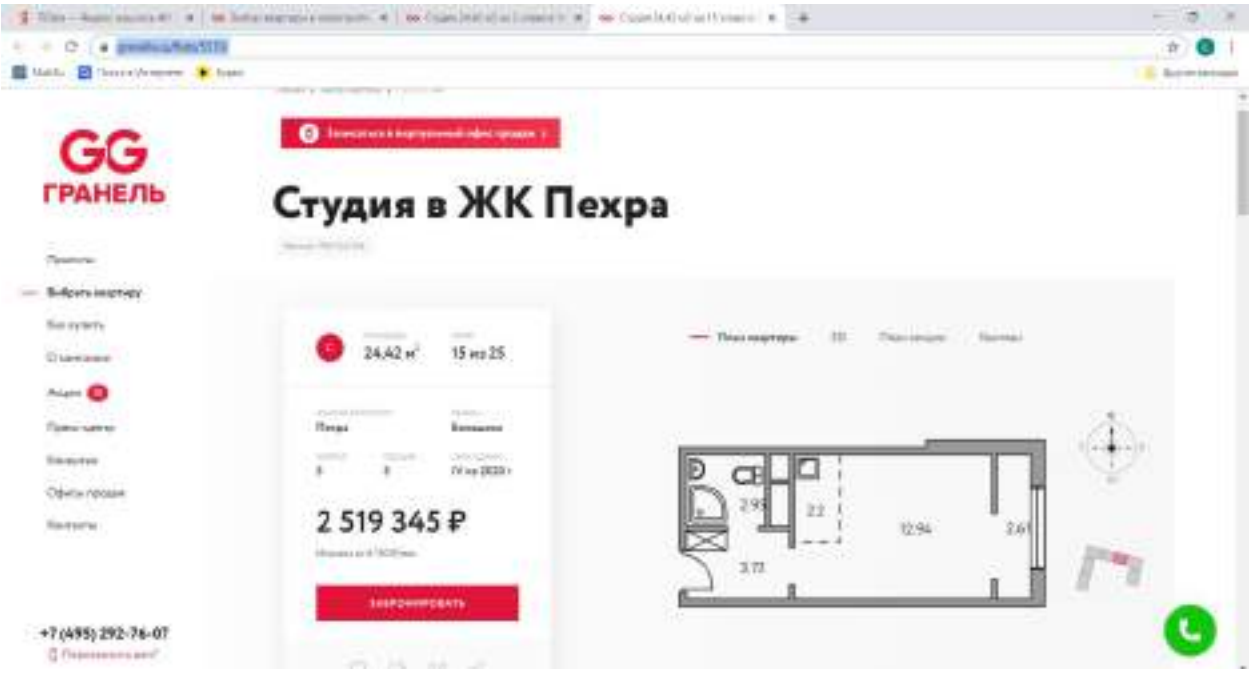
Аналоги для квартир-студий

https://www.granelle.ru/flats/5492/

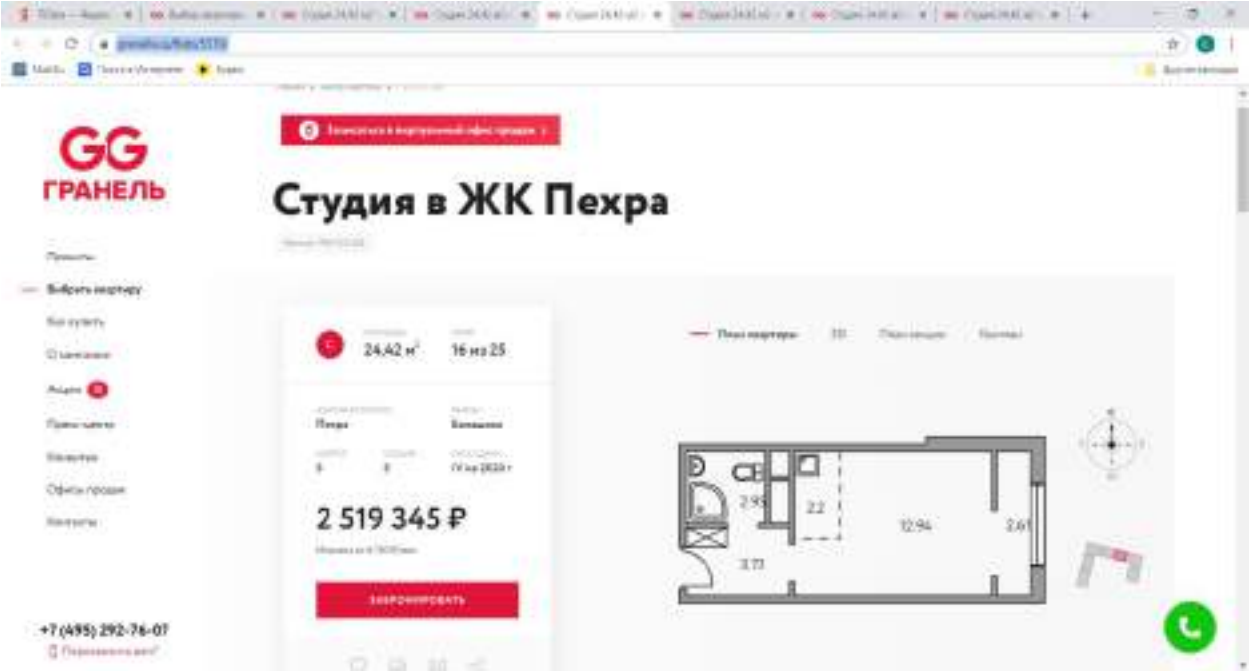


0

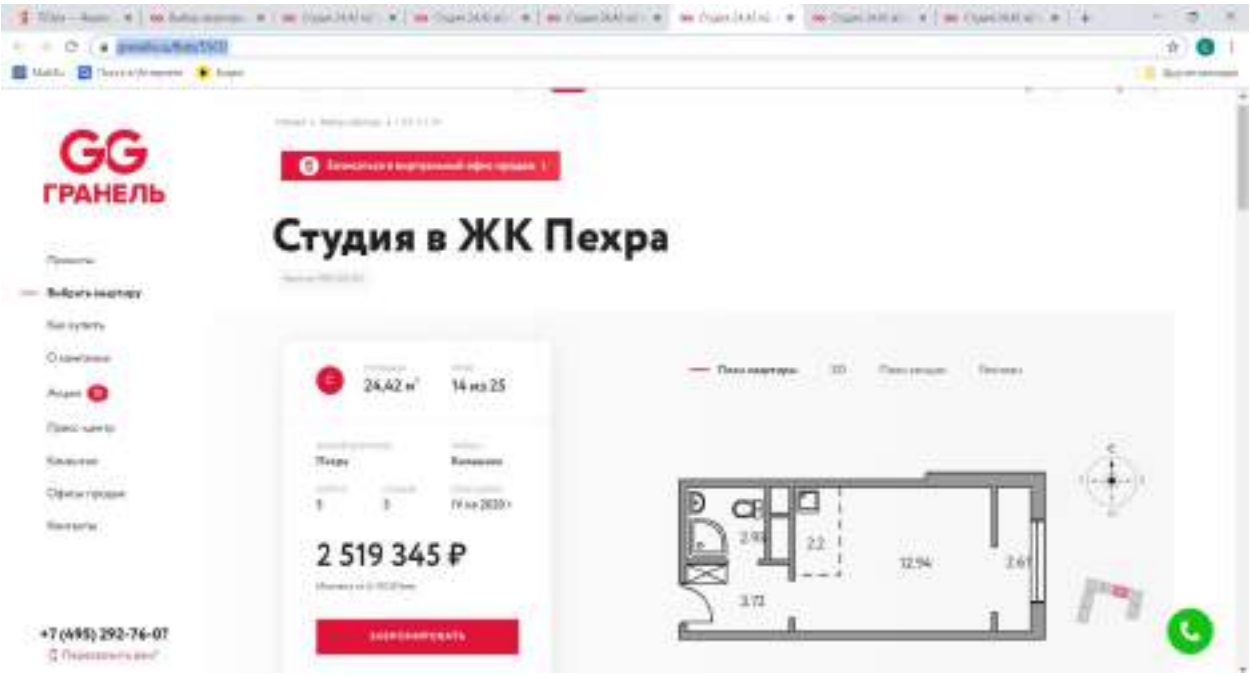
https://www.granelle.ru/flats/5570/



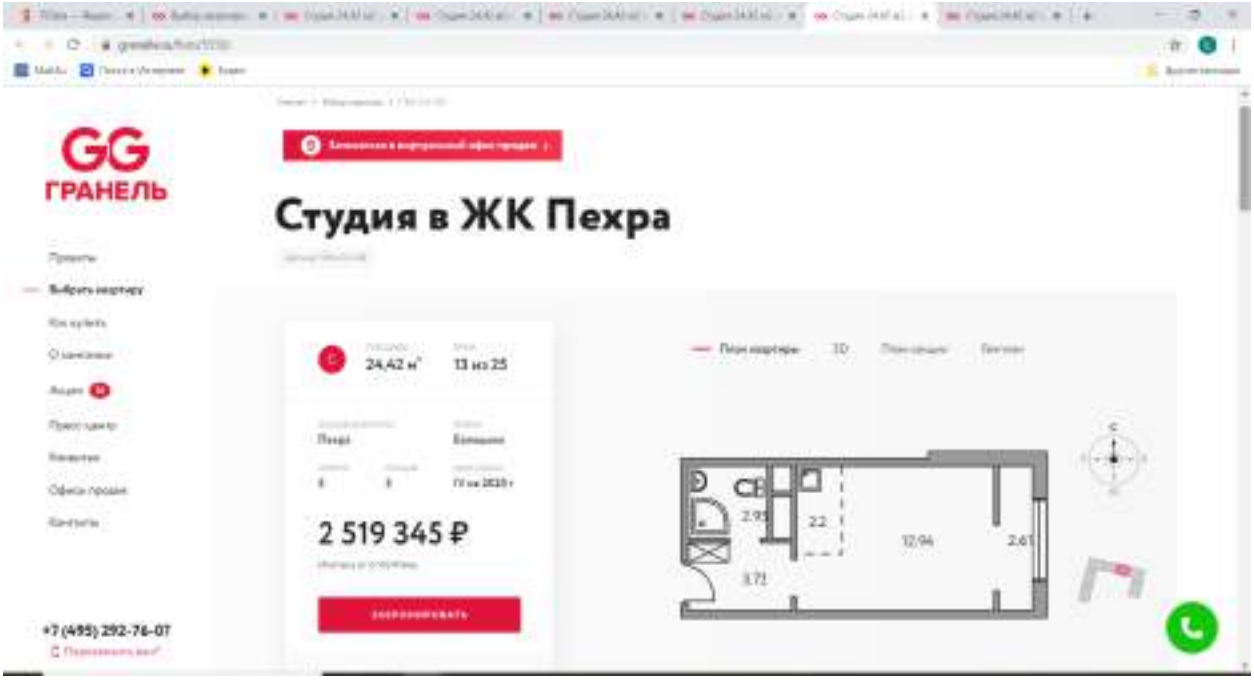
https://www.granelle.ru/flats/5579/



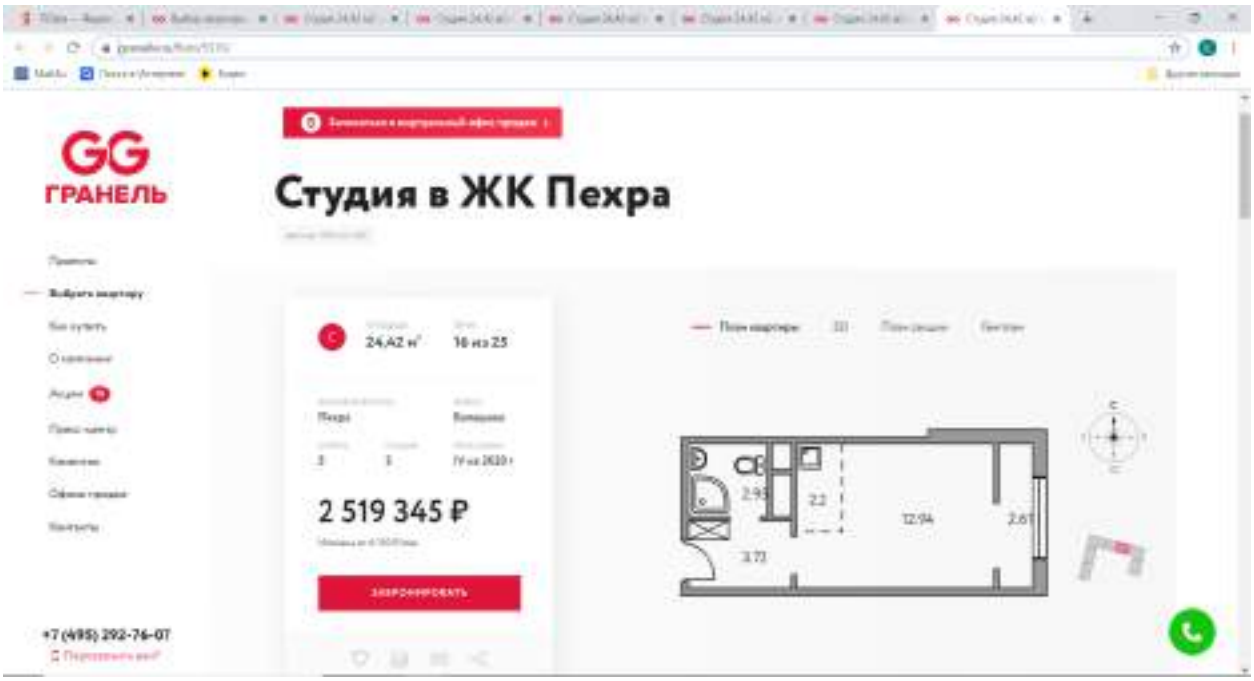
https://www.granelle.ru/flats/5567/



https://www.granelle.ru/flats/5558/

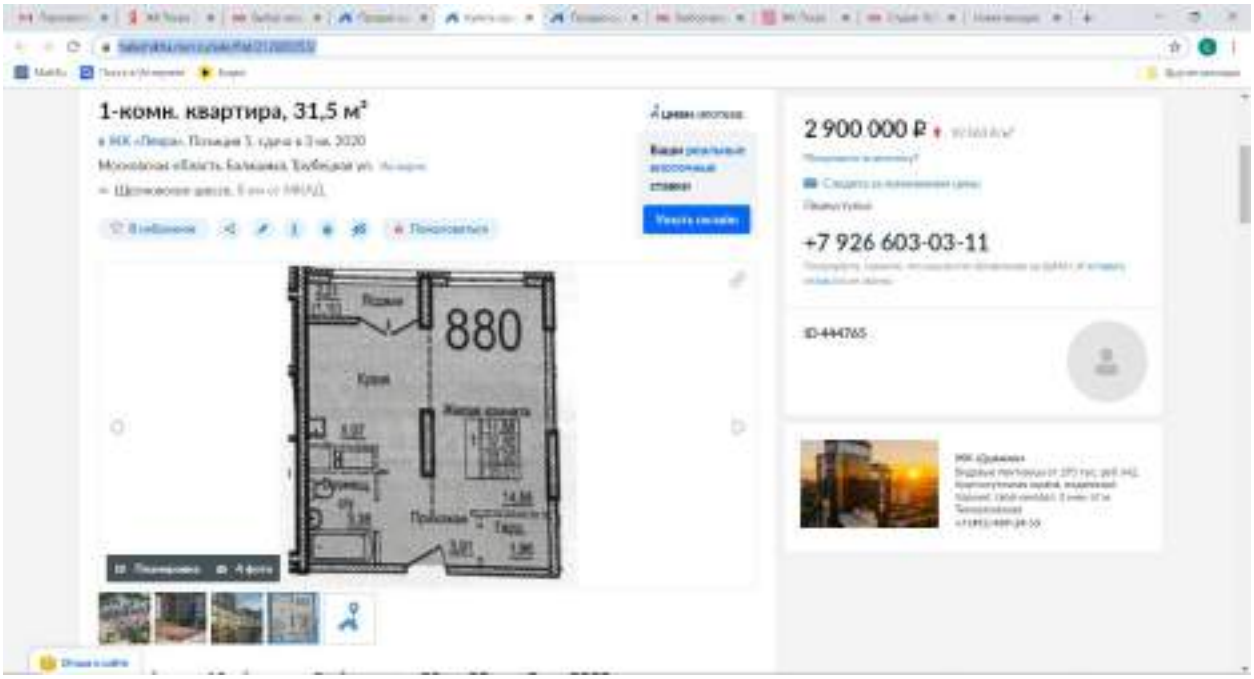


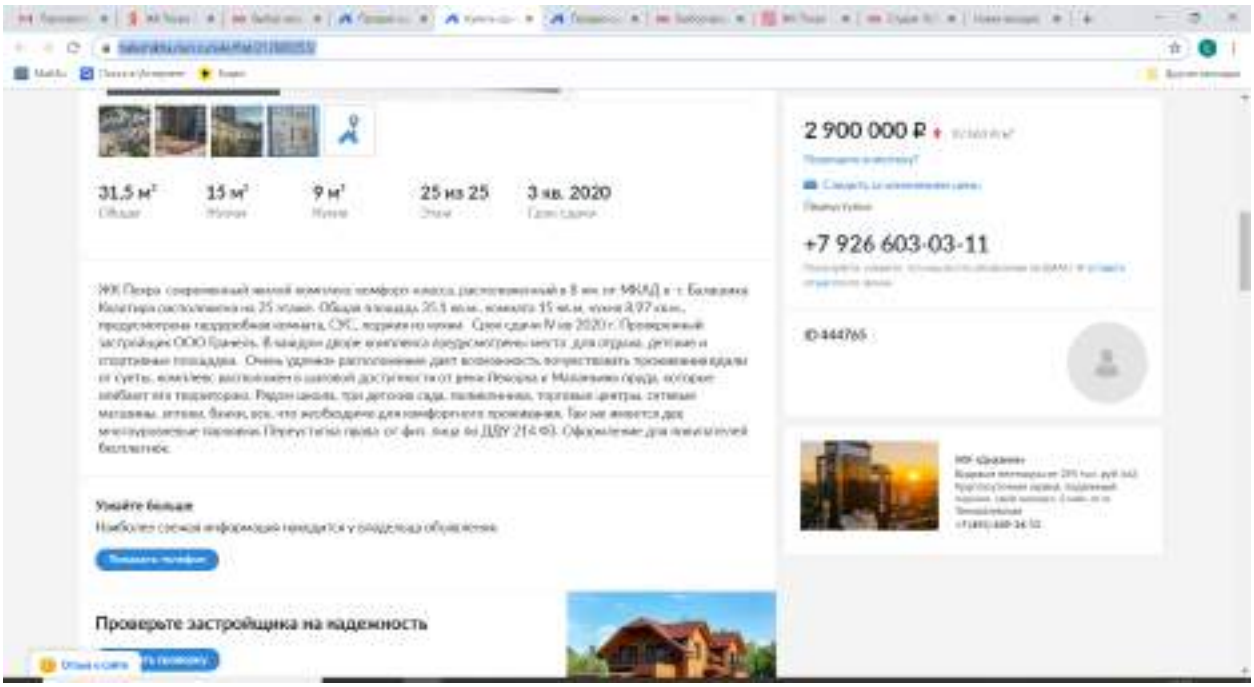
https://www.granelle.ru/flats/5576/



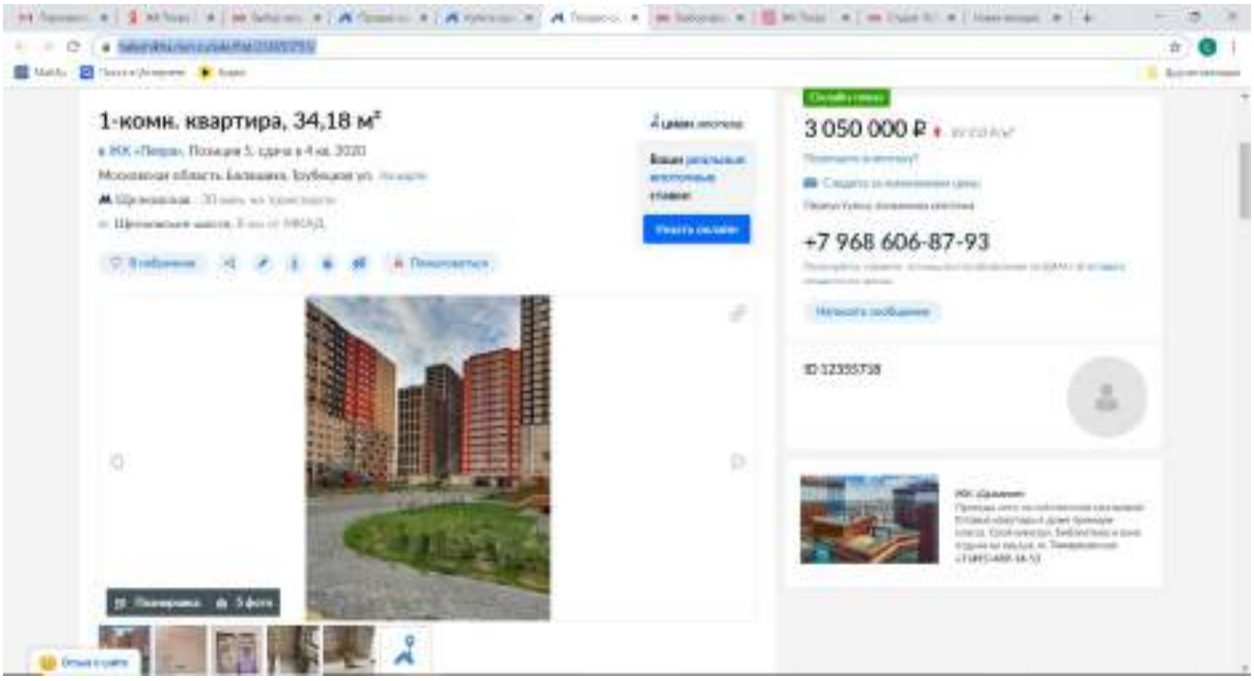
1-комнатные квартиры

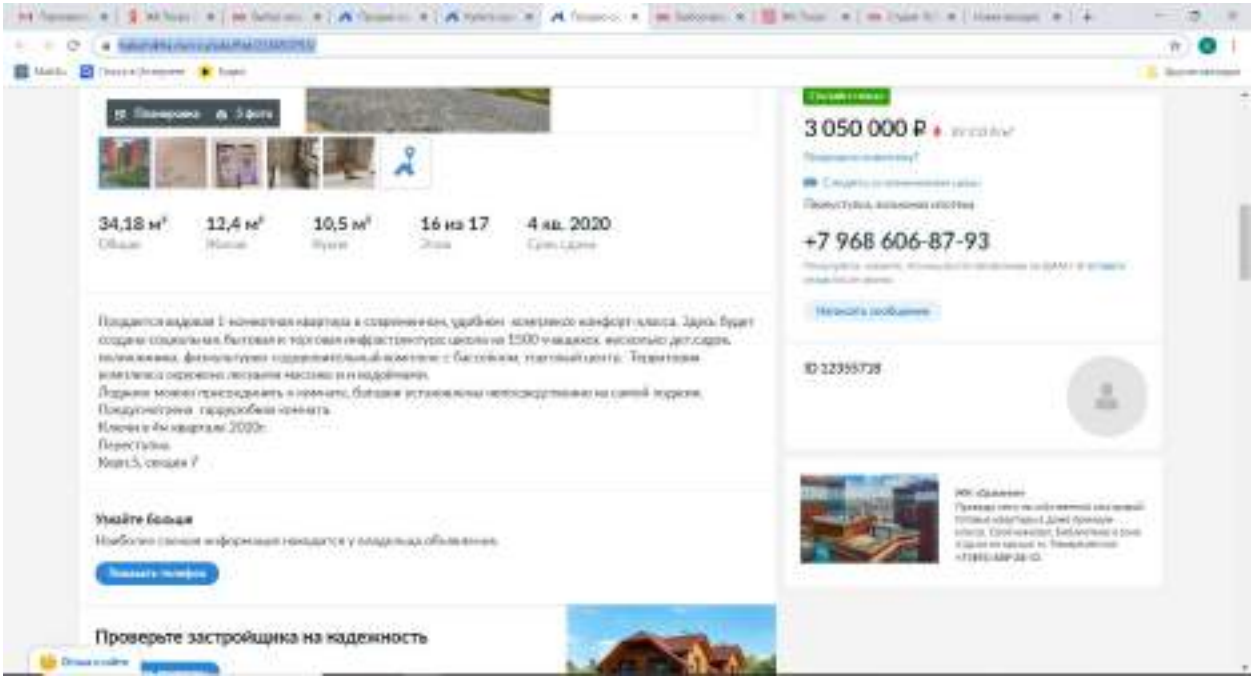
https://balashikha.cian.ru/sale/flat/212608353/



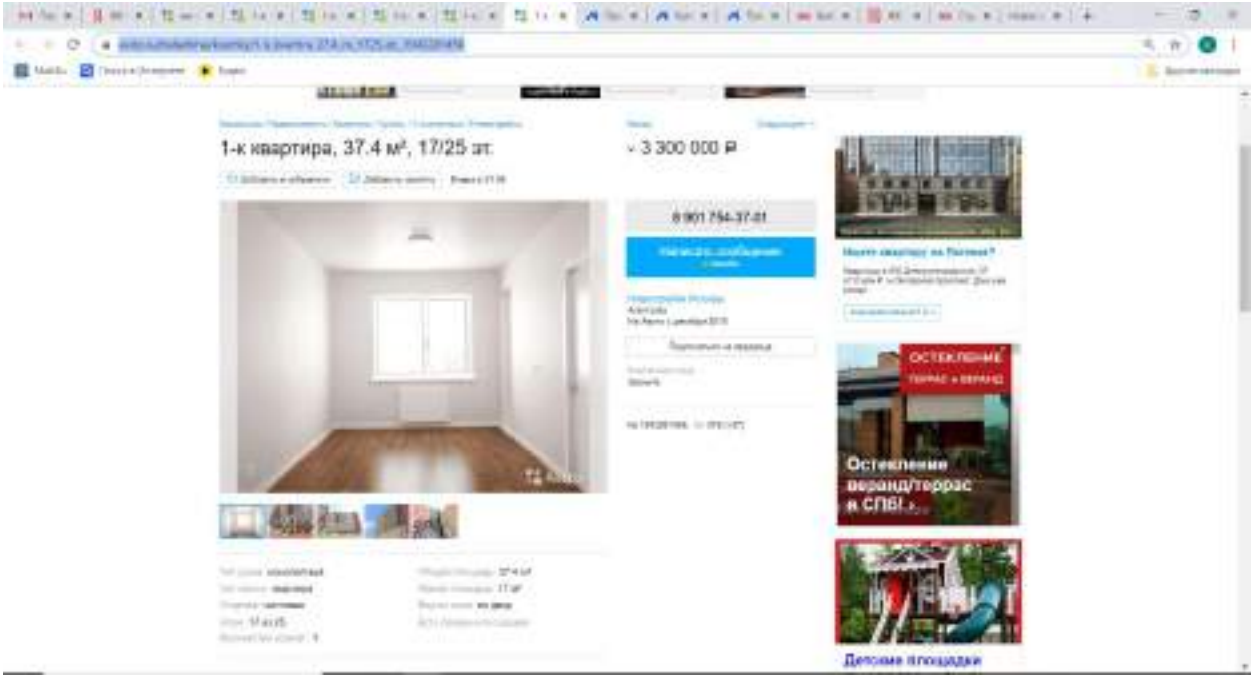


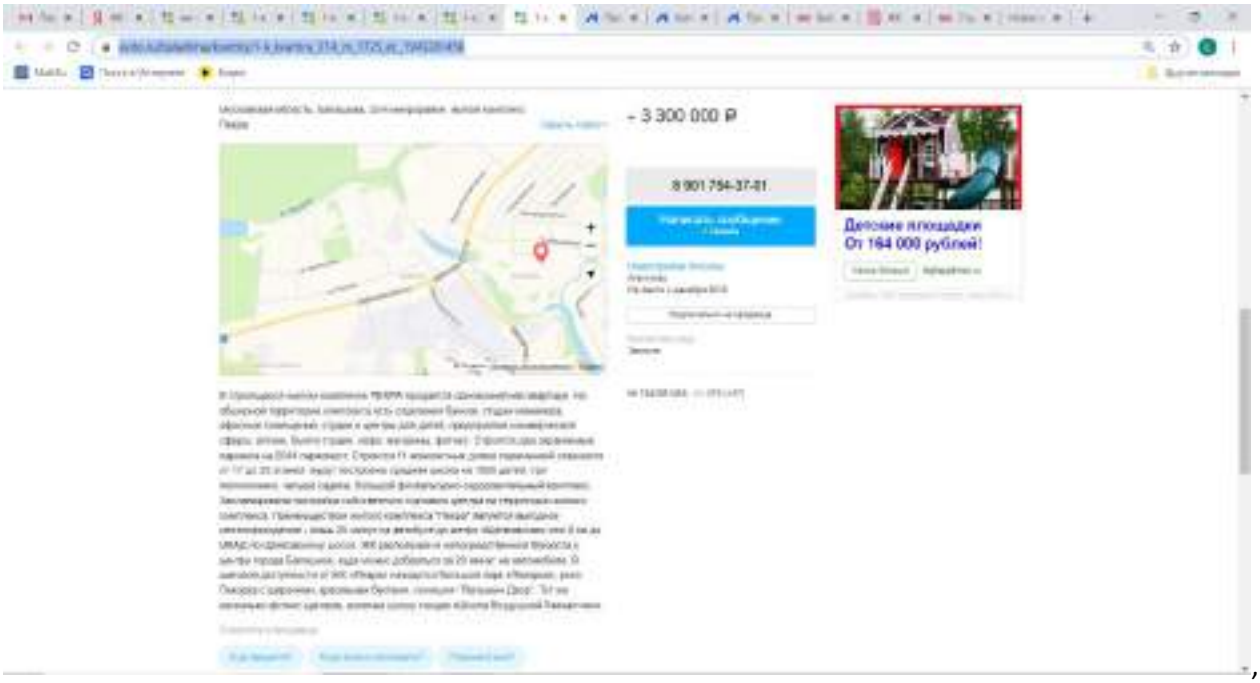
https://balashikha.cian.ru/sale/flat/236650793/





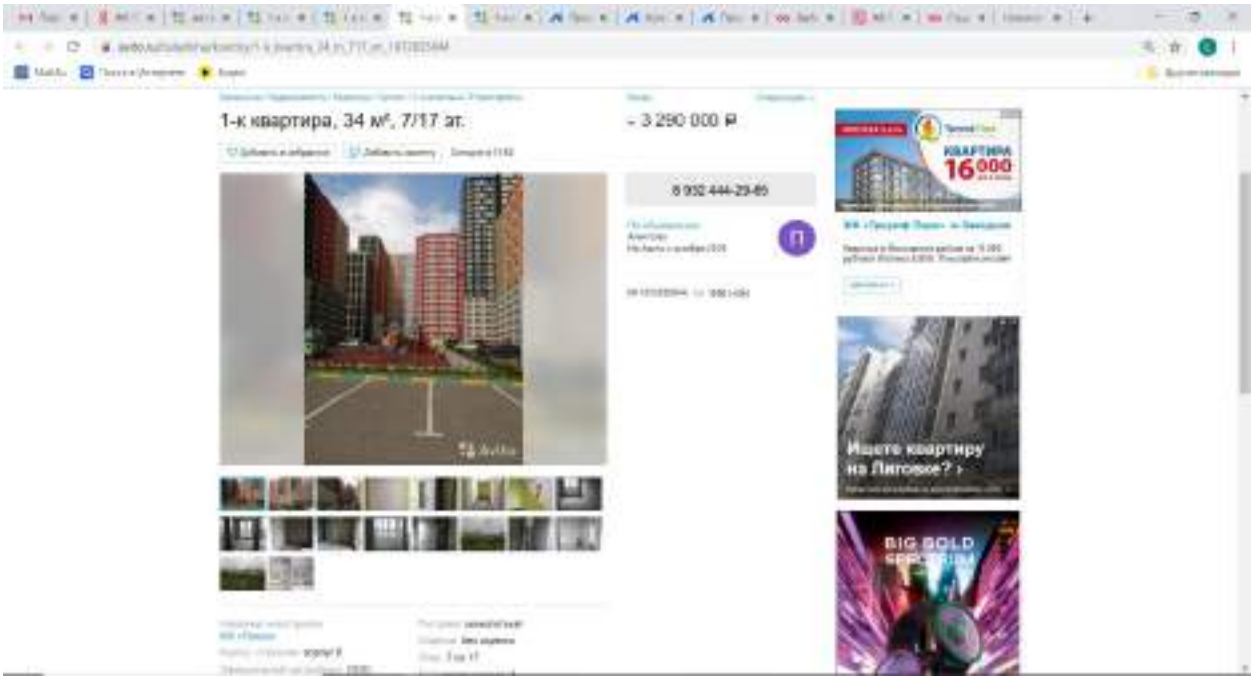
https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37.4_m_1725_et._1943281456

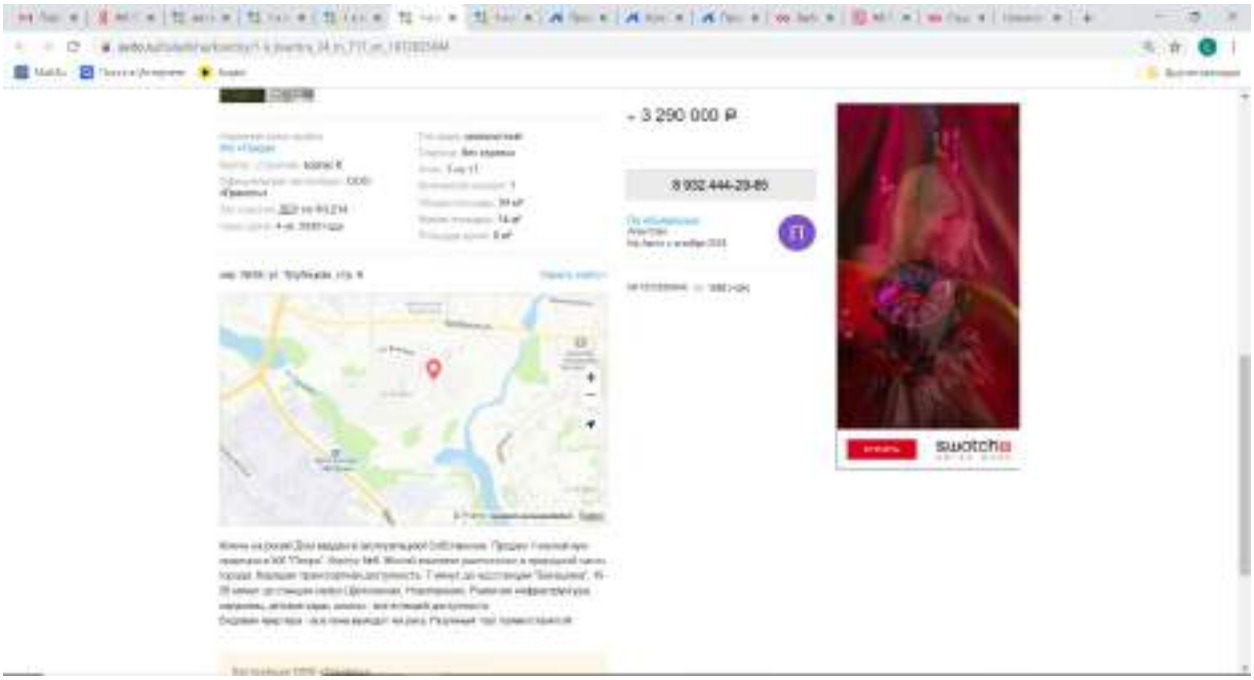




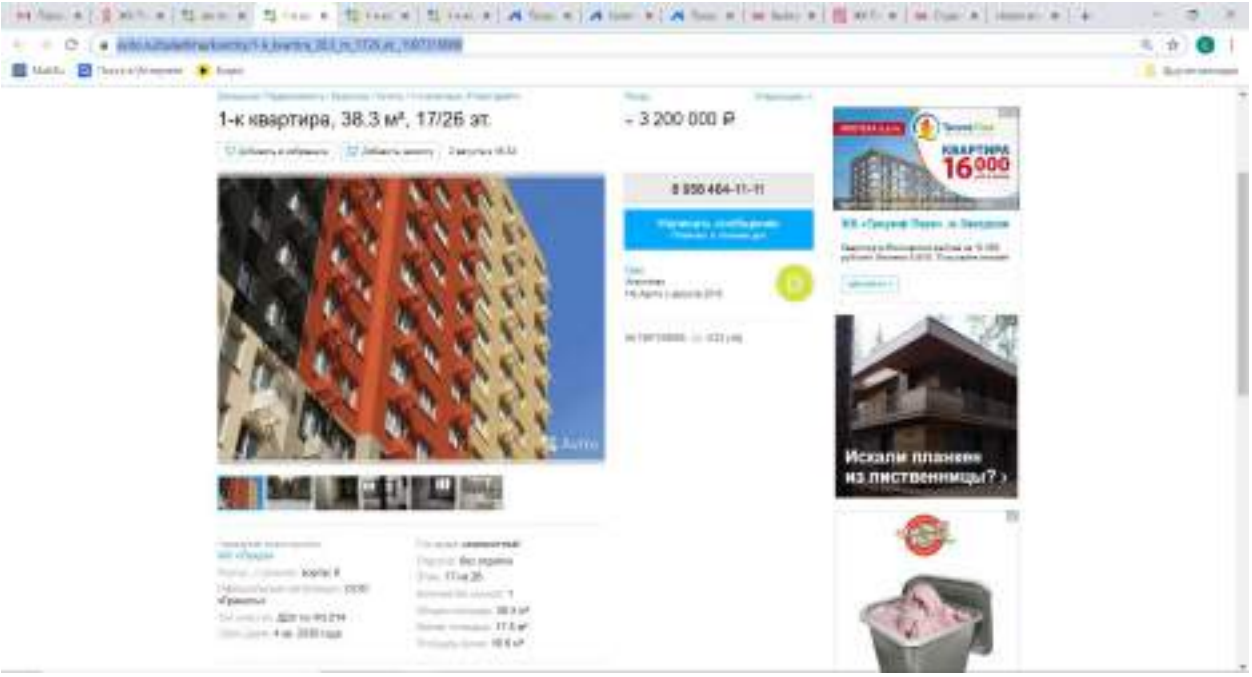
,

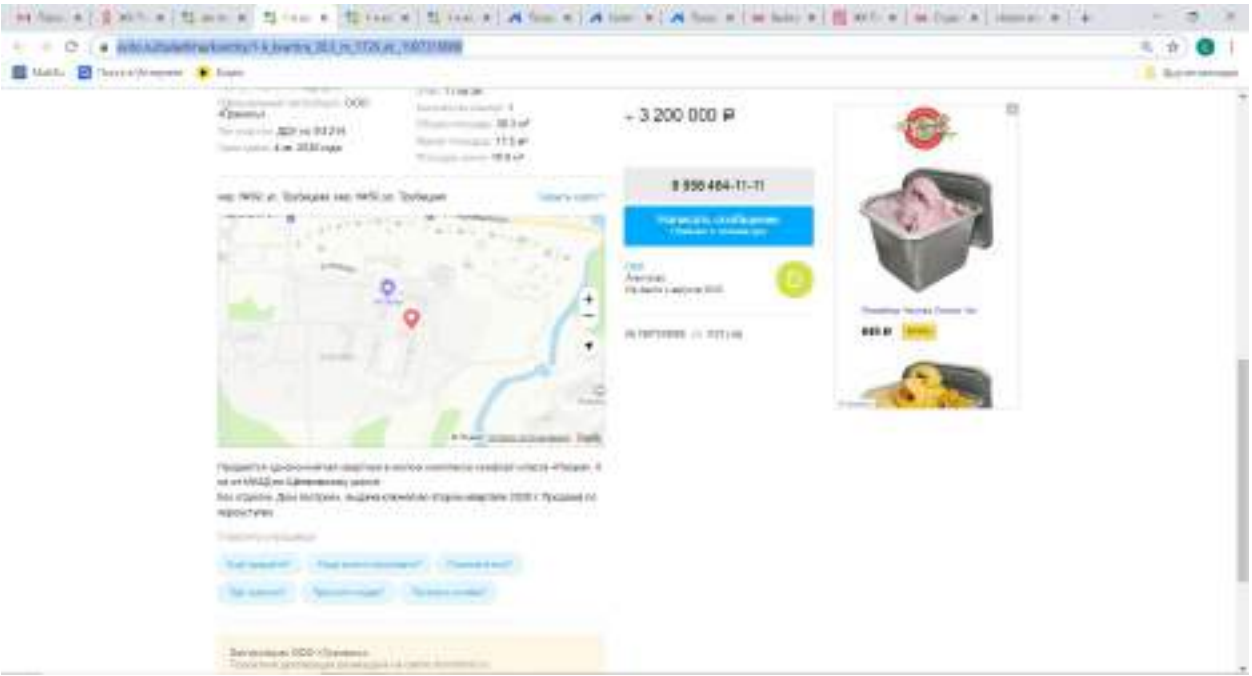
https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_717_et._1872835844





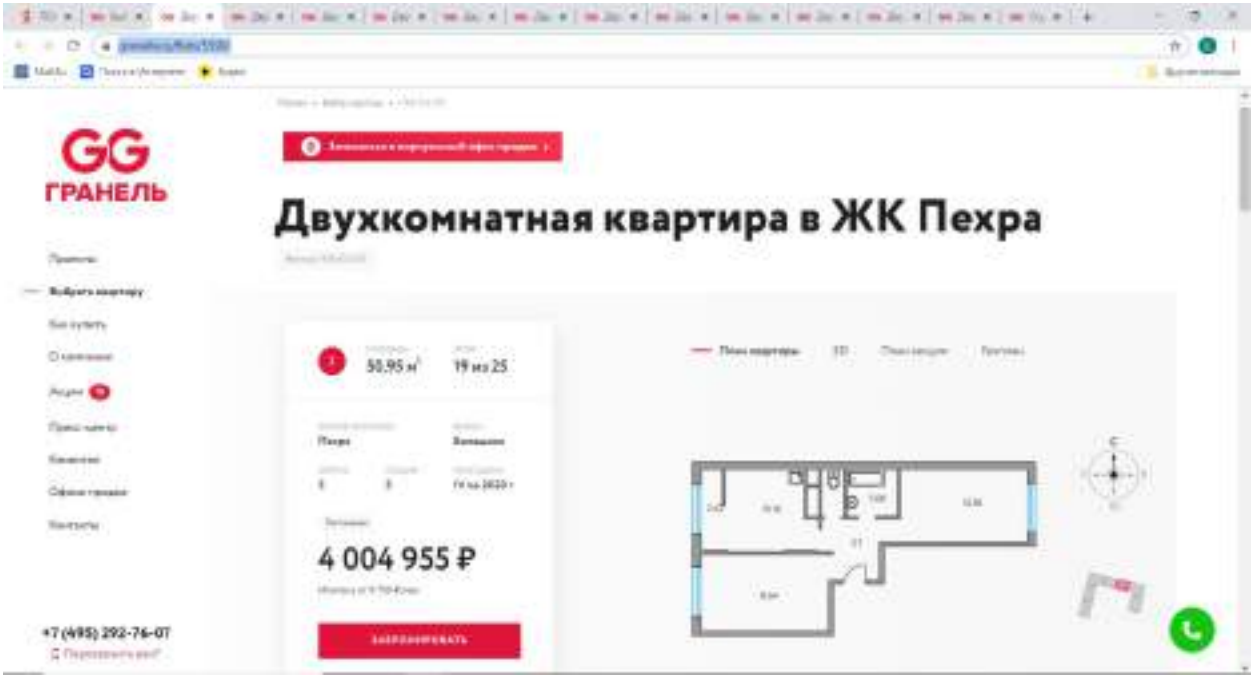
https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_38.3_m_1726_et._1907318080



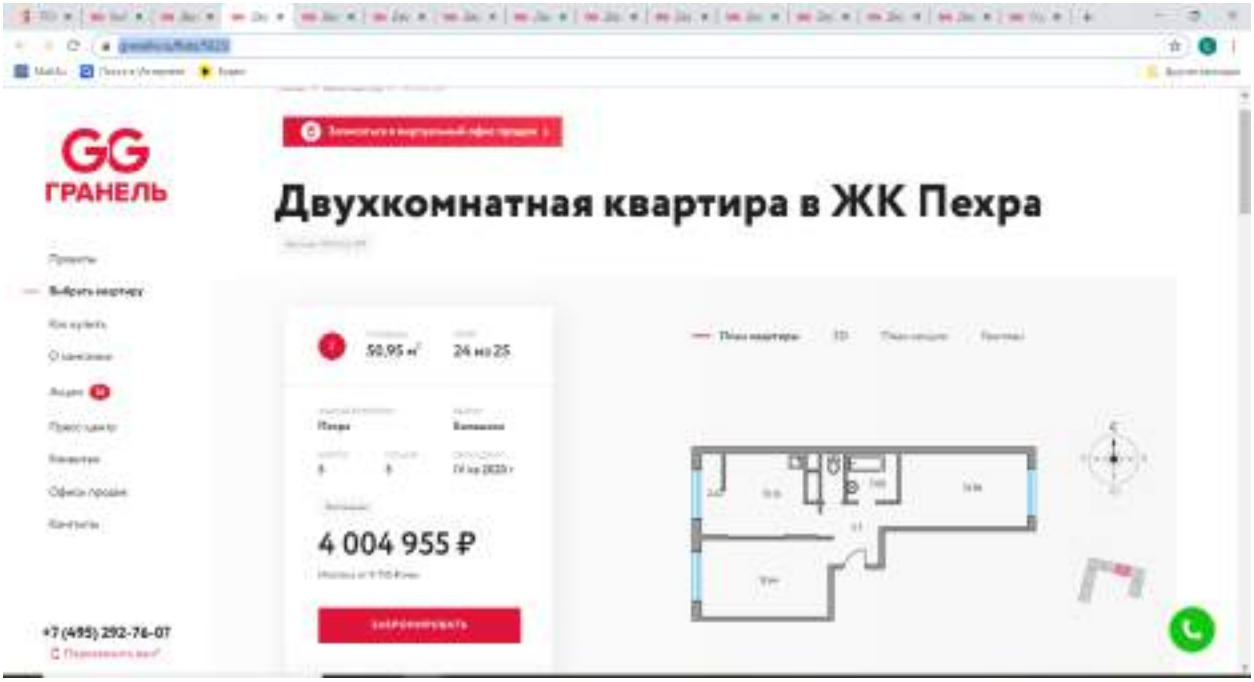


2-комнатные квартиры

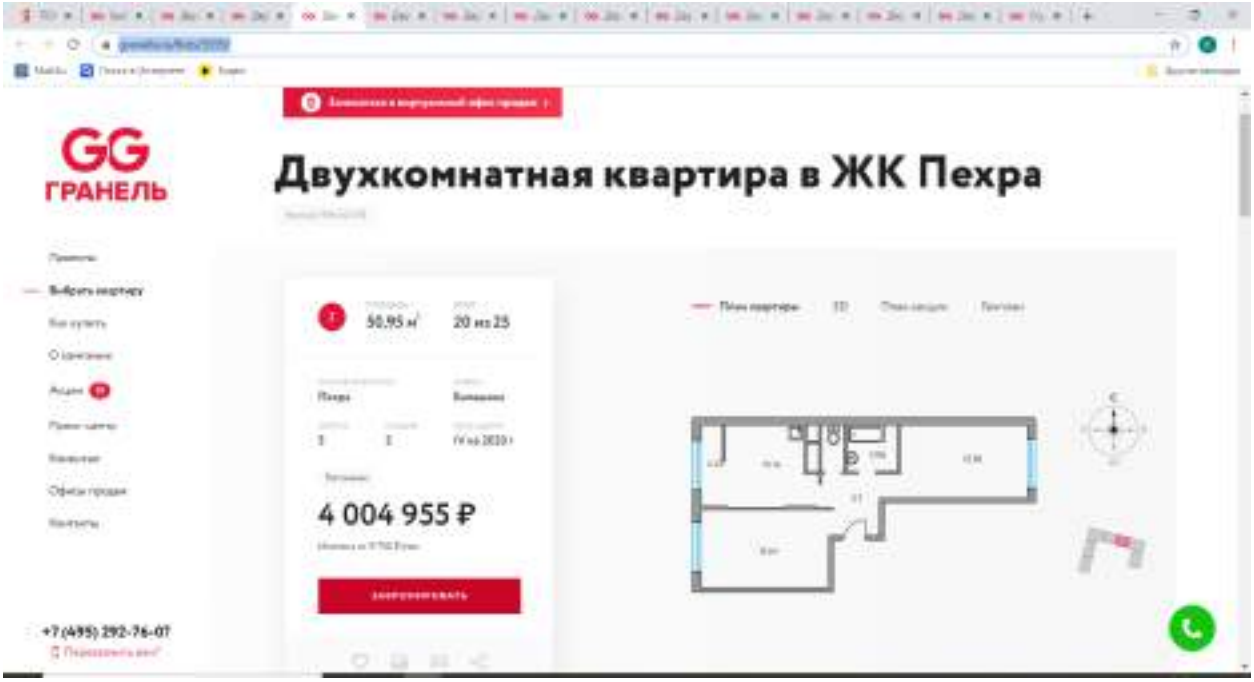
https://www.granelle.ru/flats/5598/



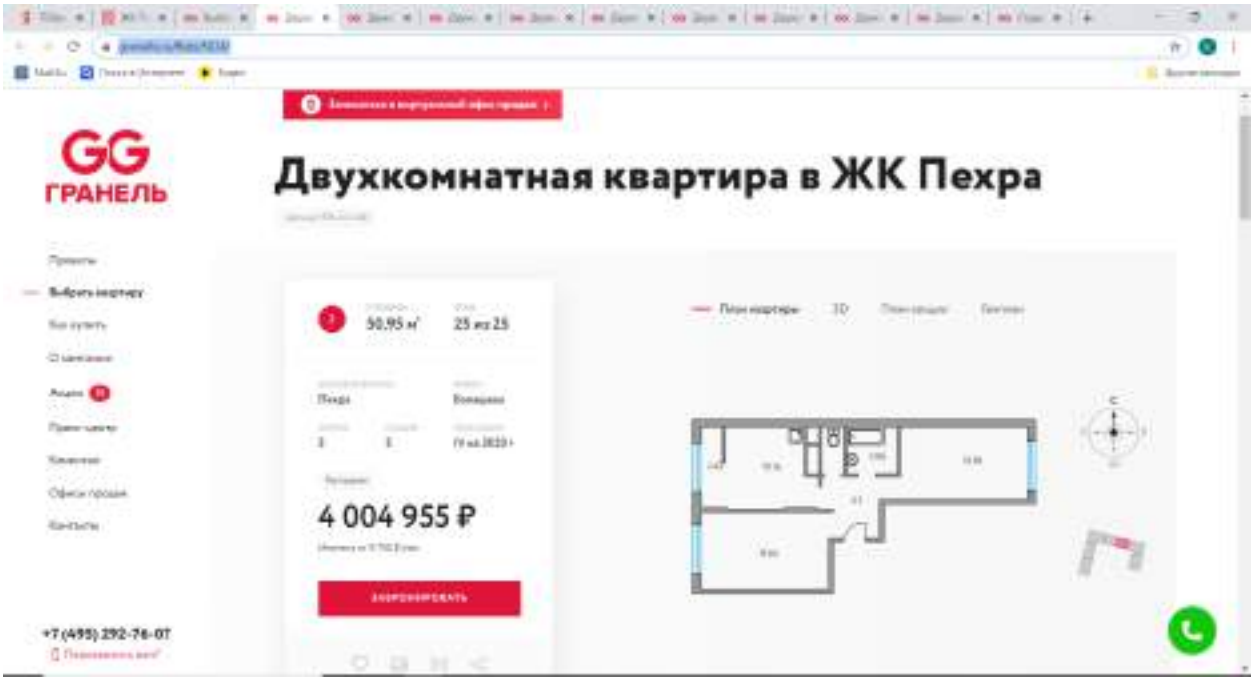
https://www.granelle.ru/flats/5623/



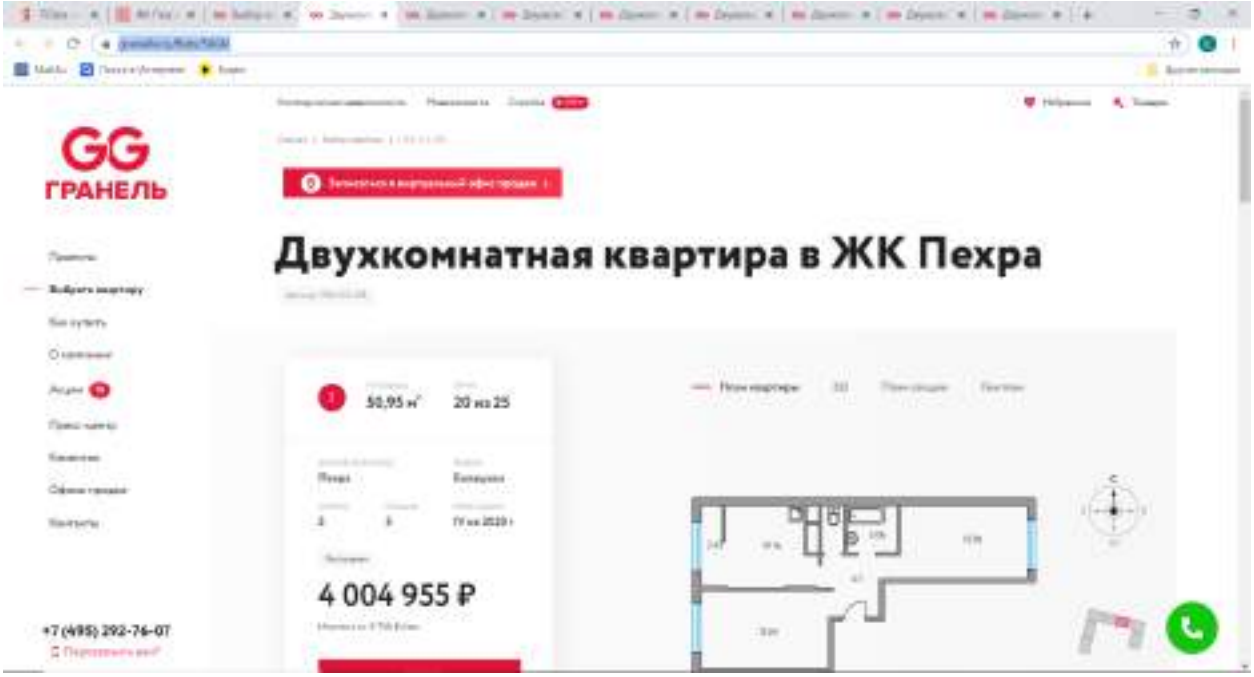
https://www.granelle.ru/flats/5599/



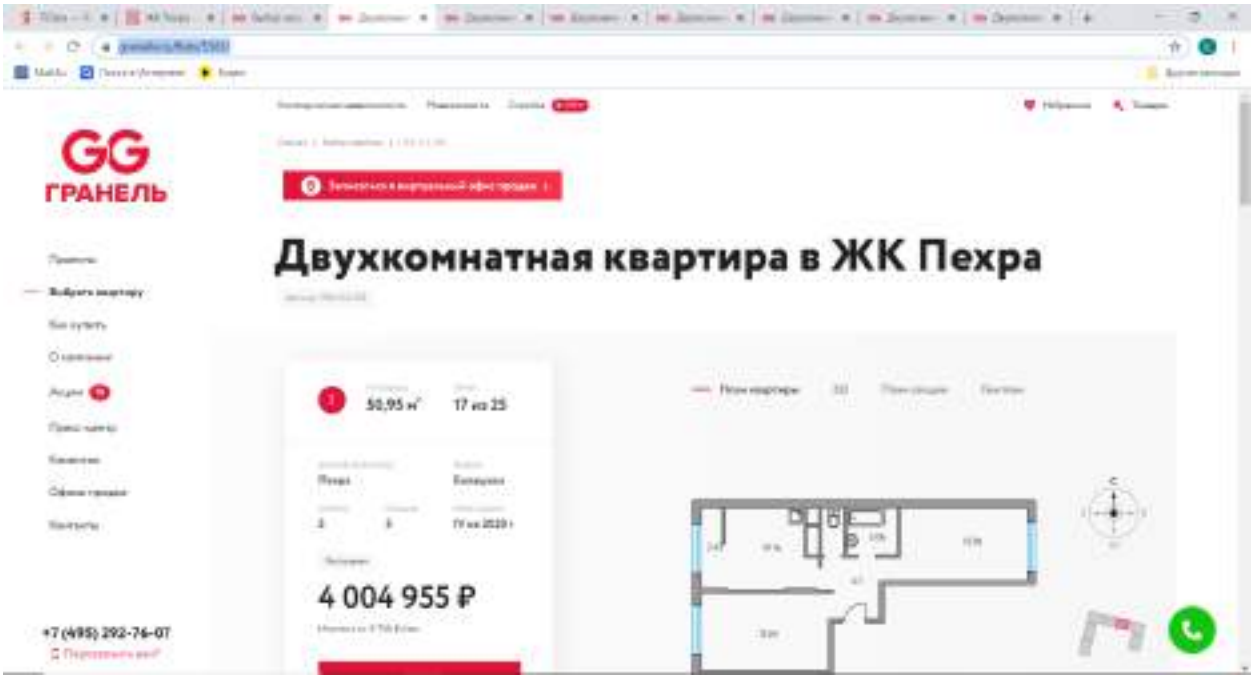
https://www.granelle.ru/flats/5634/



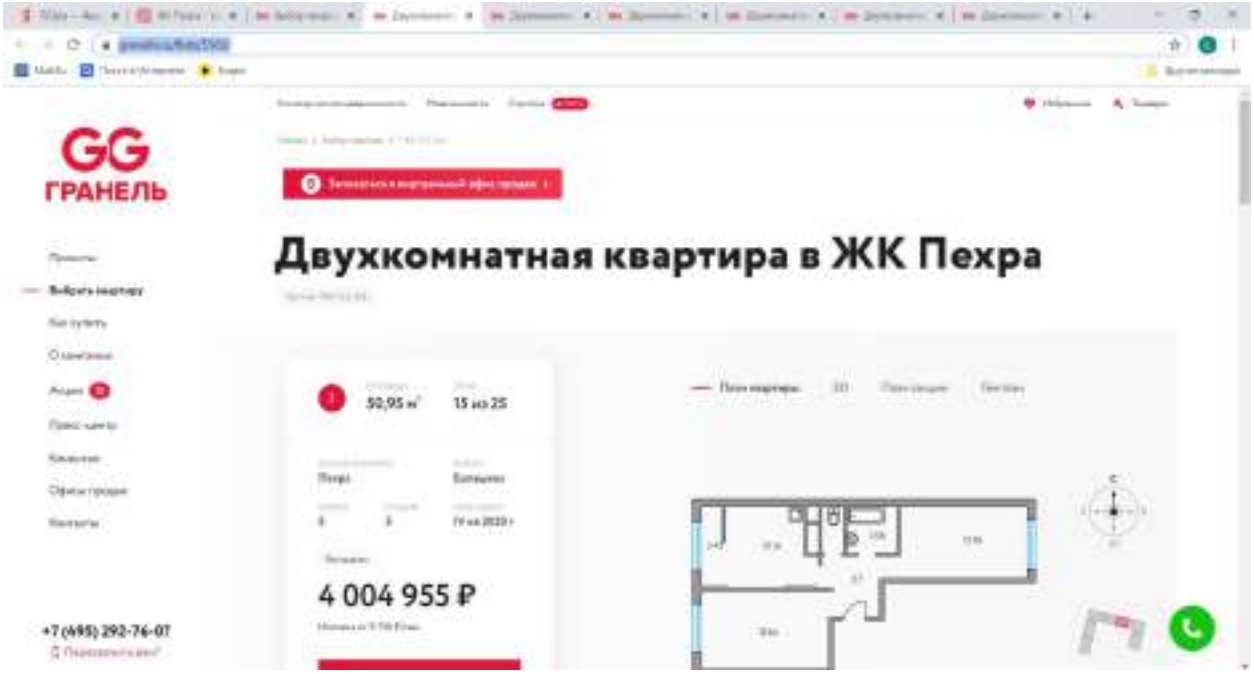
https://www.granelle.ru/flats/5604/



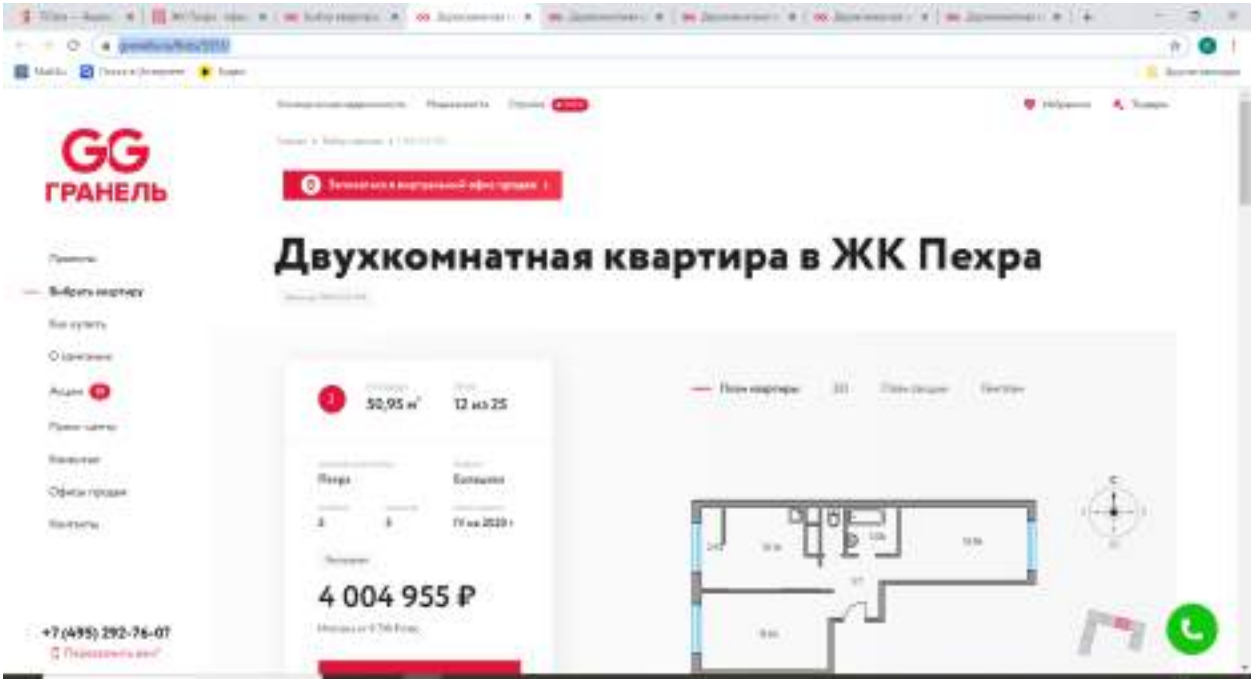
https://www.granelle.ru/flats/5581/



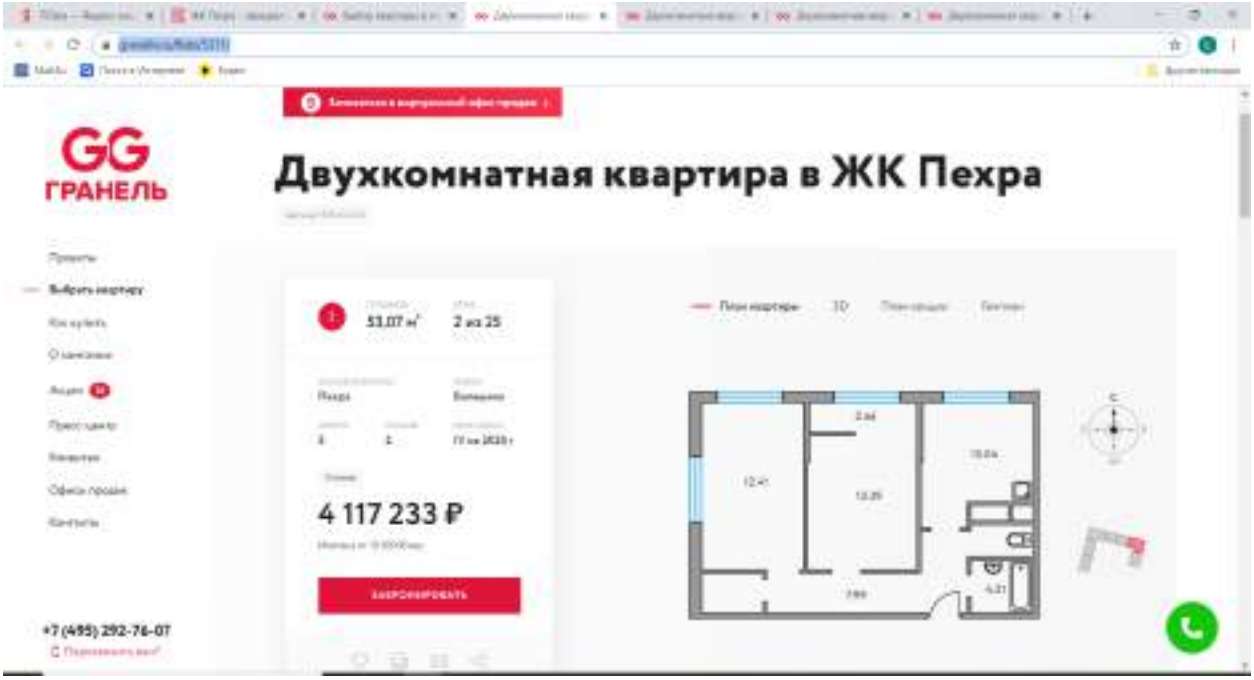
https://www.granelle.ru/flats/5569/



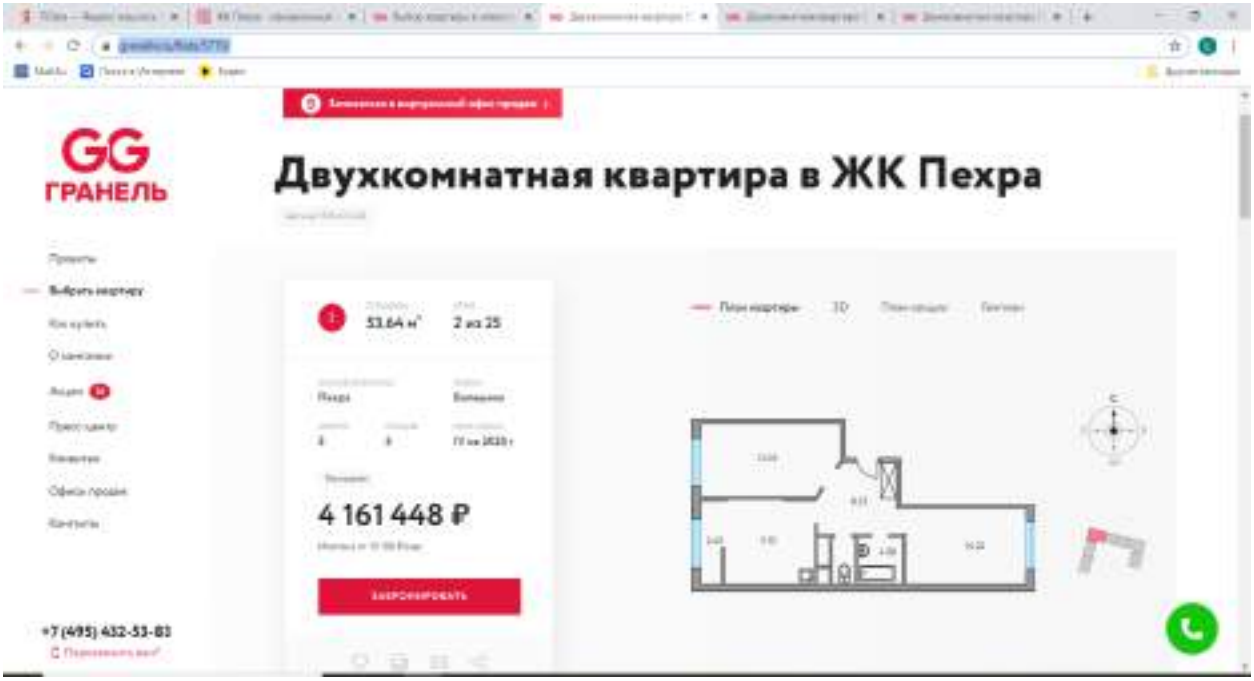
https://www.granelle.ru/flats/5551/



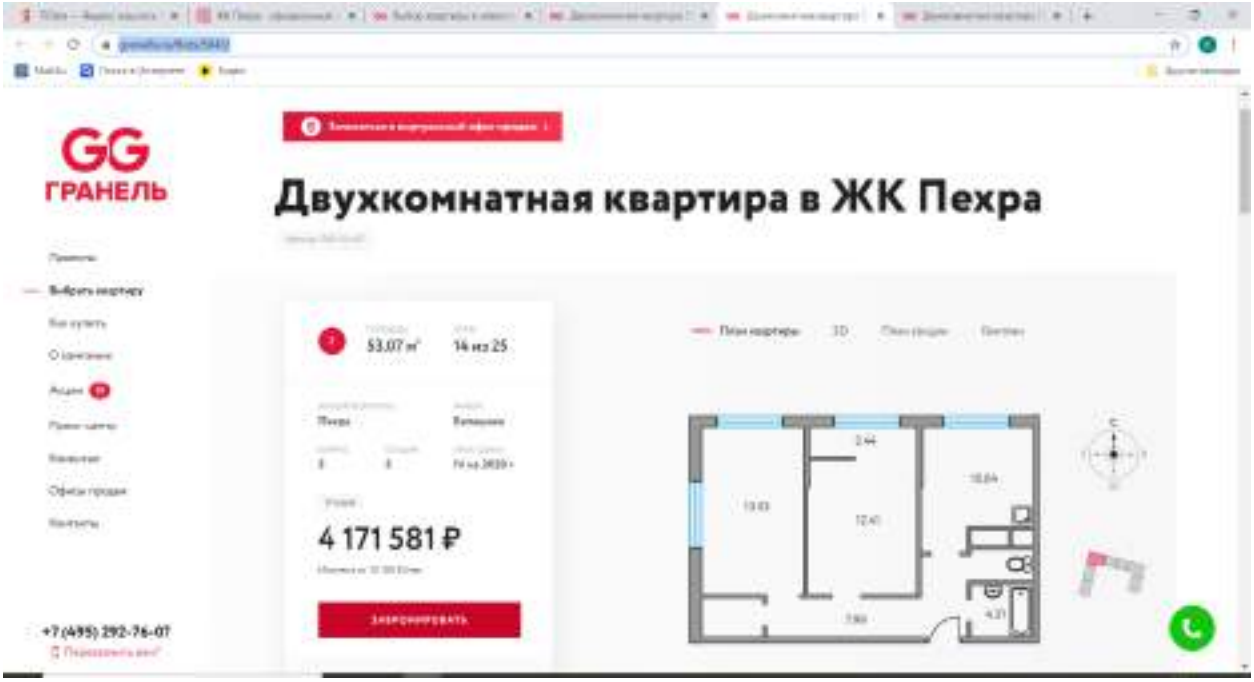
https://www.granelle.ru/flats/5371/



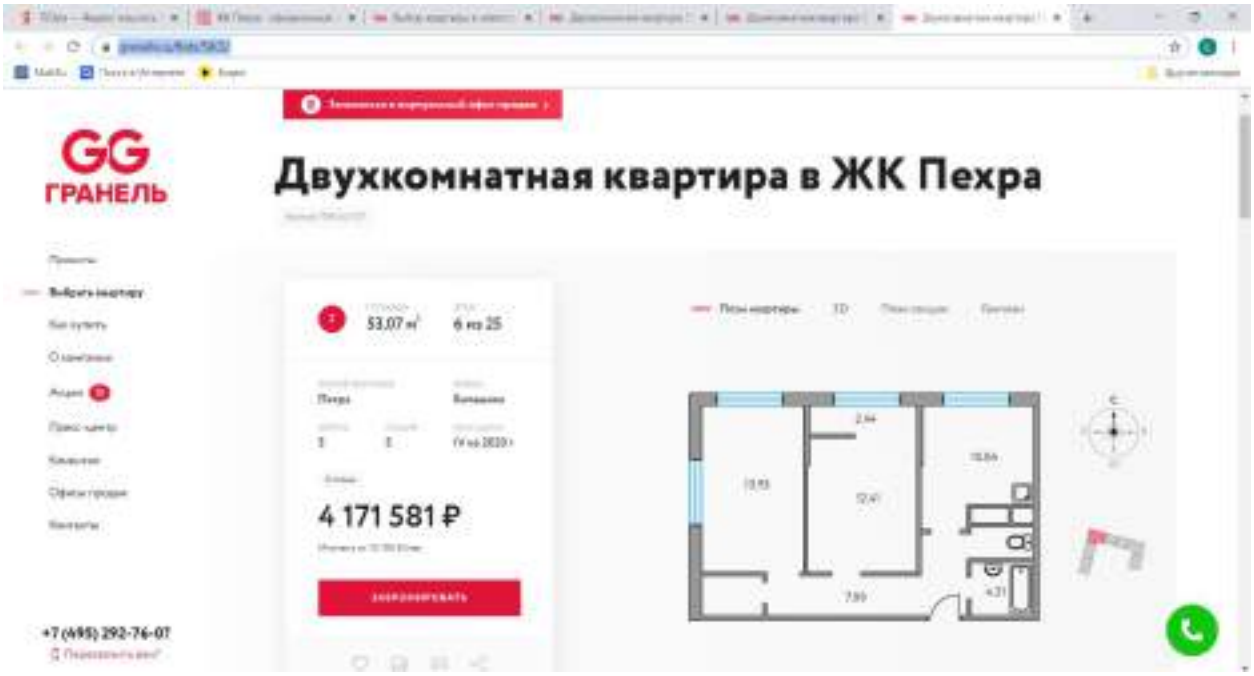
https://www.granelle.ru/flats/5779/



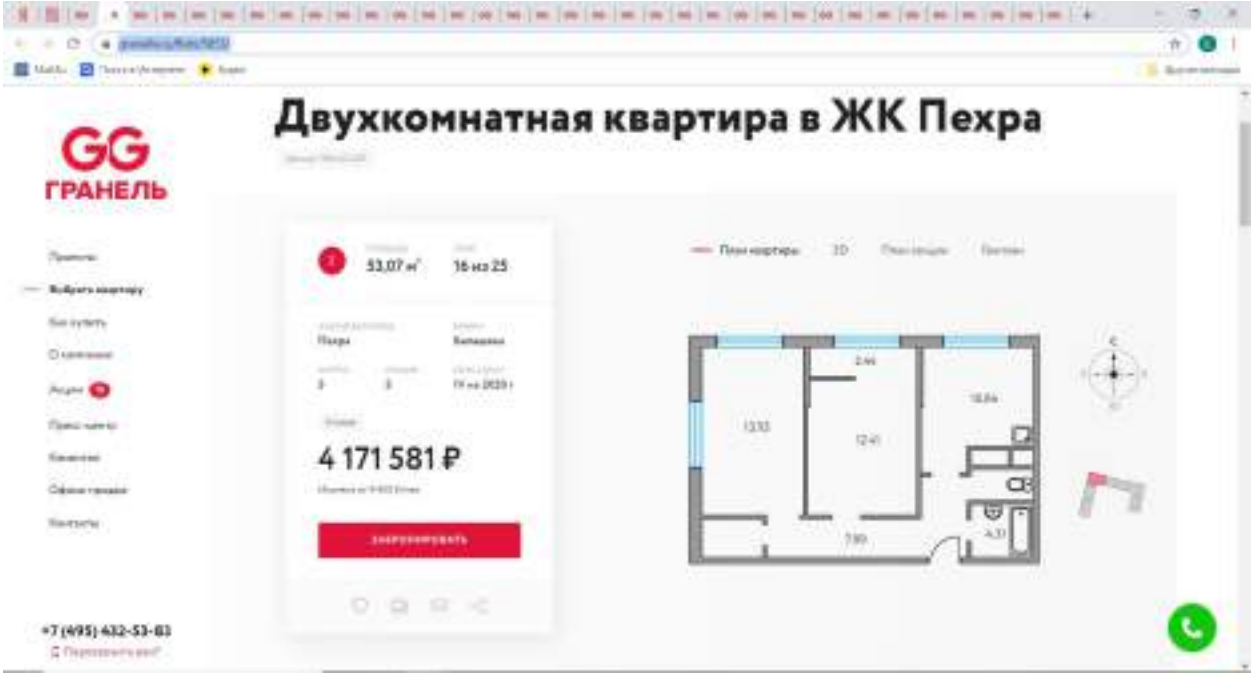
https://www.granelle.ru/flats/5843/



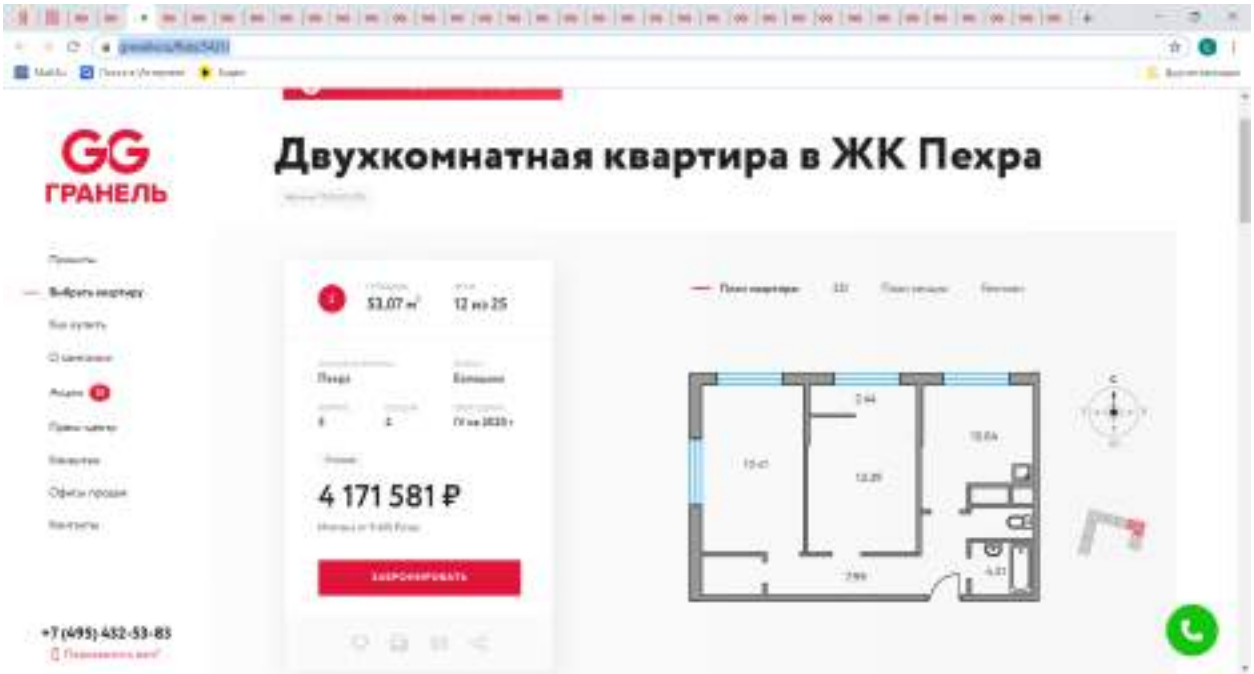
https://www.granelle.ru/flats/5803/



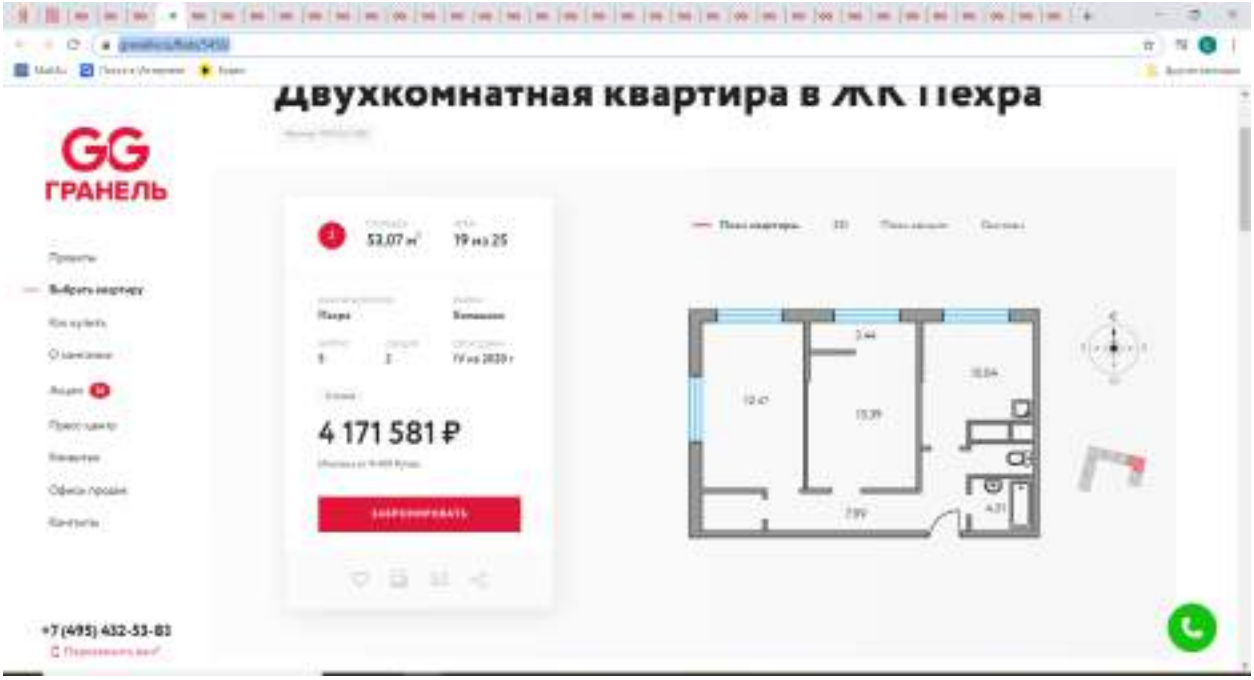
https://www.granelle.ru/flats/5853/



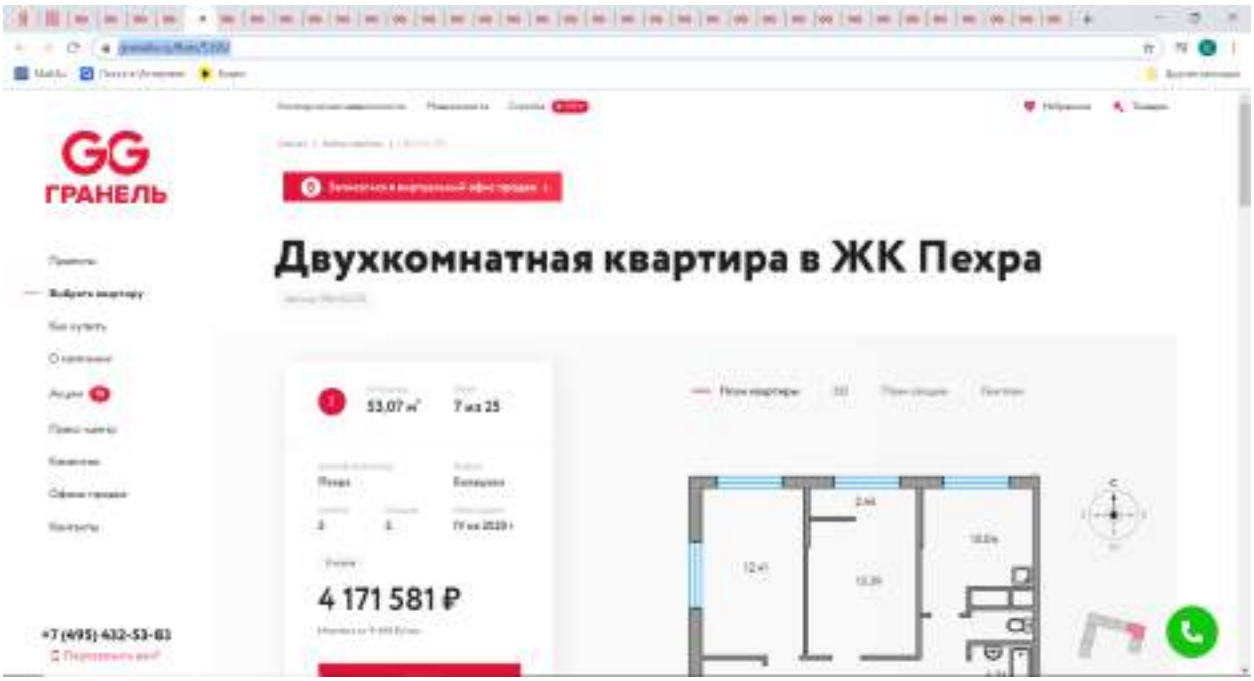
https://www.granelle.ru/flats/5421/



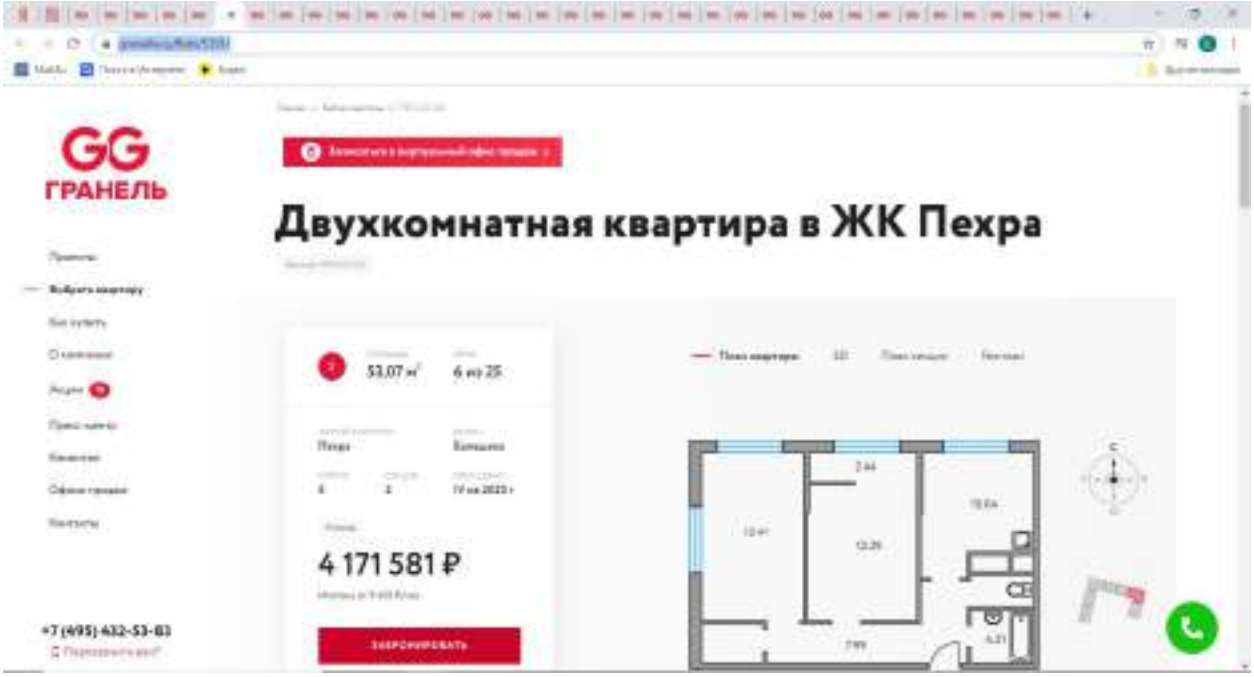
https://www.granelle.ru/flats/5456/



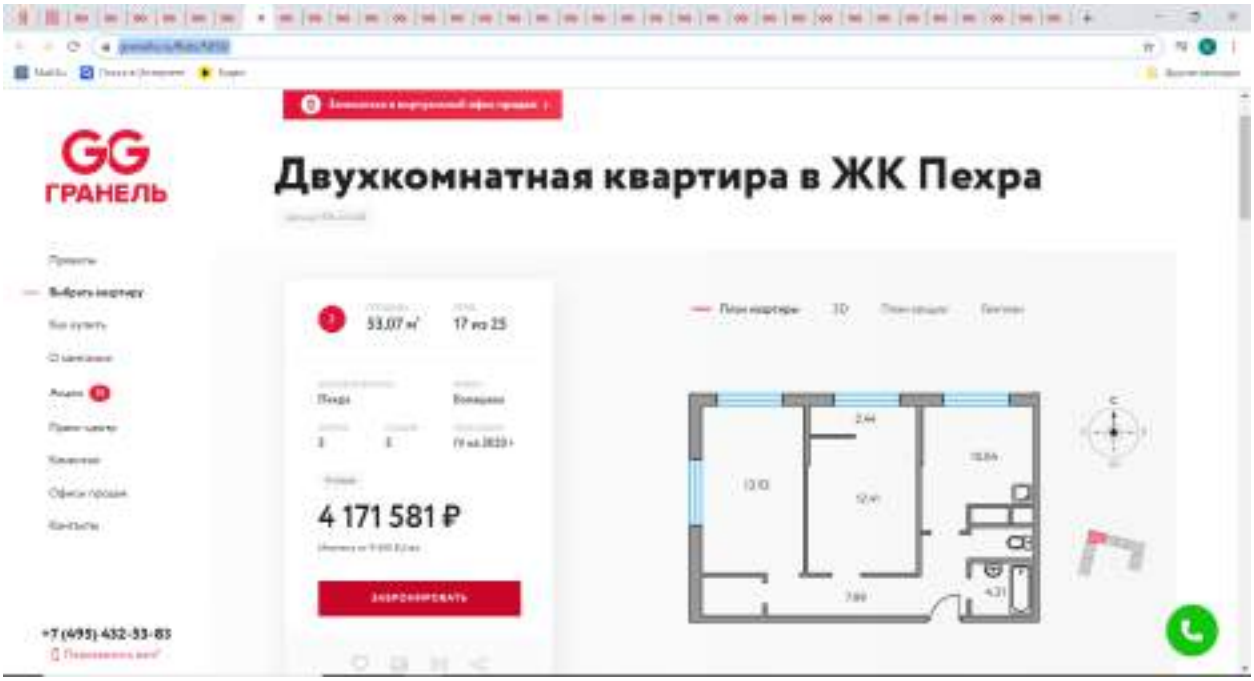
https://www.granelle.ru/flats/5396/



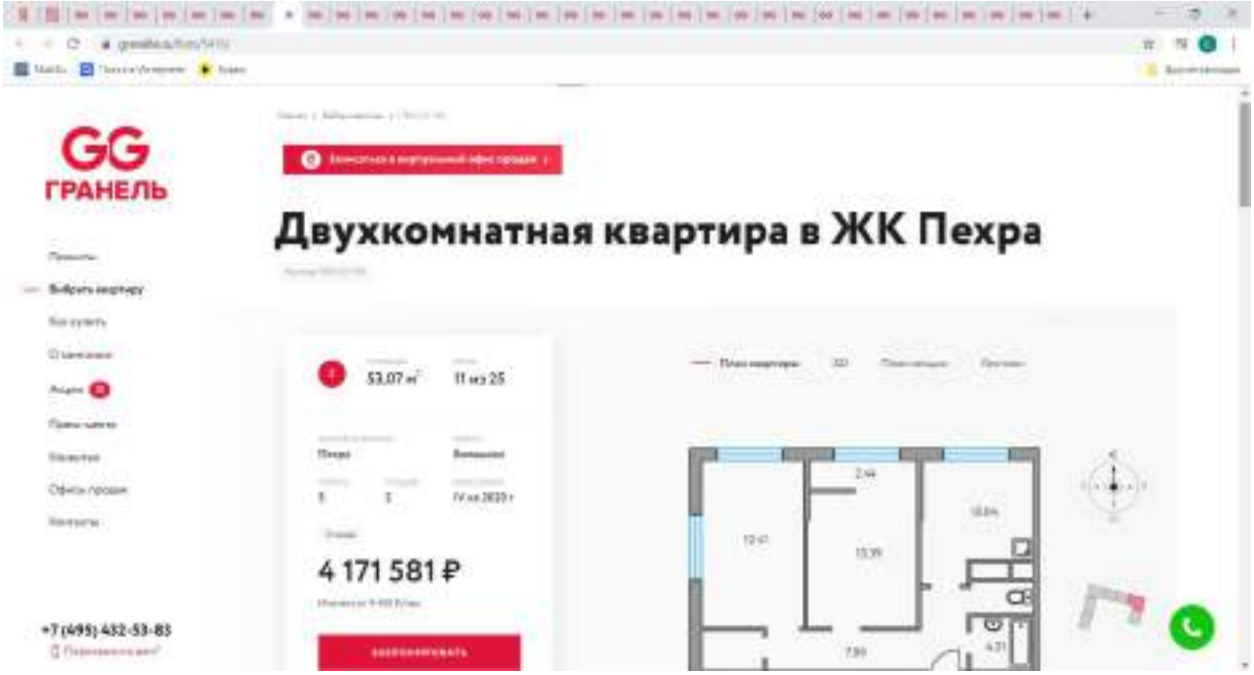
https://www.granelle.ru/flats/5391/



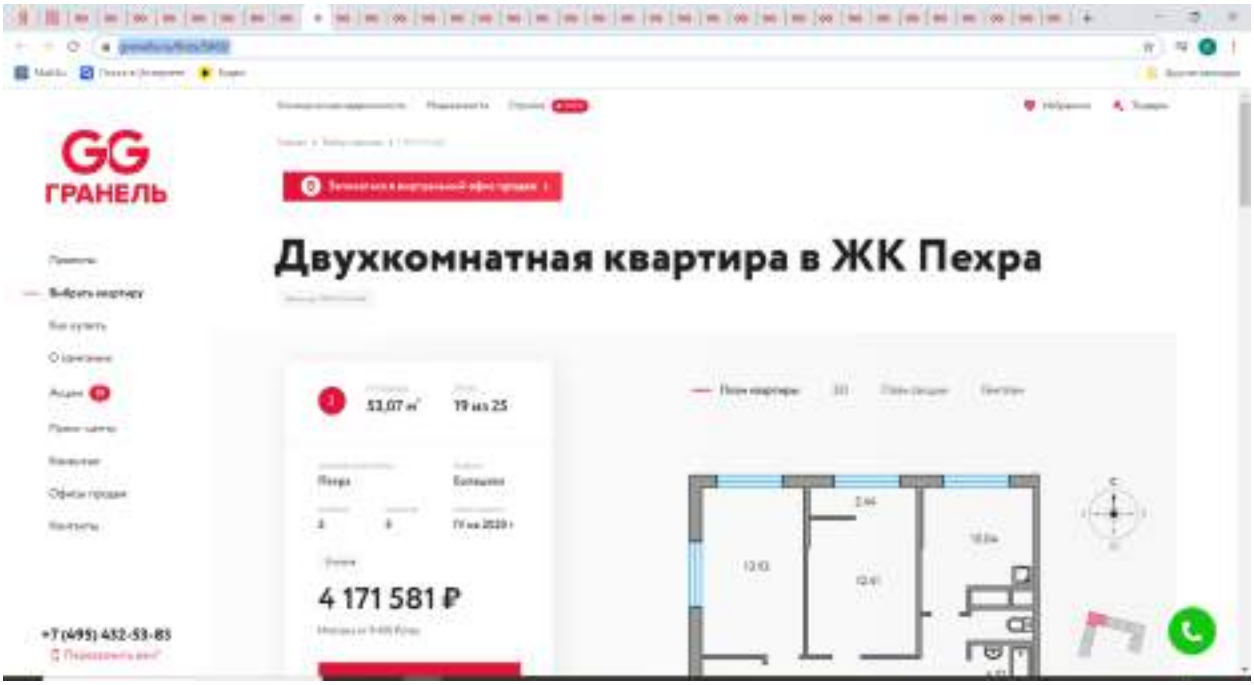
https://www.granelle.ru/flats/5858/



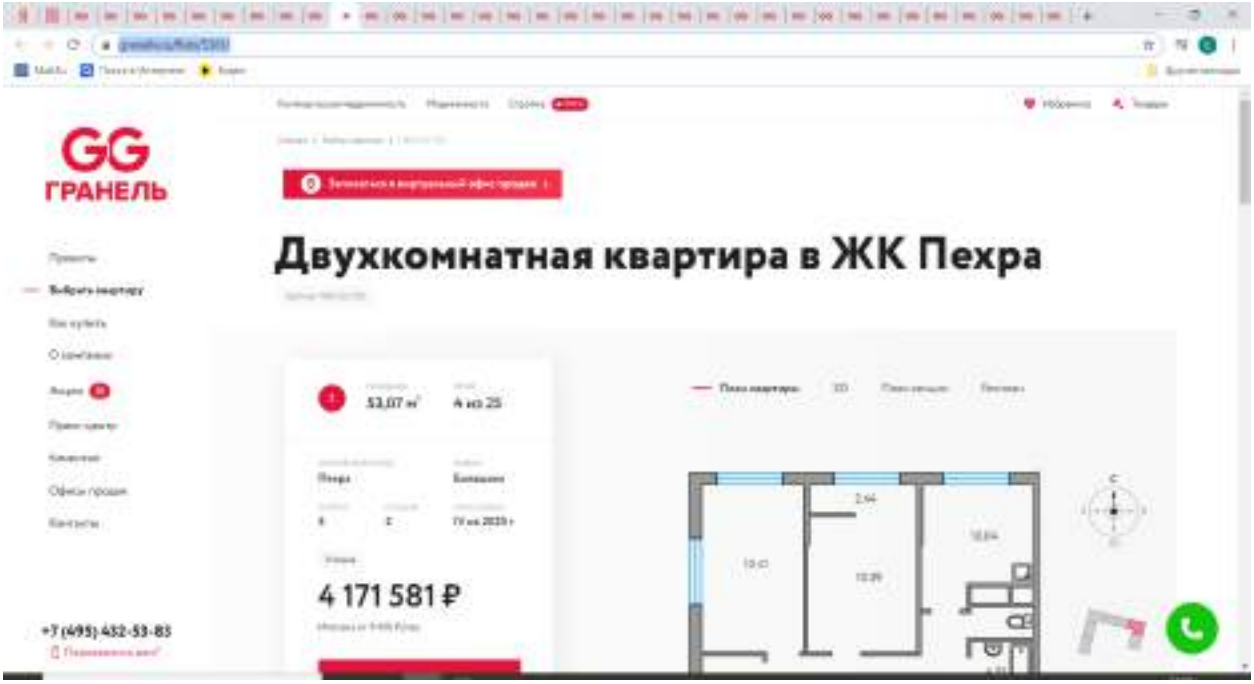
https://www.granelle.ru/flats/5416/



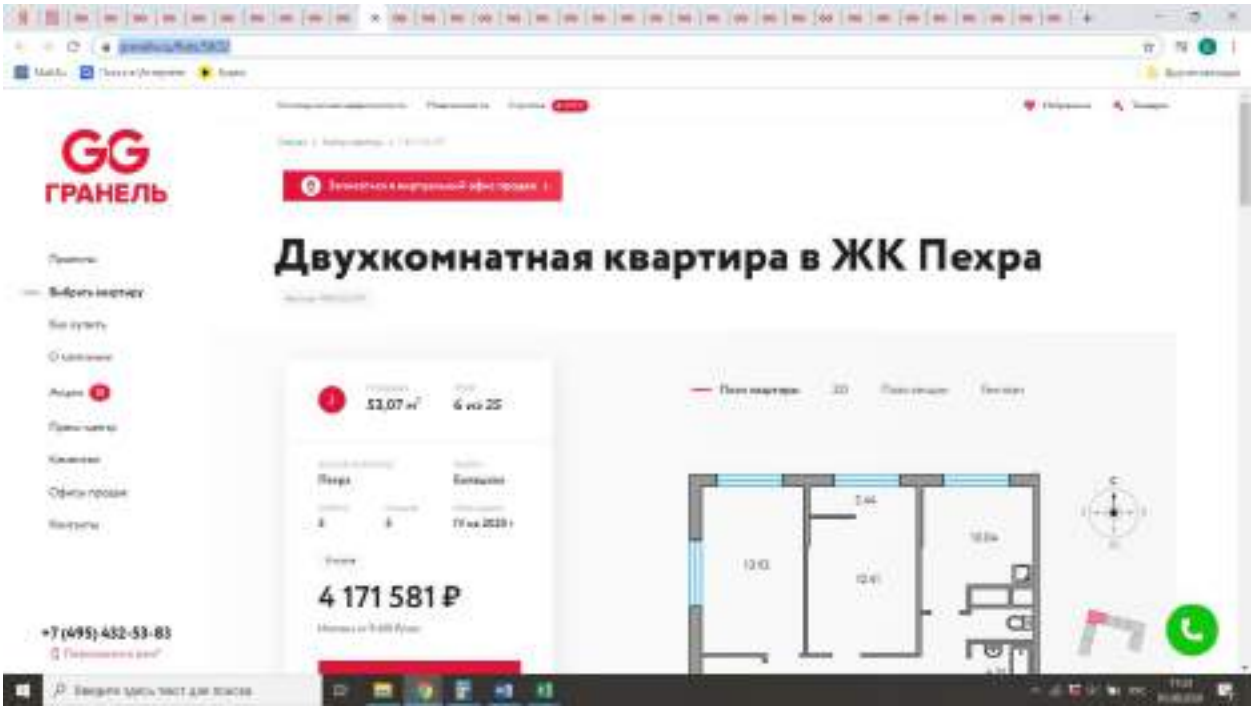
https://www.granelle.ru/flats/5868/



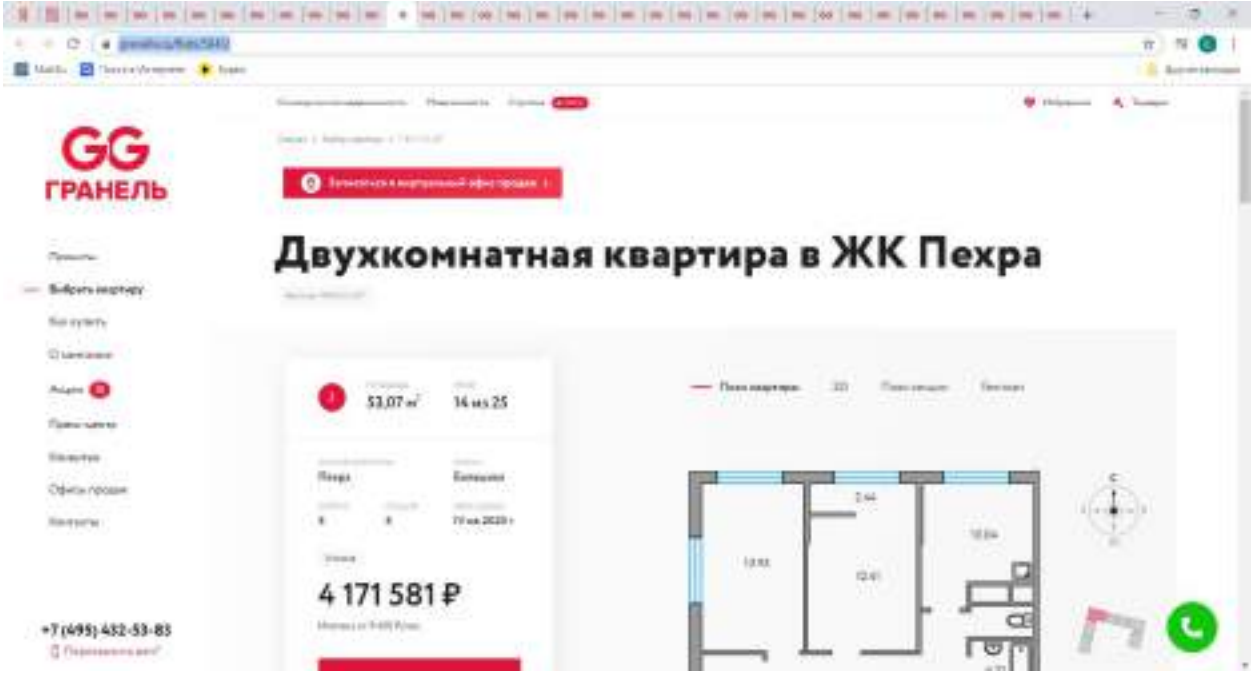
https://www.granelle.ru/flats/5381/



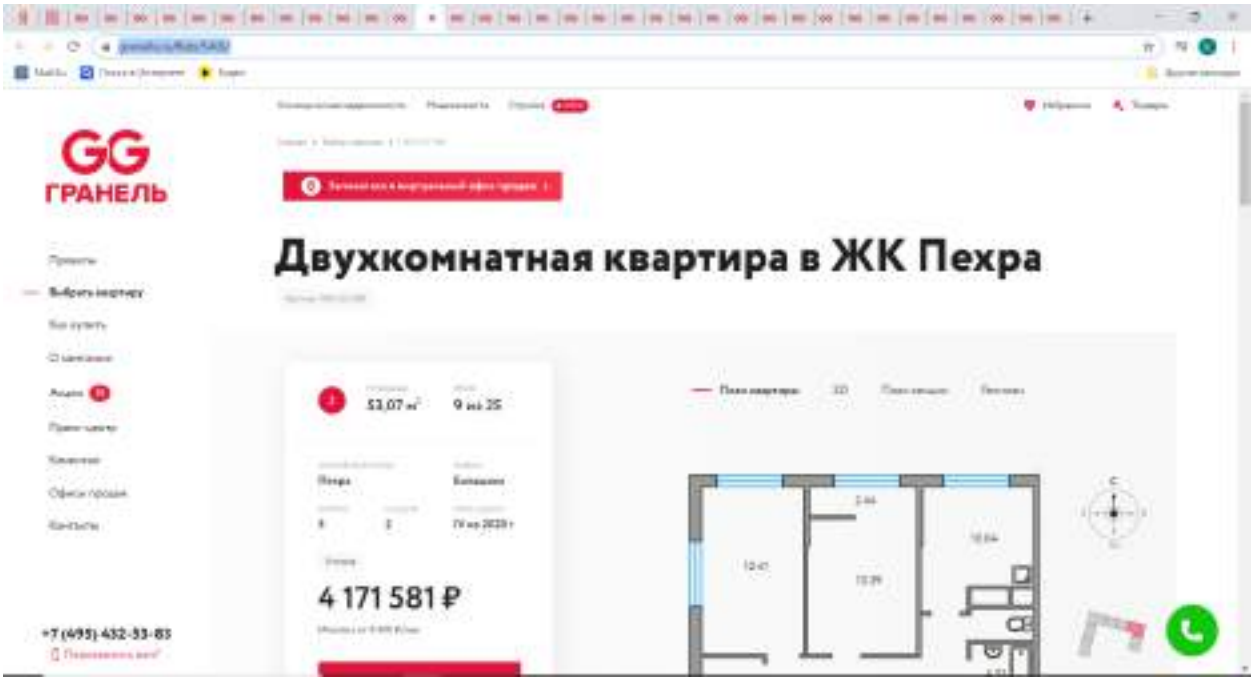
https://www.granelle.ru/flats/5803/



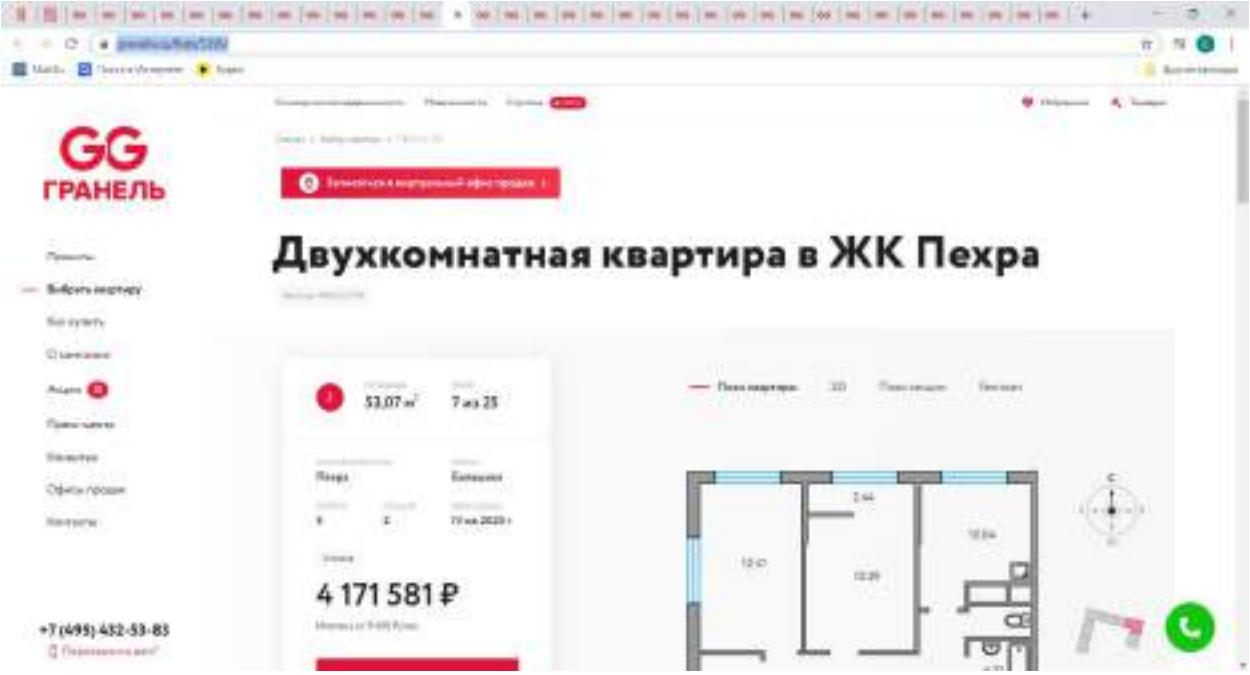
https://www.granelle.ru/flats/5843/



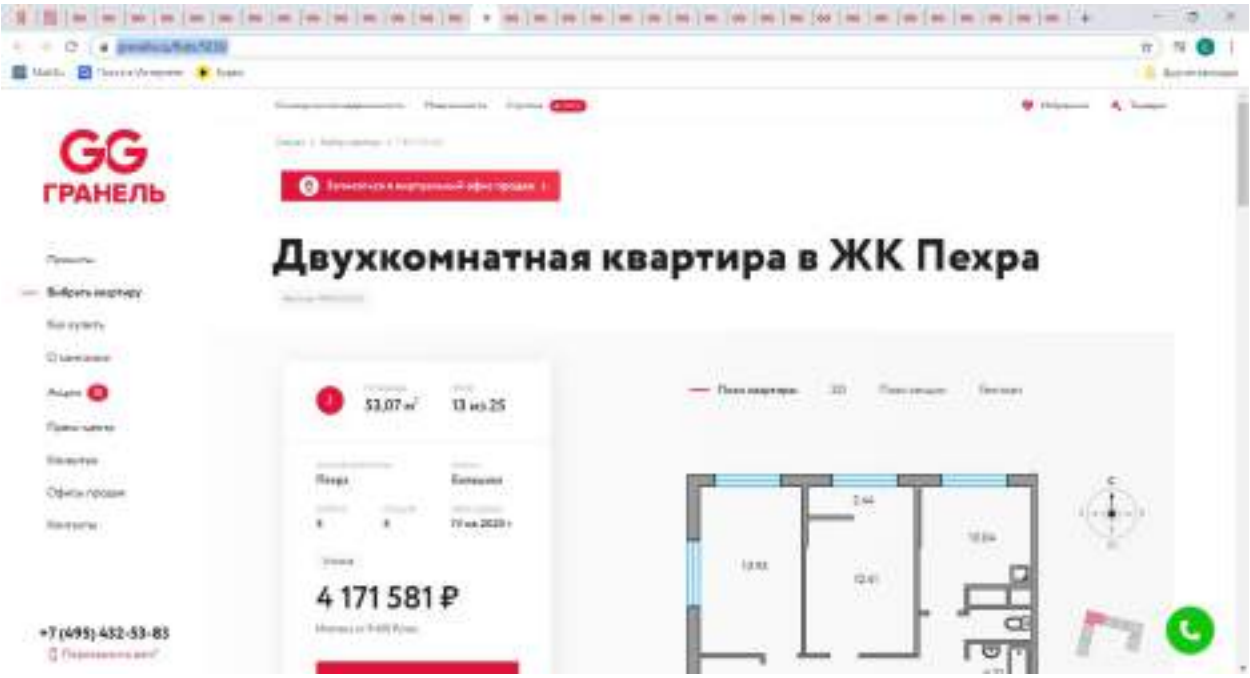
https://www.granelle.ru/flats/5406/



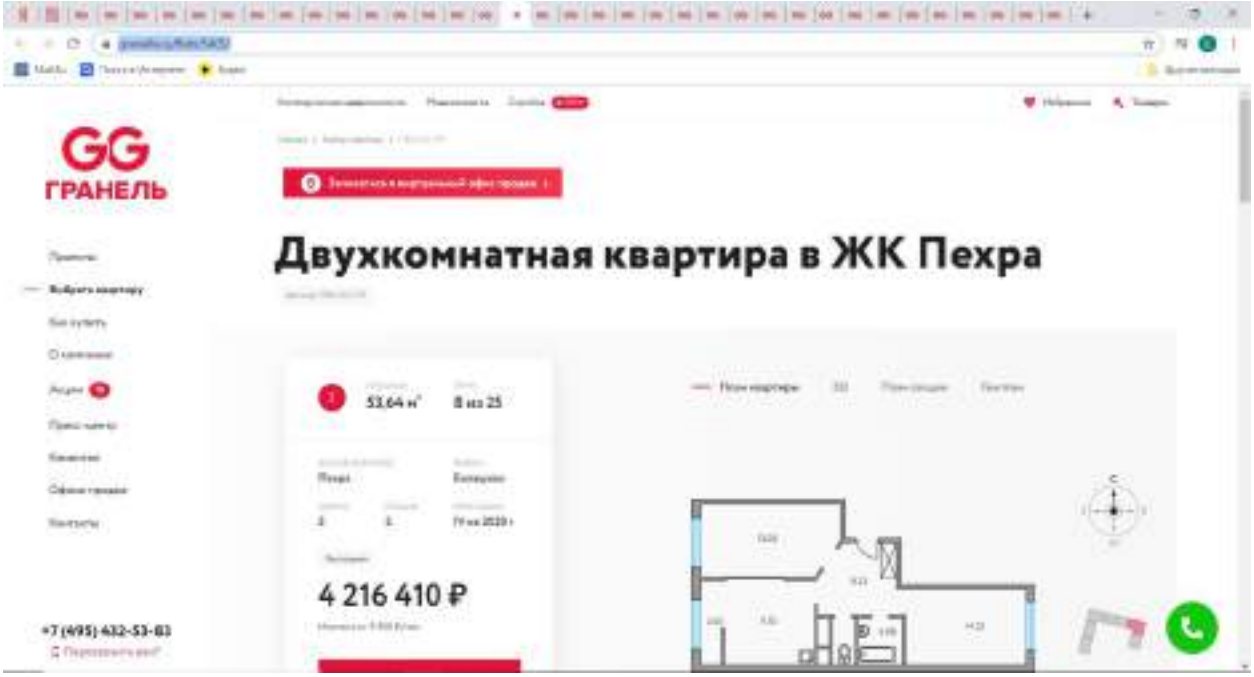
https://www.granelle.ru/flats/5396/



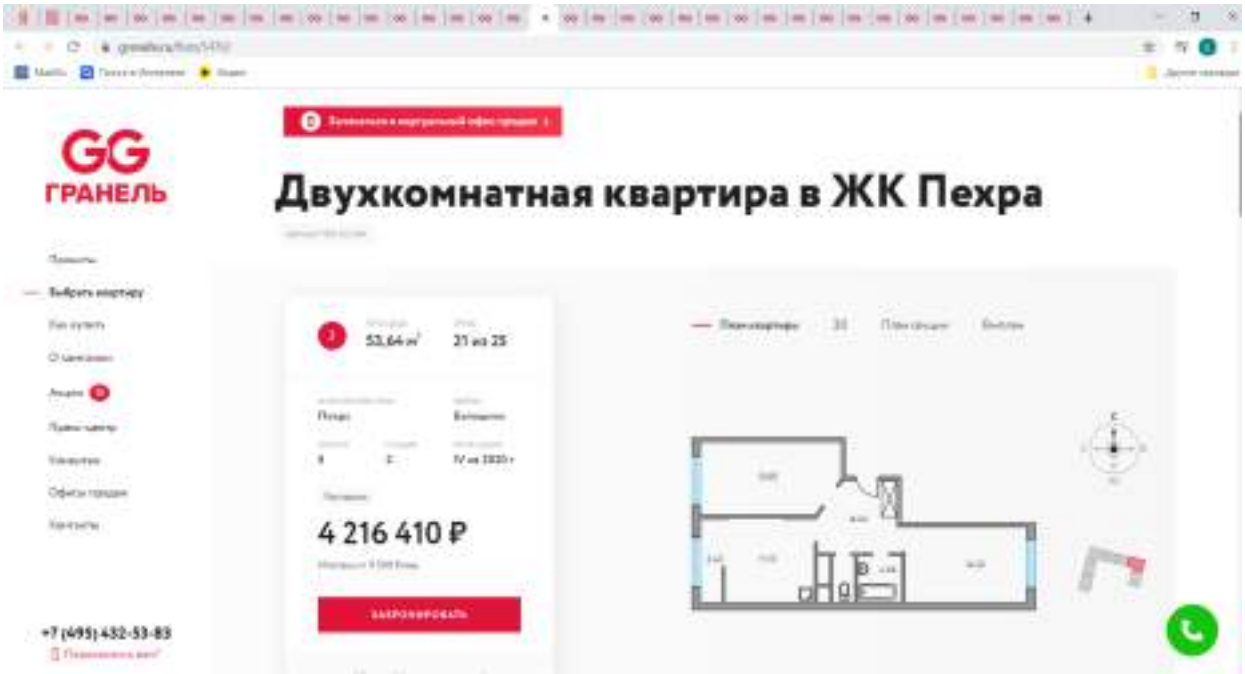
https://www.granelle.ru/flats/5838/



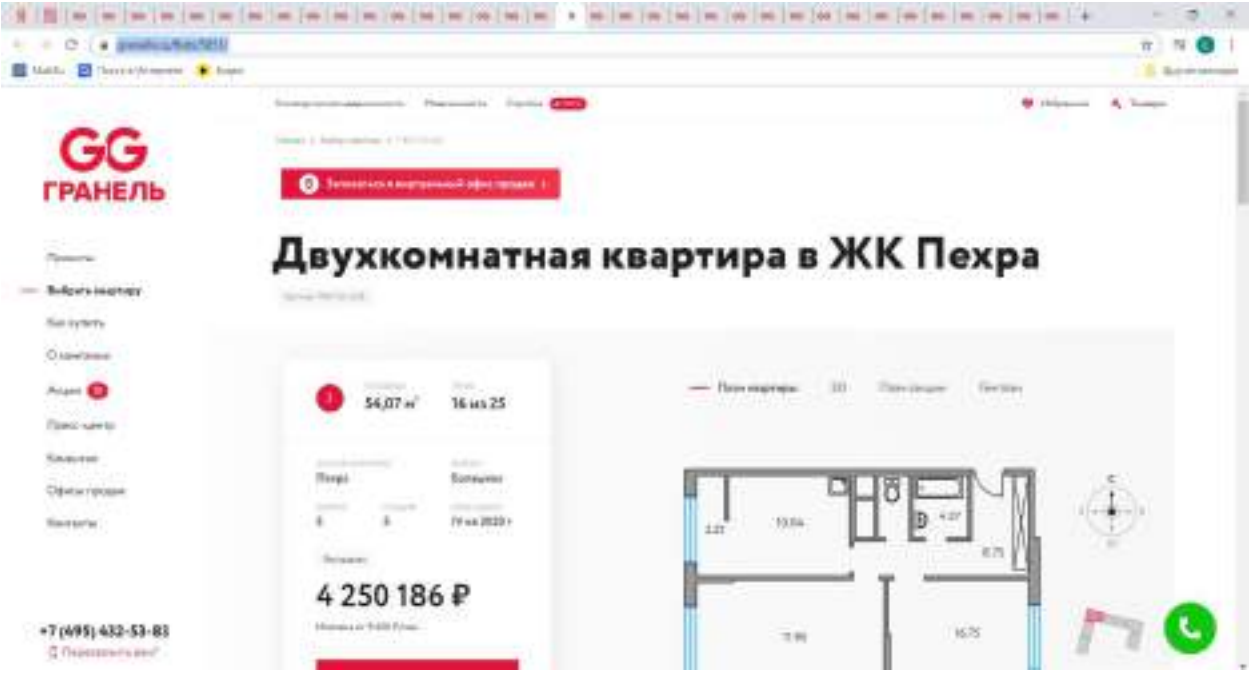
https://www.granelle.ru/flats/5405/



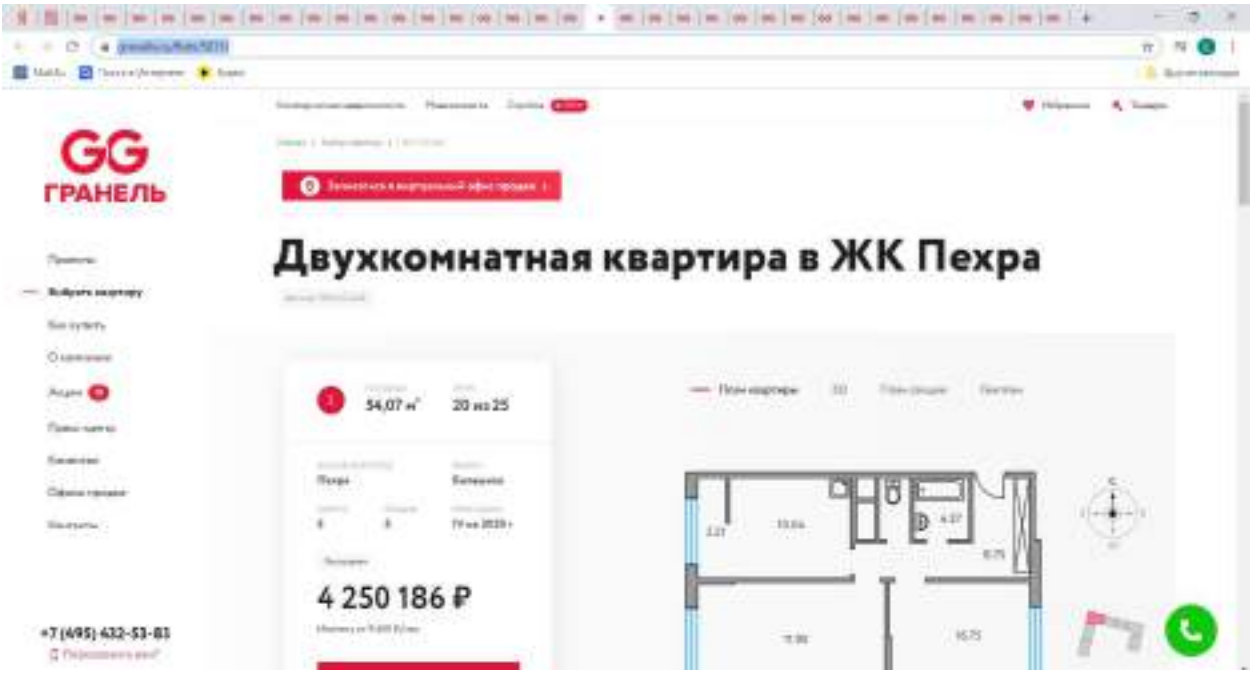
https://www.granelle.ru/flats/5470/



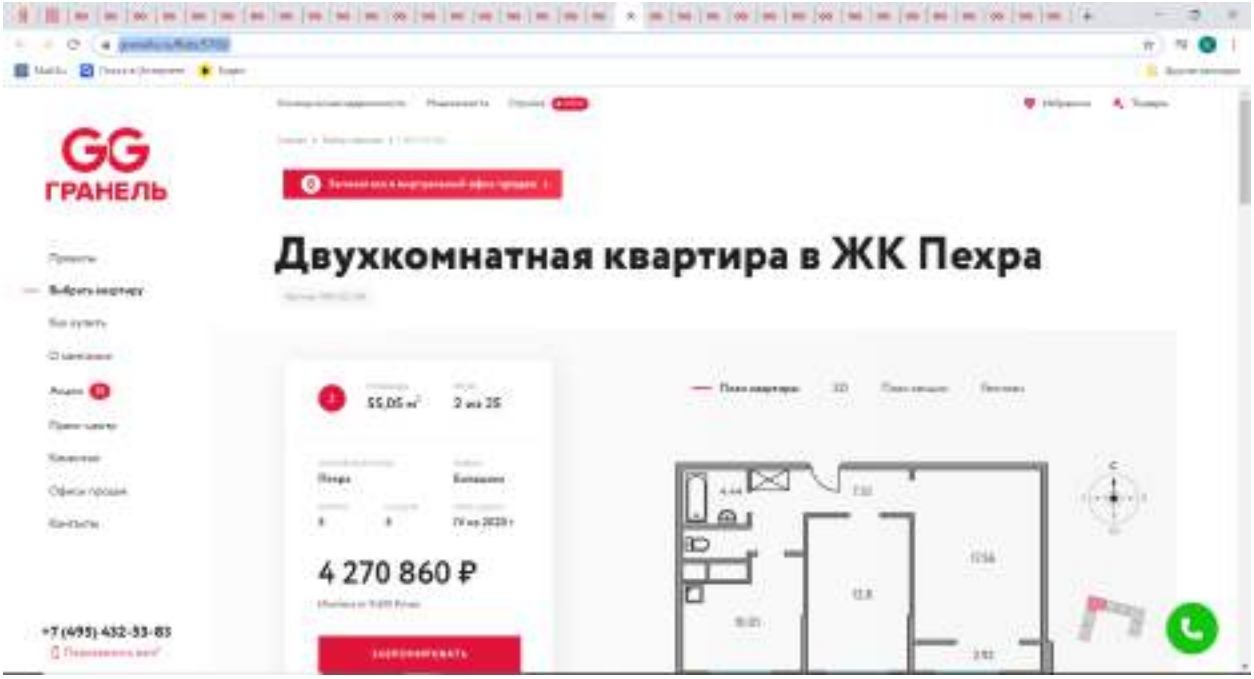
https://www.granelle.ru/flats/5851/



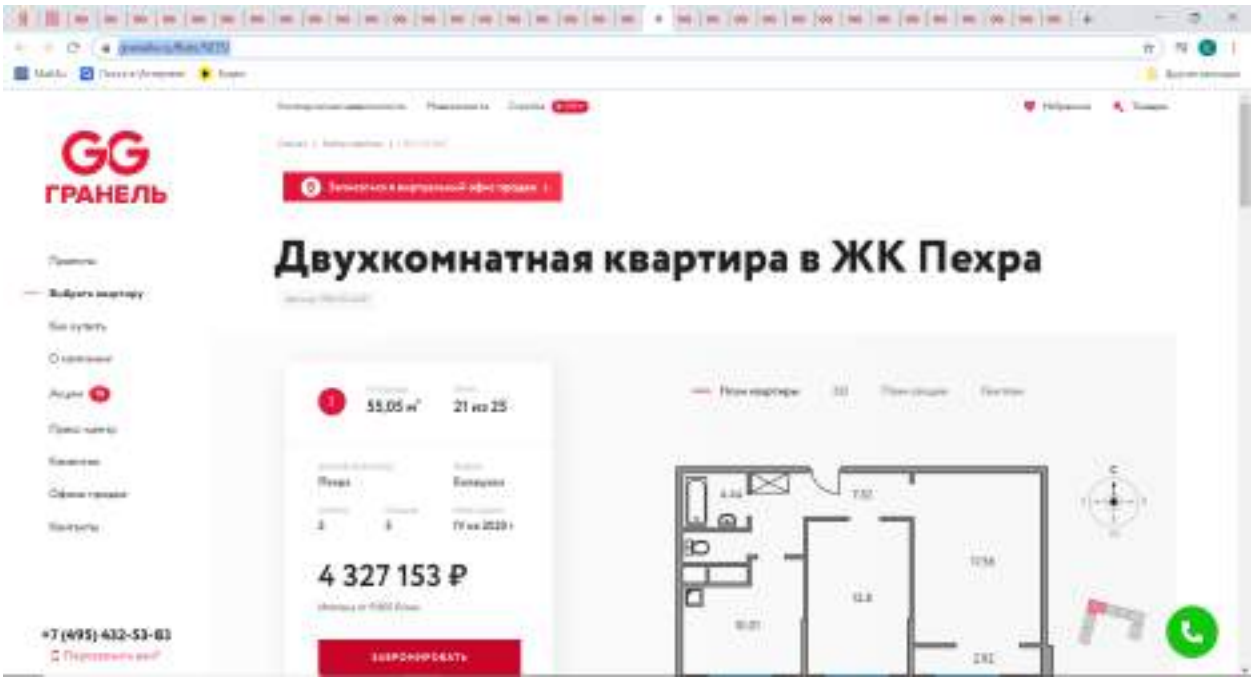
https://www.granelle.ru/flats/5871/



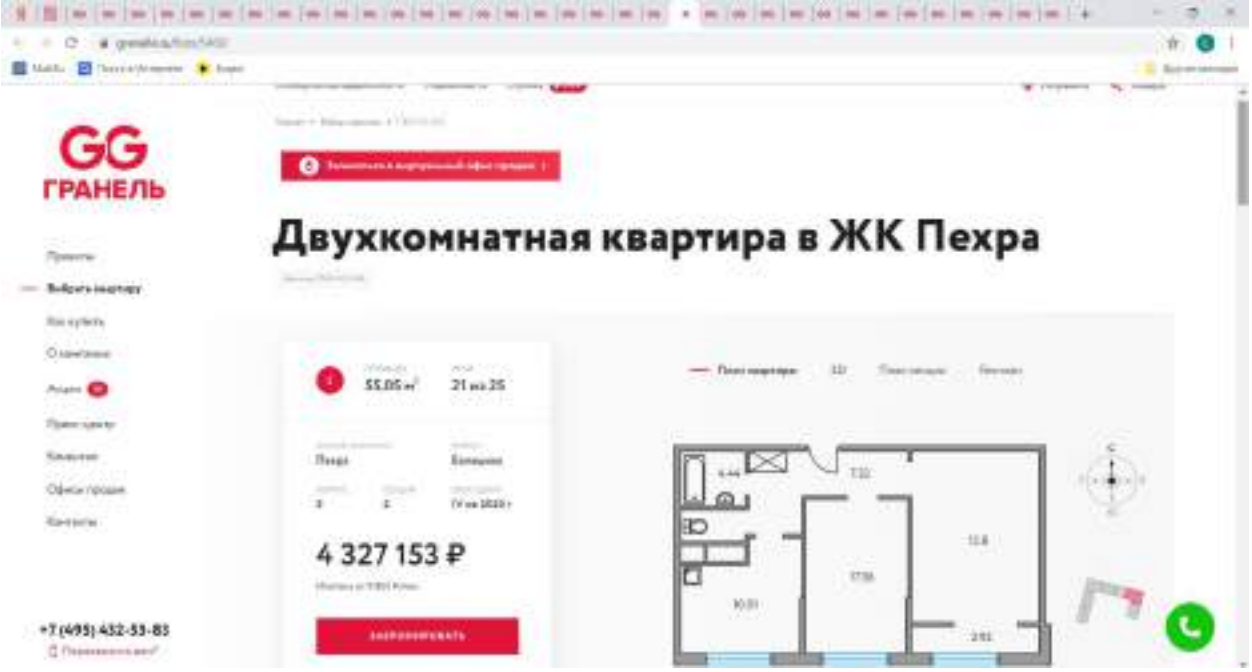
https://www.granelle.ru/flats/5780/



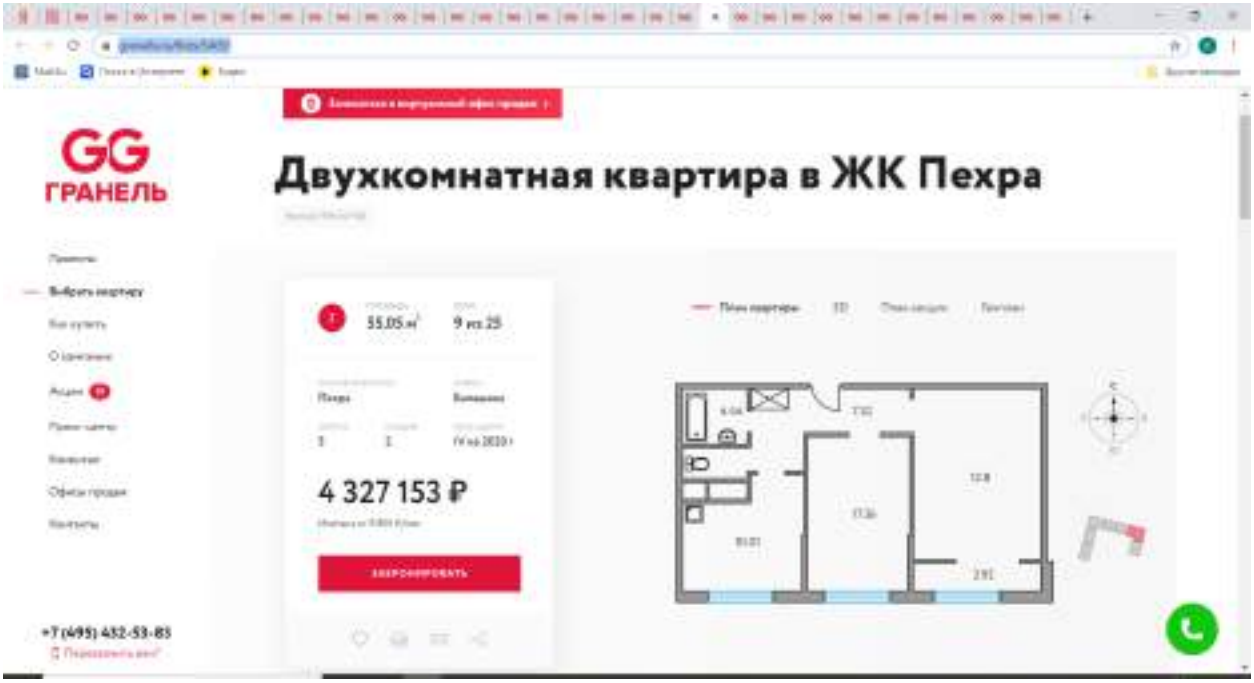
https://www.granelle.ru/flats/5875/



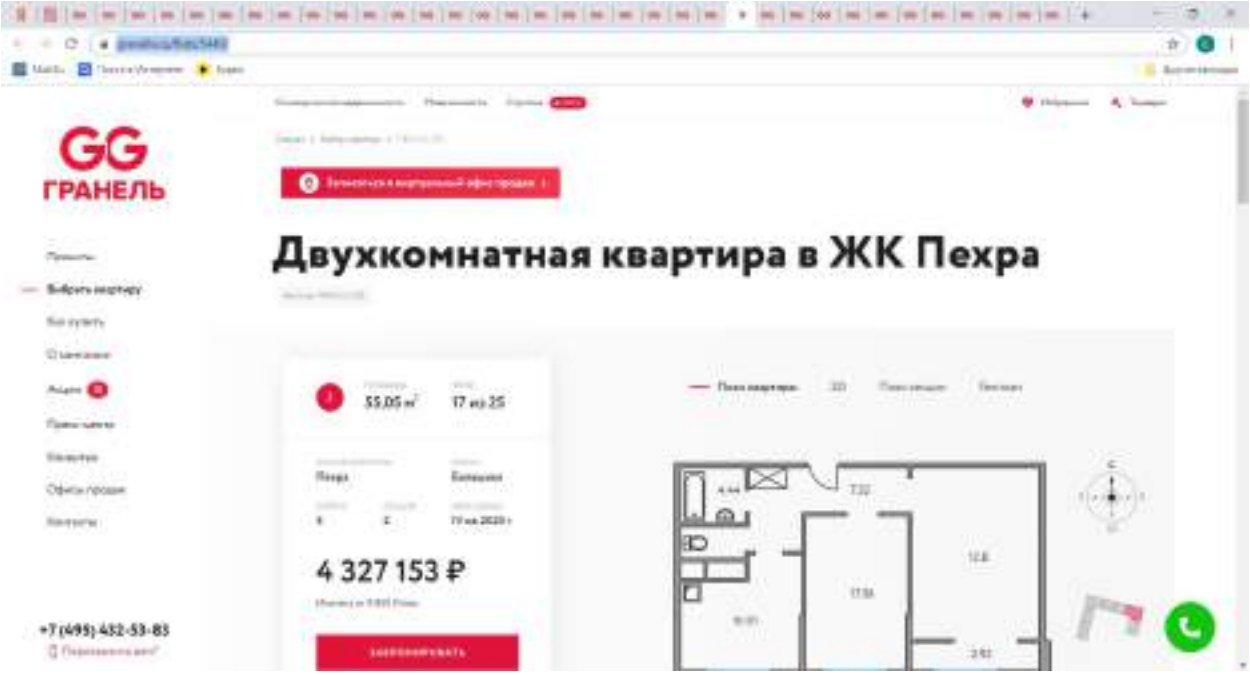
https://www.granelle.ru/flats/5469/



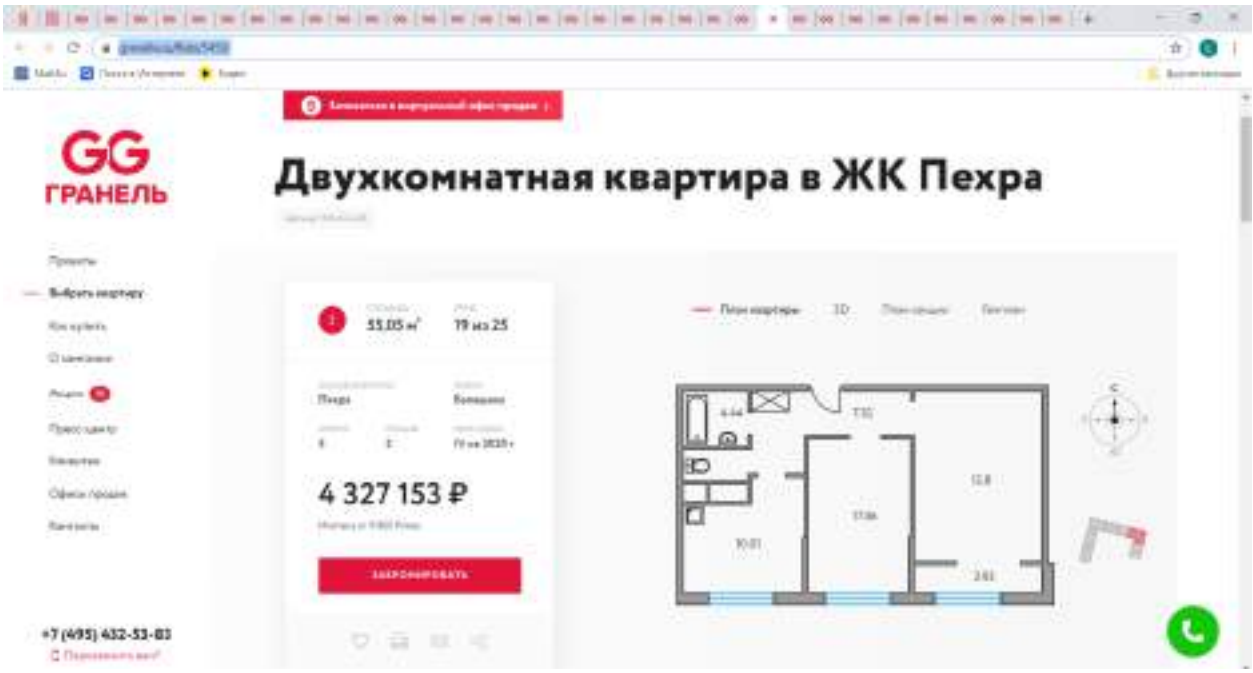
https://www.granelle.ru/flats/5409/



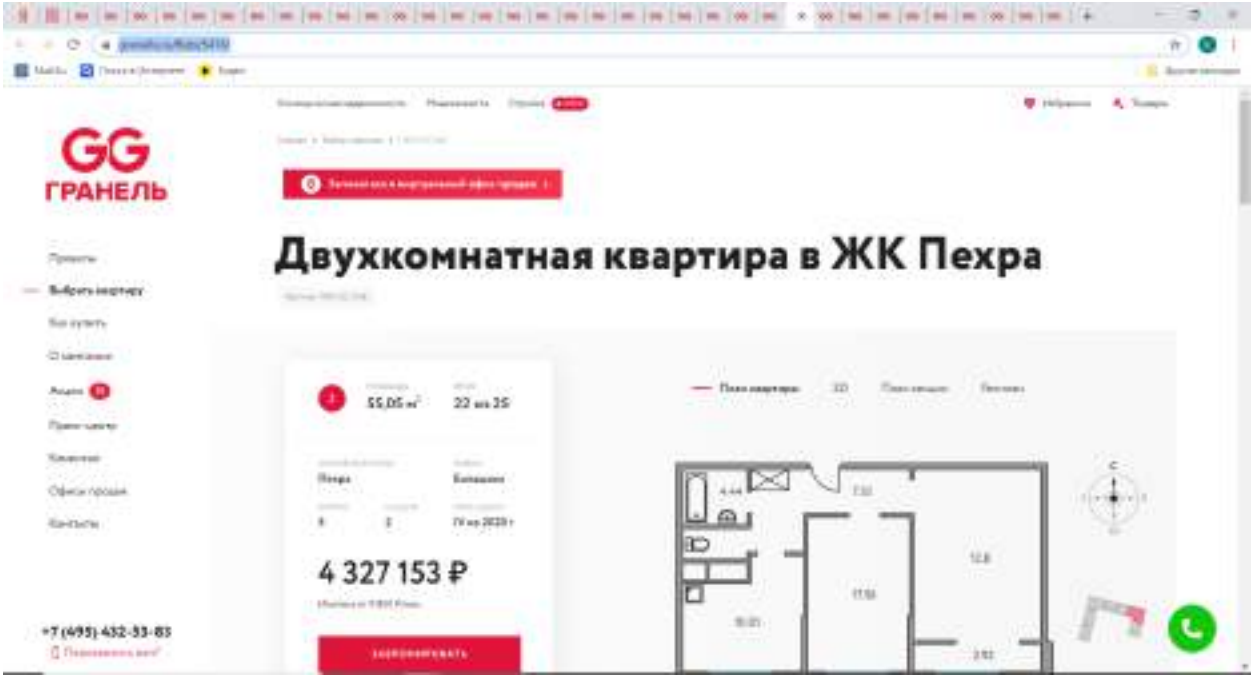
https://www.granelle.ru/flats/5449/



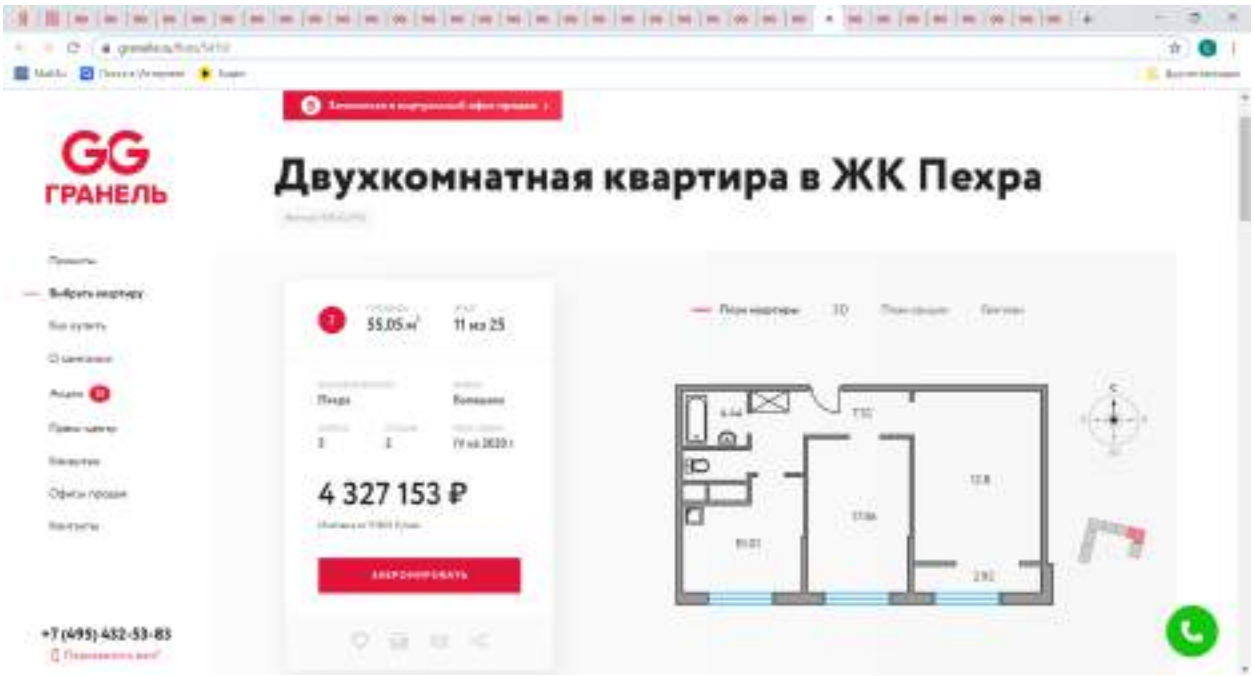
https://www.granelle.ru/flats/5459/



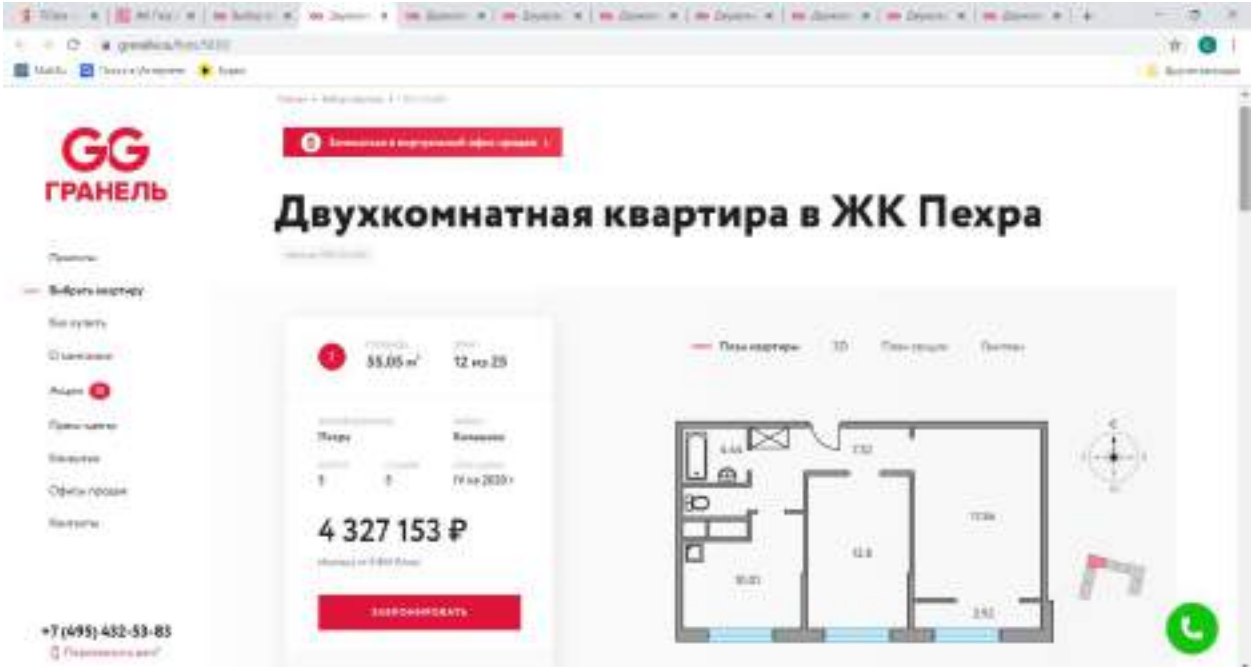
https://www.granelle.ru/flats/5474/



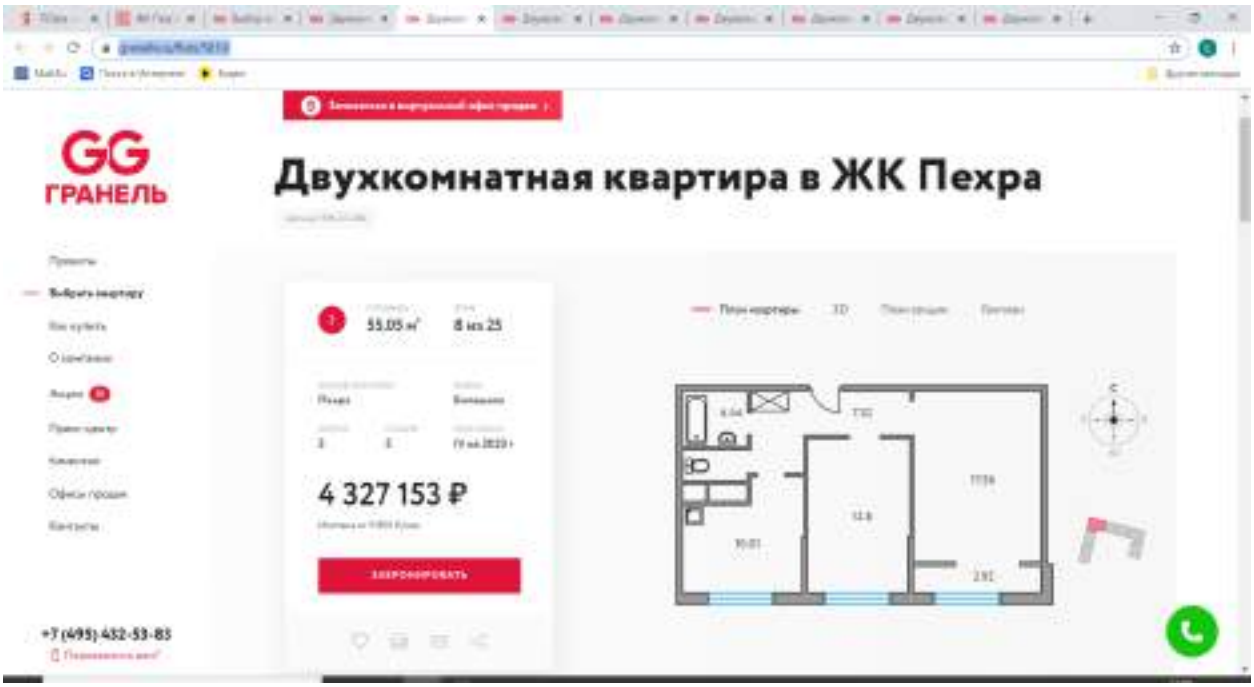
https://www.granelle.ru/flats/5419/



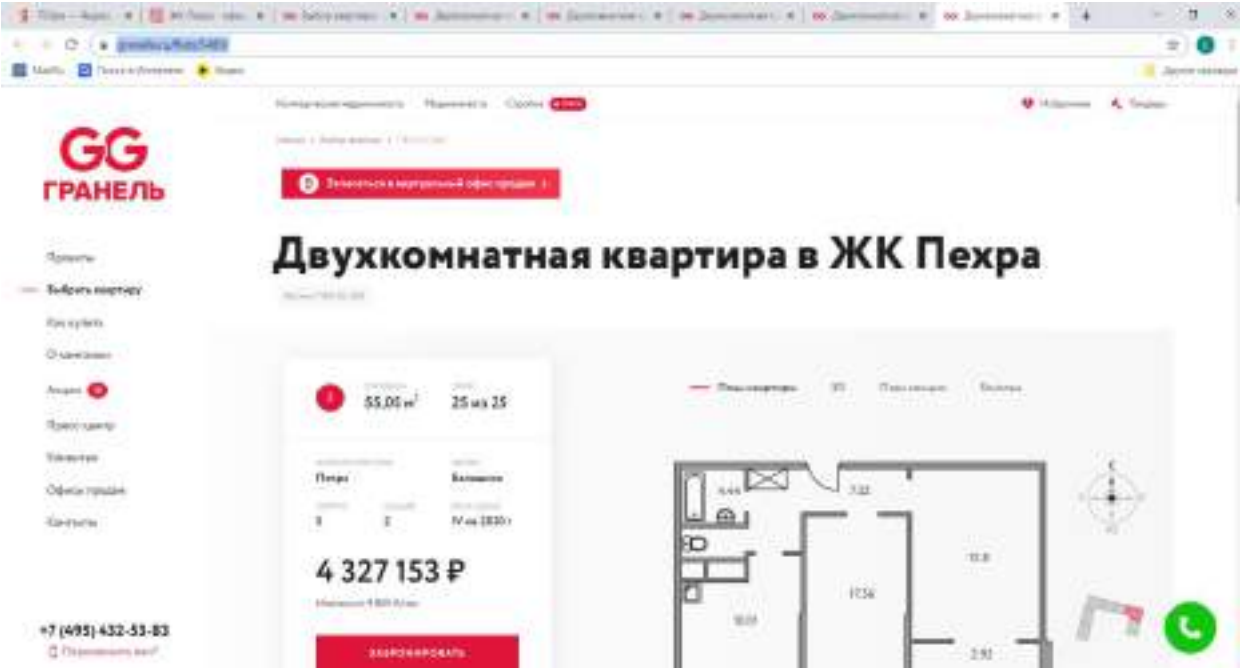
https://www.granelle.ru/flats/5830/



https://www.granelle.ru/flats/5810/



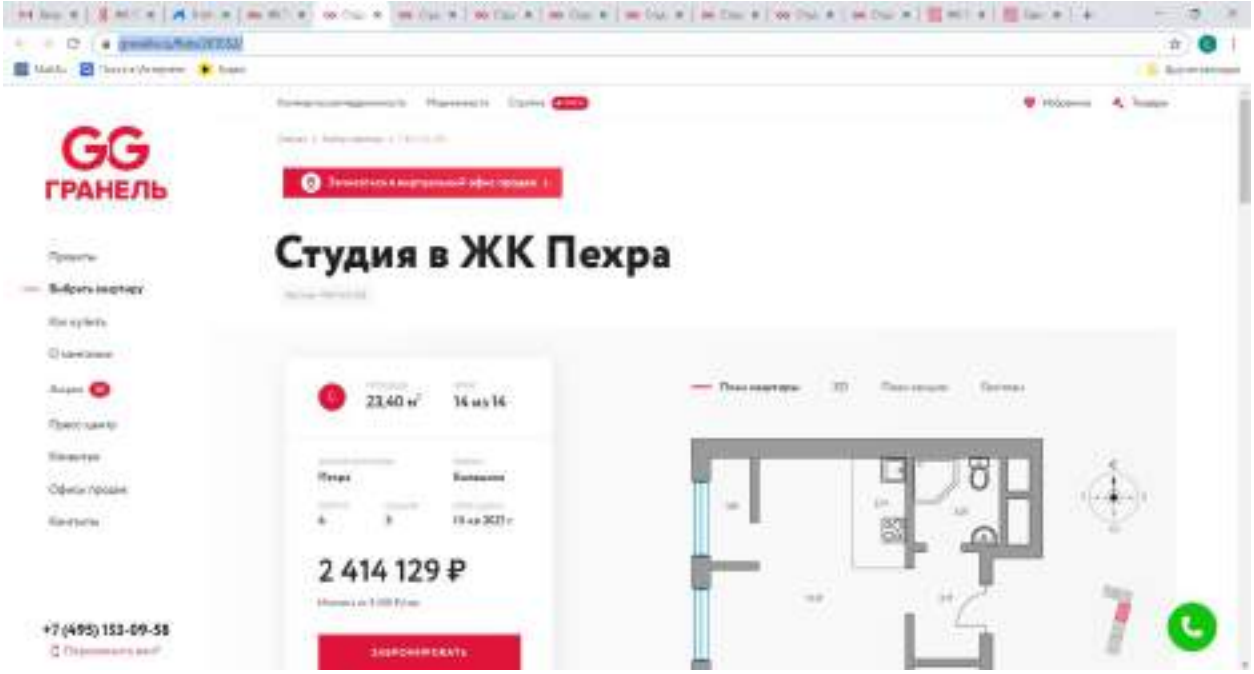
https://www.granelle.ru/flats/5489/



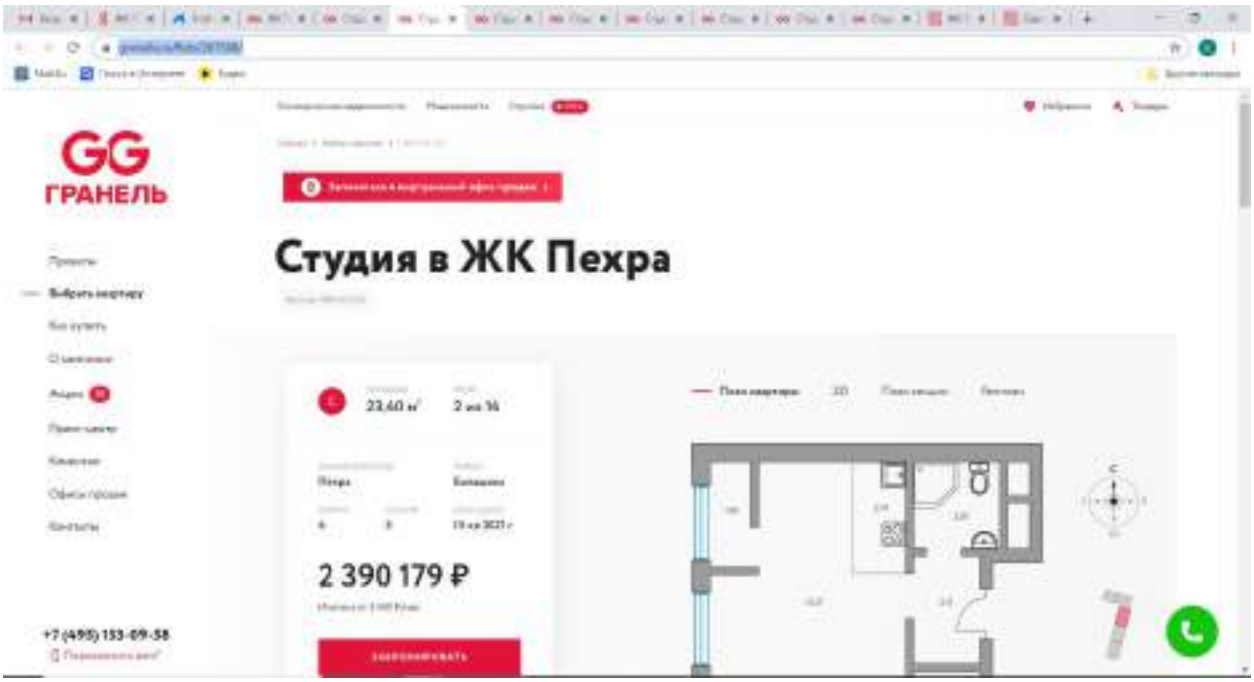
КОРПУС 3

Аналоги квартиры-студии

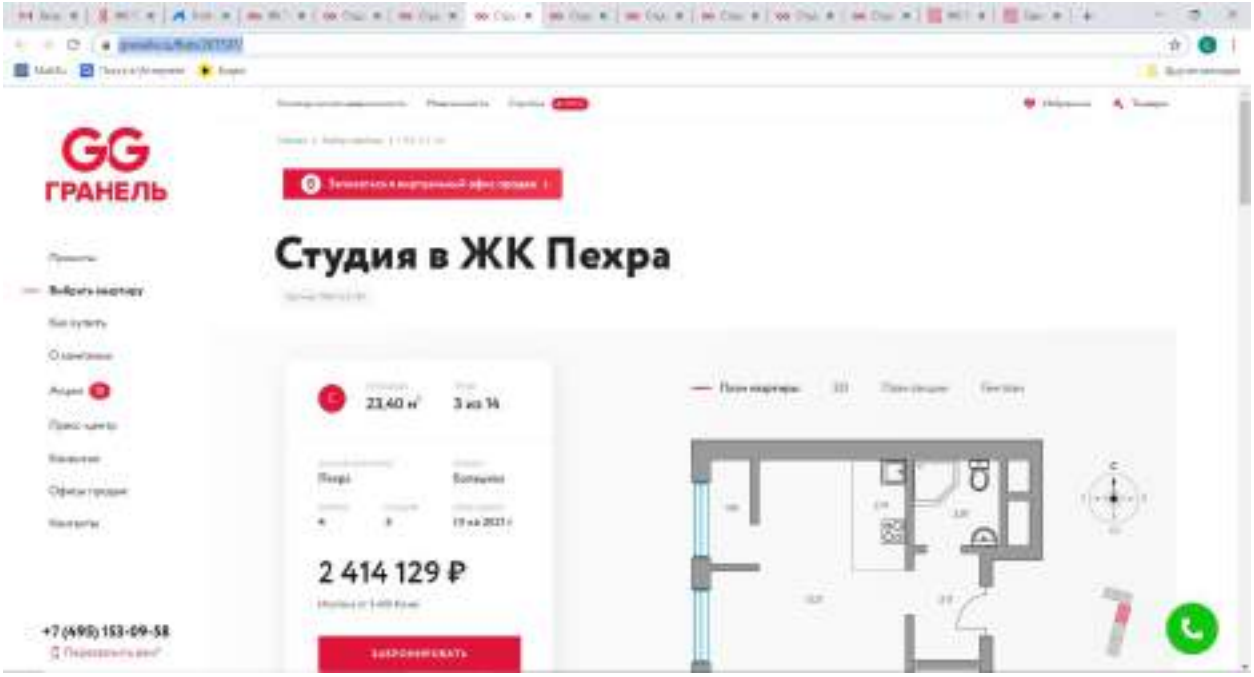
https://www.granelle.ru/flats/207652/



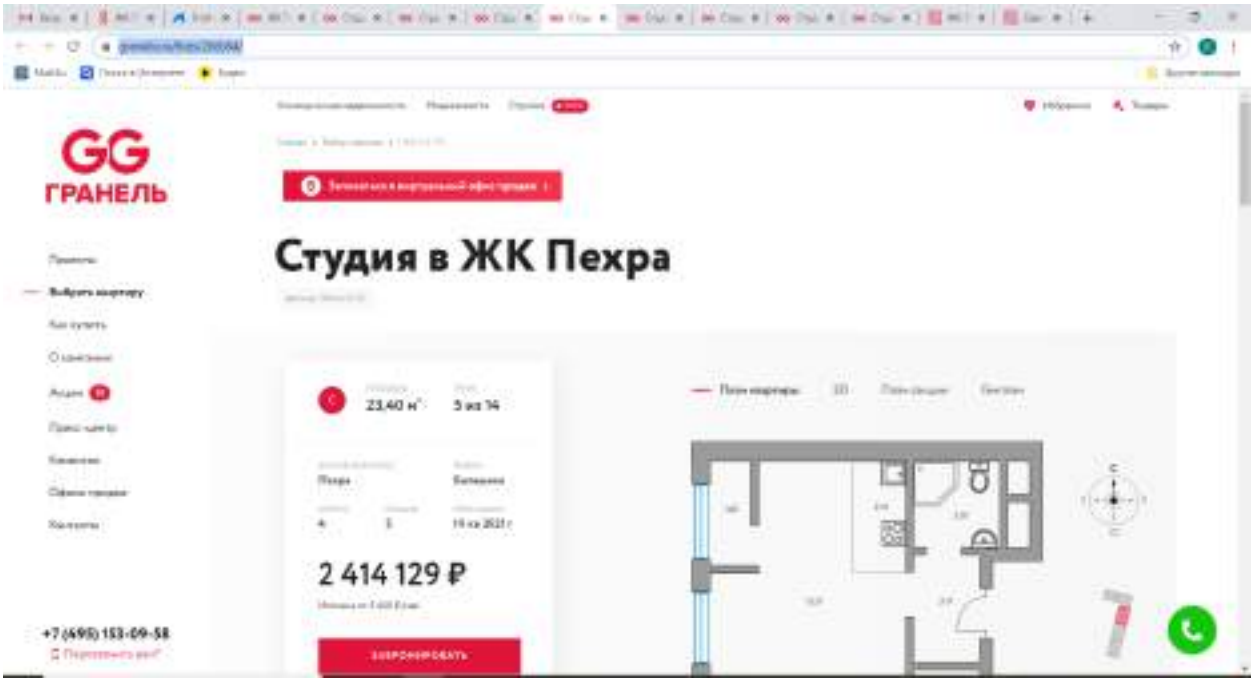
https://www.granelle.ru/flats/207588/



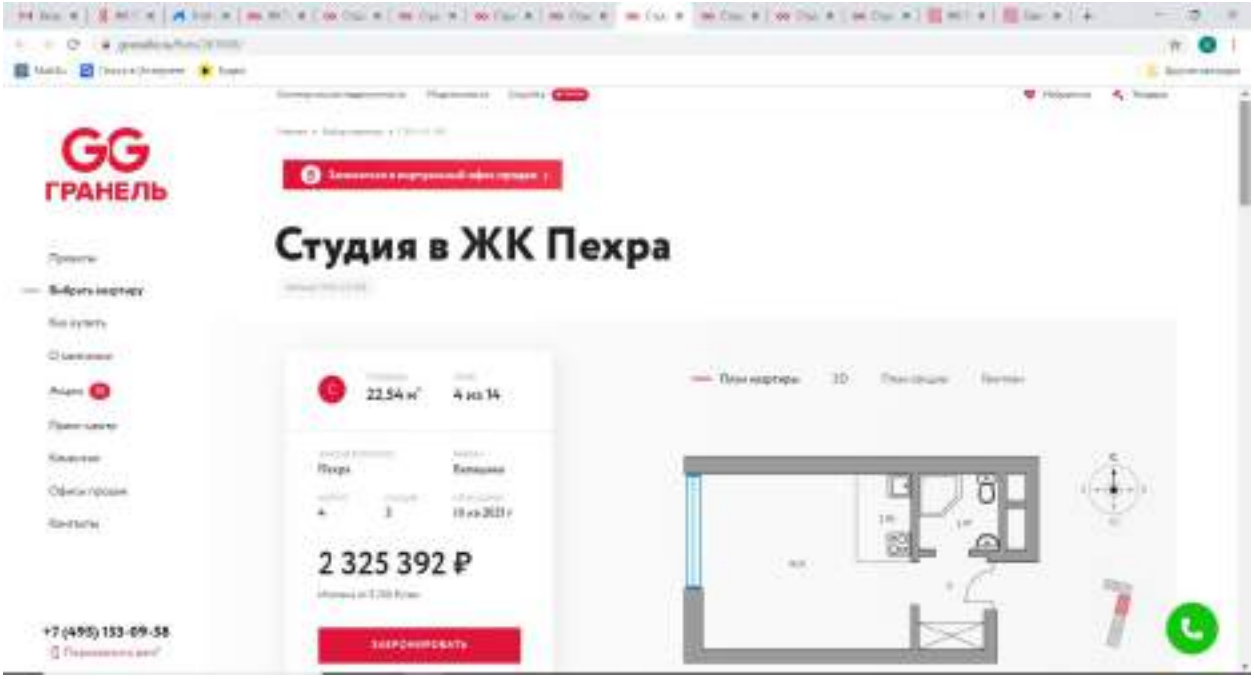
https://www.granelle.ru/flats/207597/



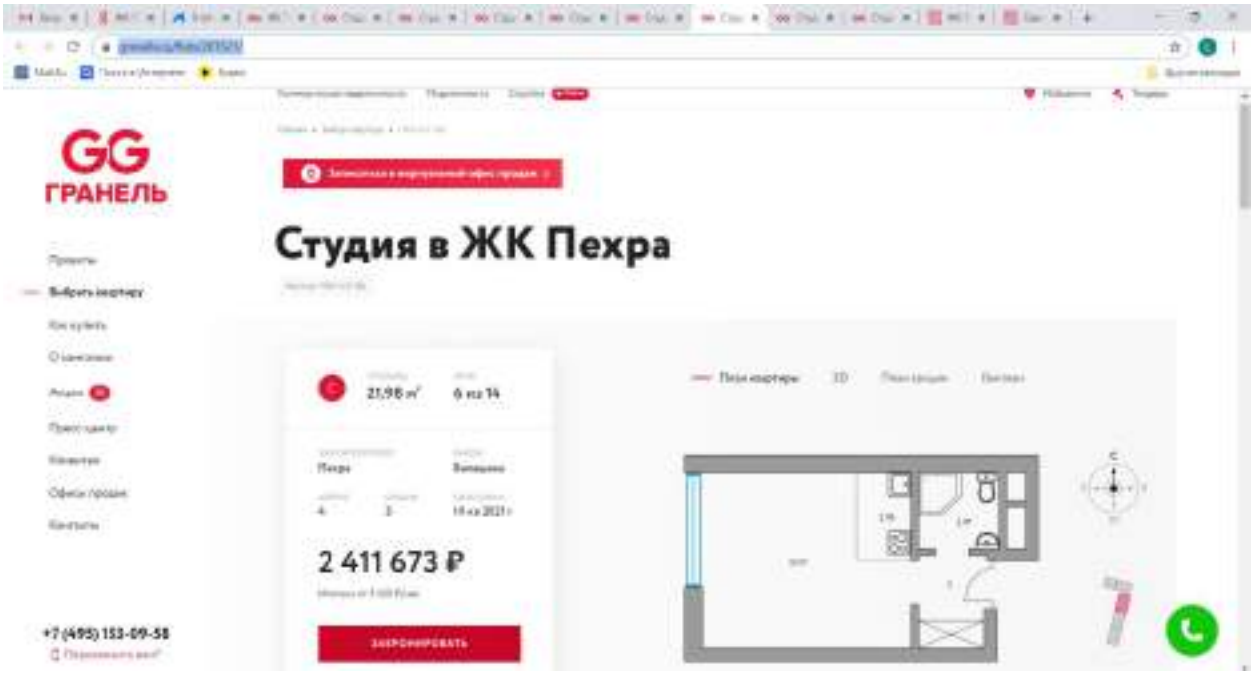
https://www.granelle.ru/flats/208084/



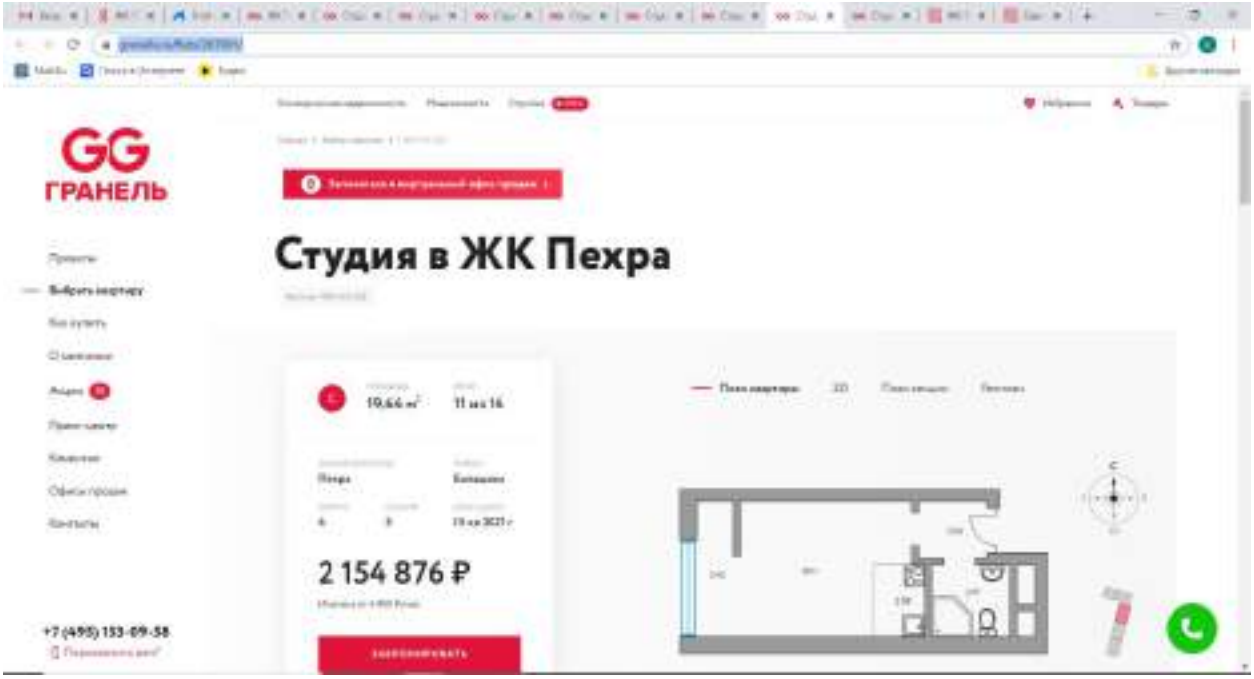
https://www.granelle.ru/flats/207609/



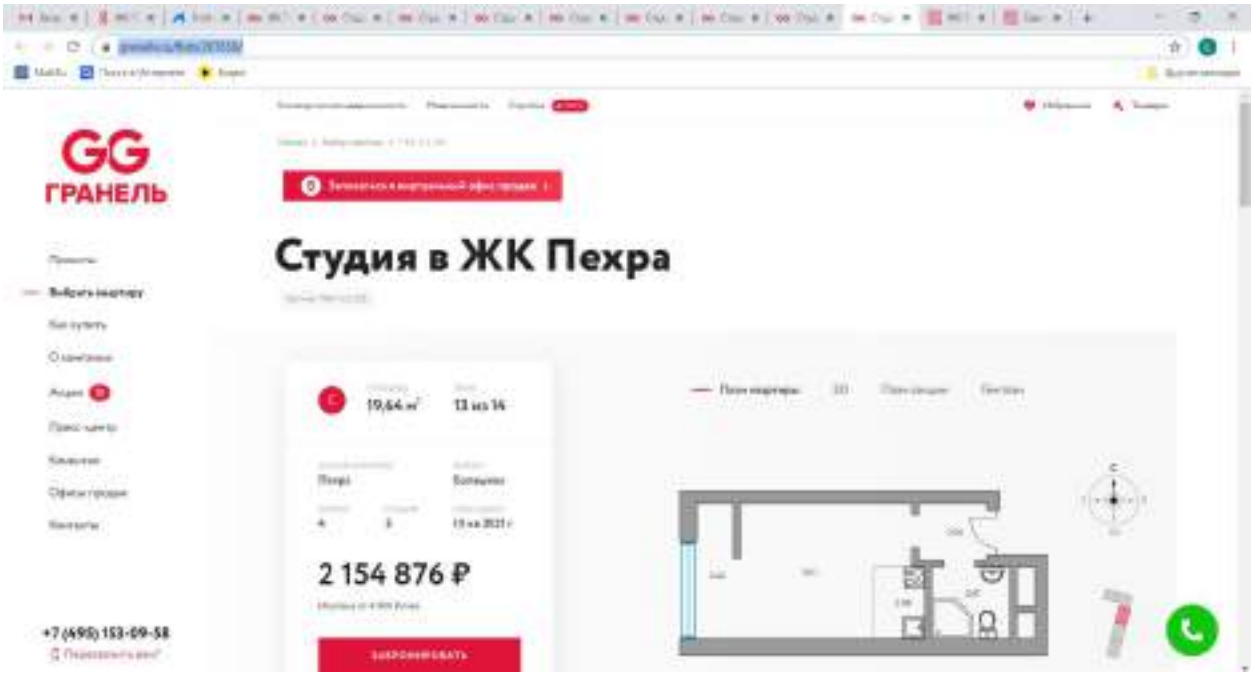
https://www.granelle.ru/flats/207621/



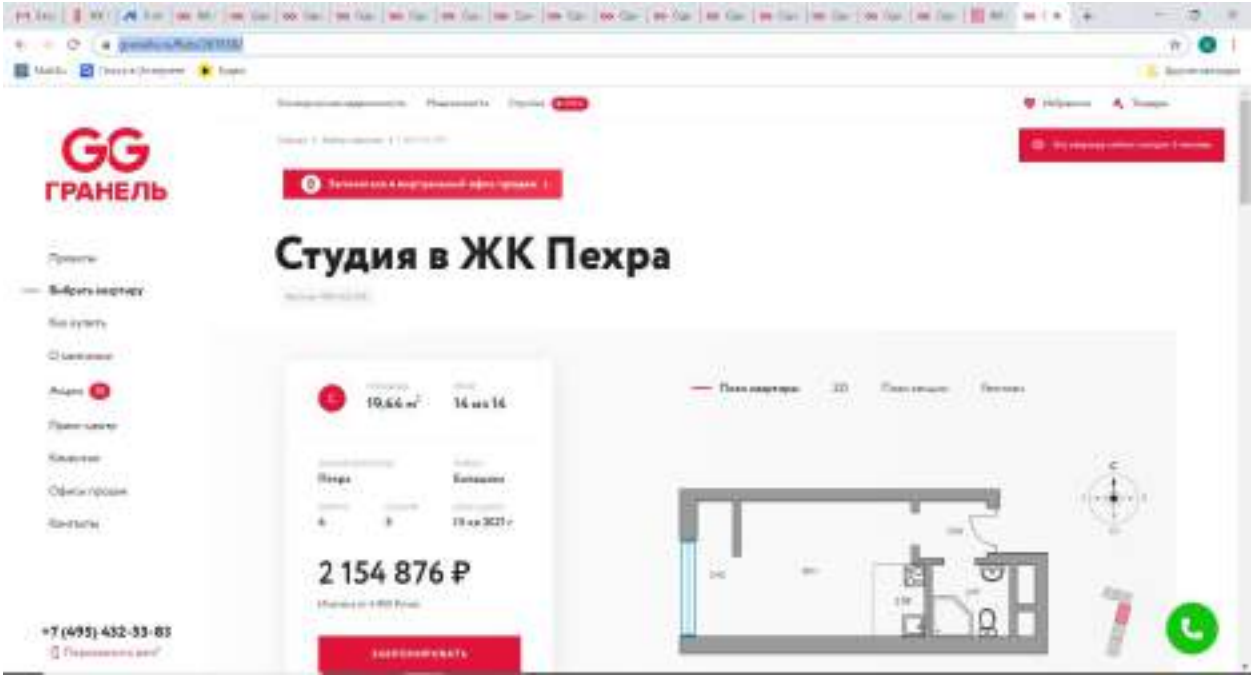
https://www.granelle.ru/flats/207881/



https://www.granelle.ru/flats/207650/

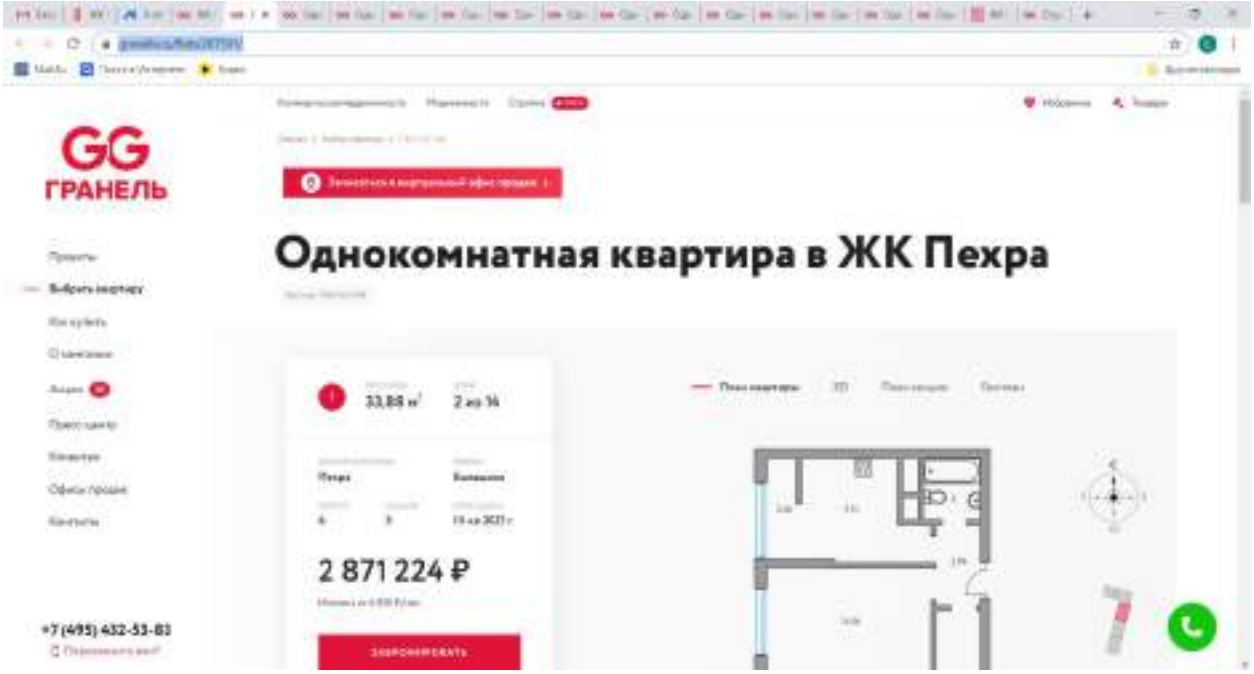


https://www.granelle.ru/flats/207658/

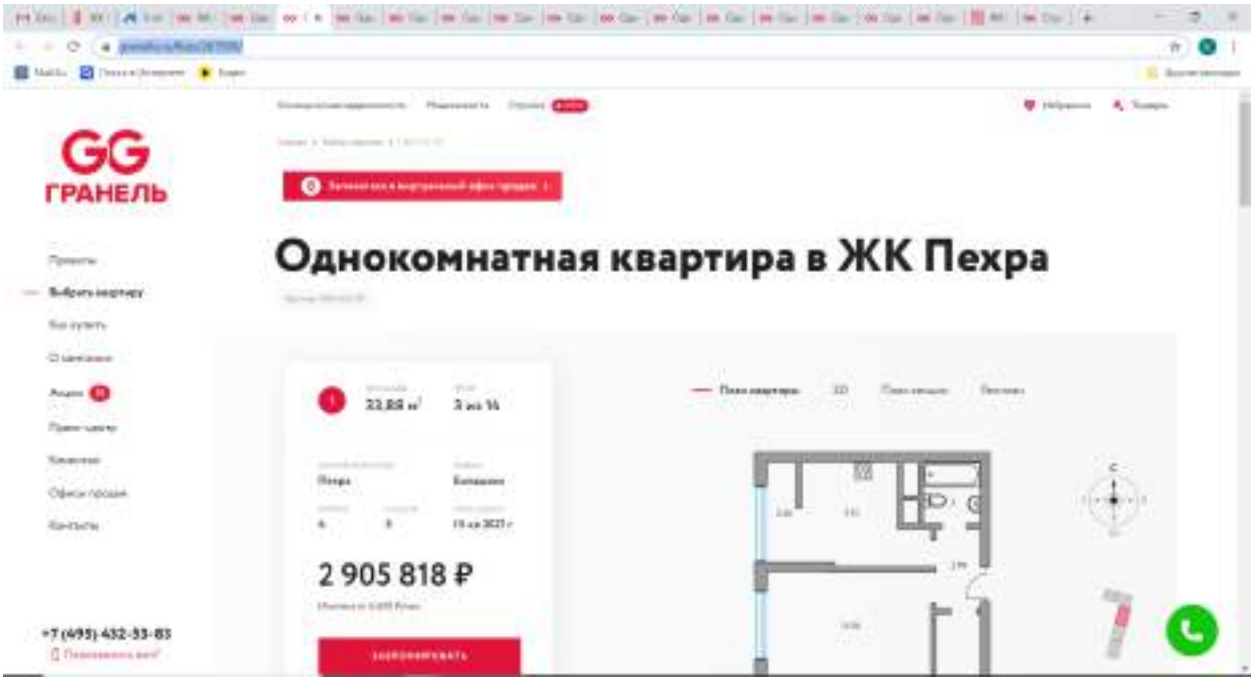


1 комнатные квартиры

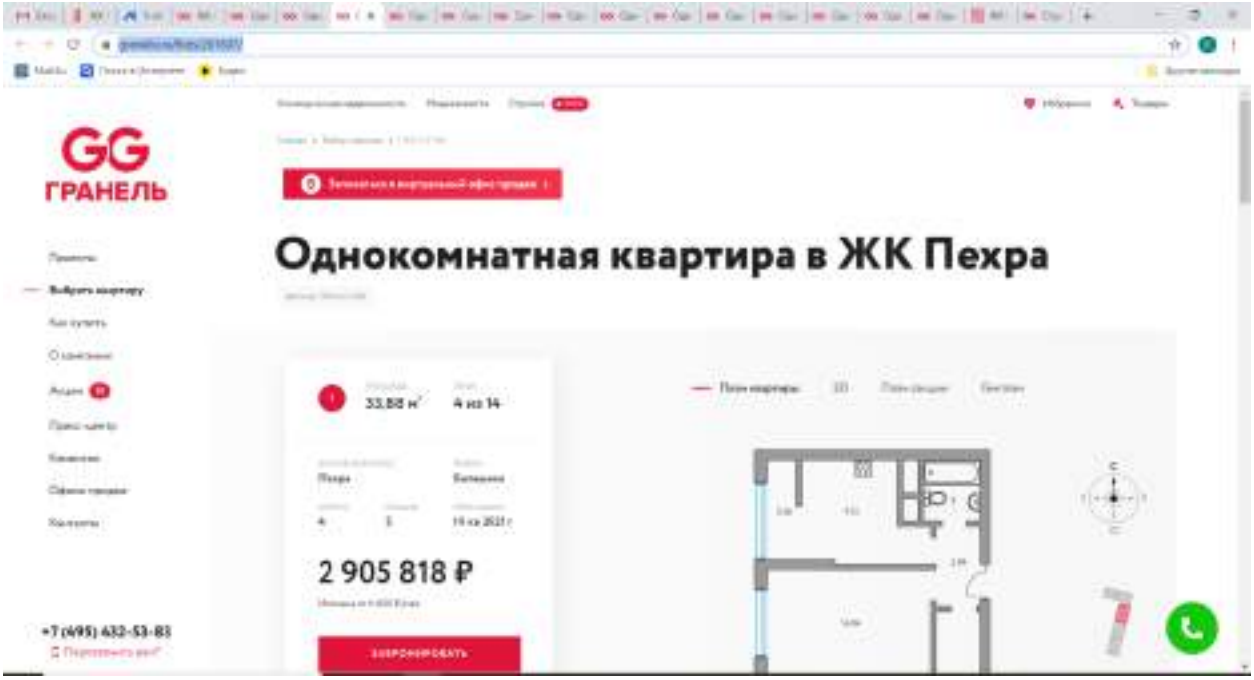
https://www.granelle.ru/flats/207591/



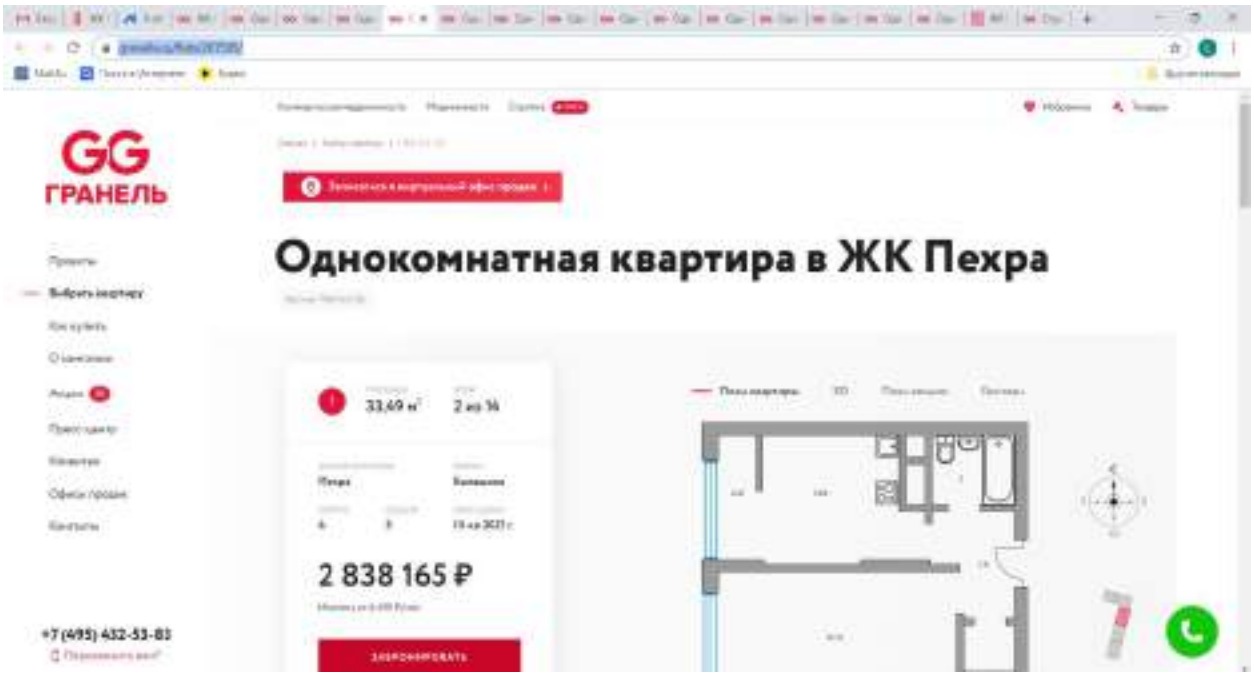
https://www.granelle.ru/flats/207599/



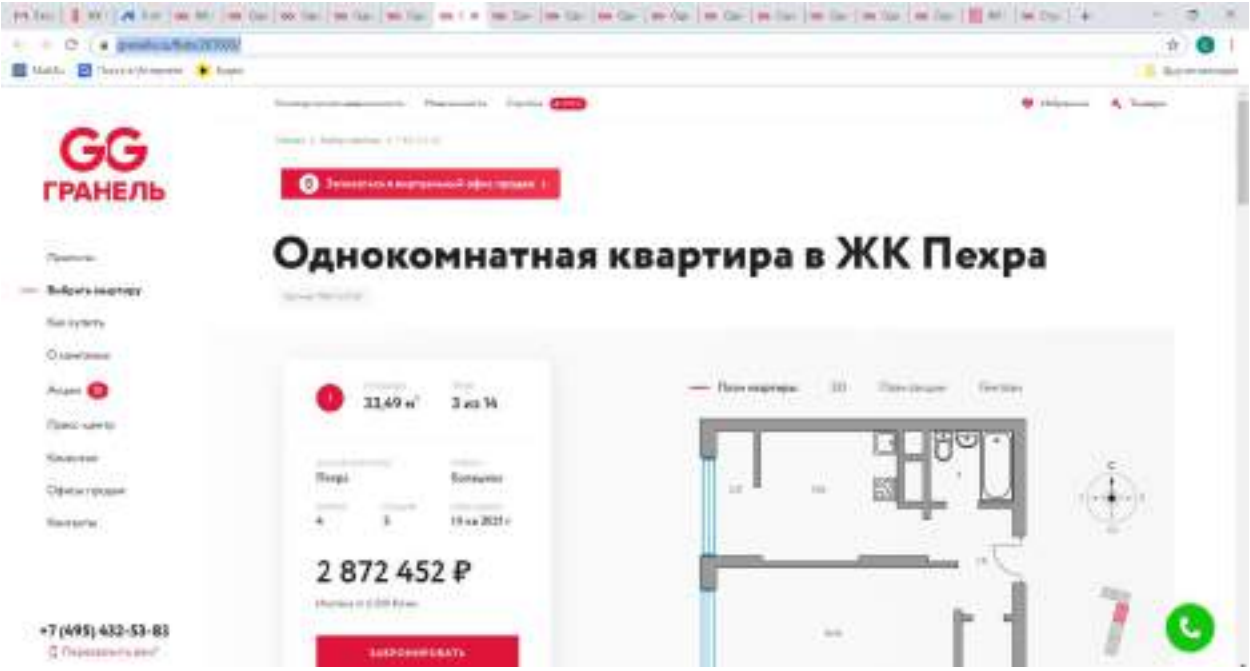
https://www.granelle.ru/flats/207607/



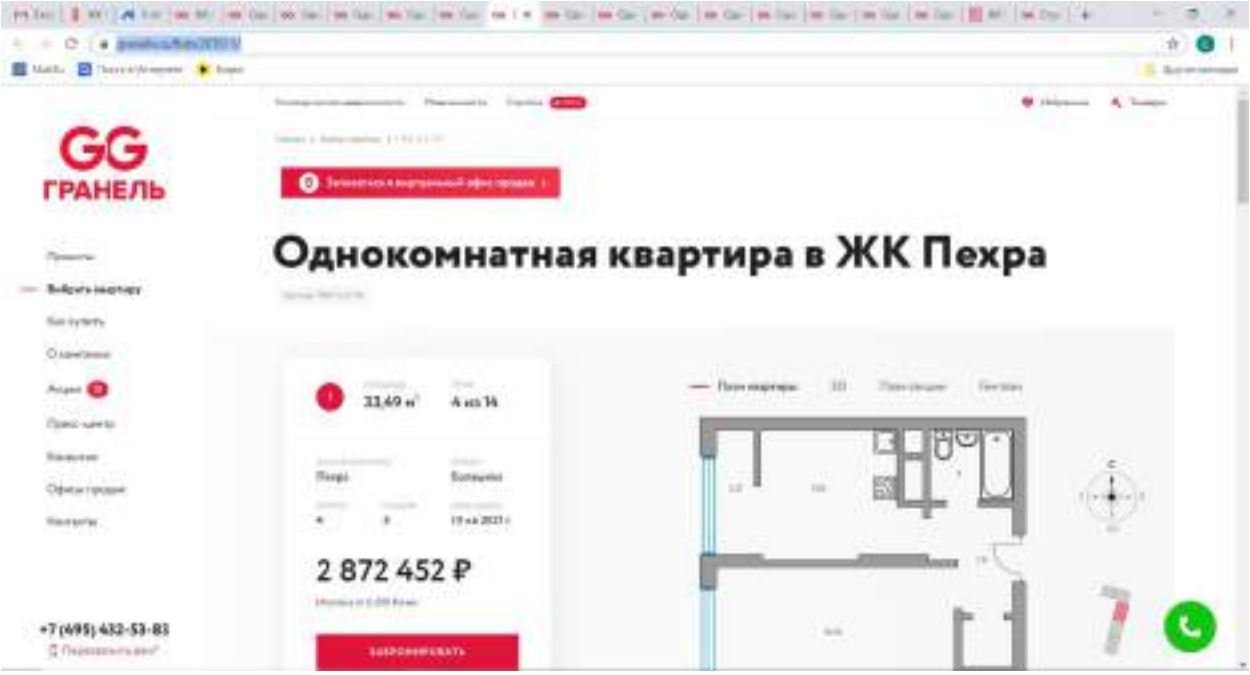
https://www.granelle.ru/flats/207595/



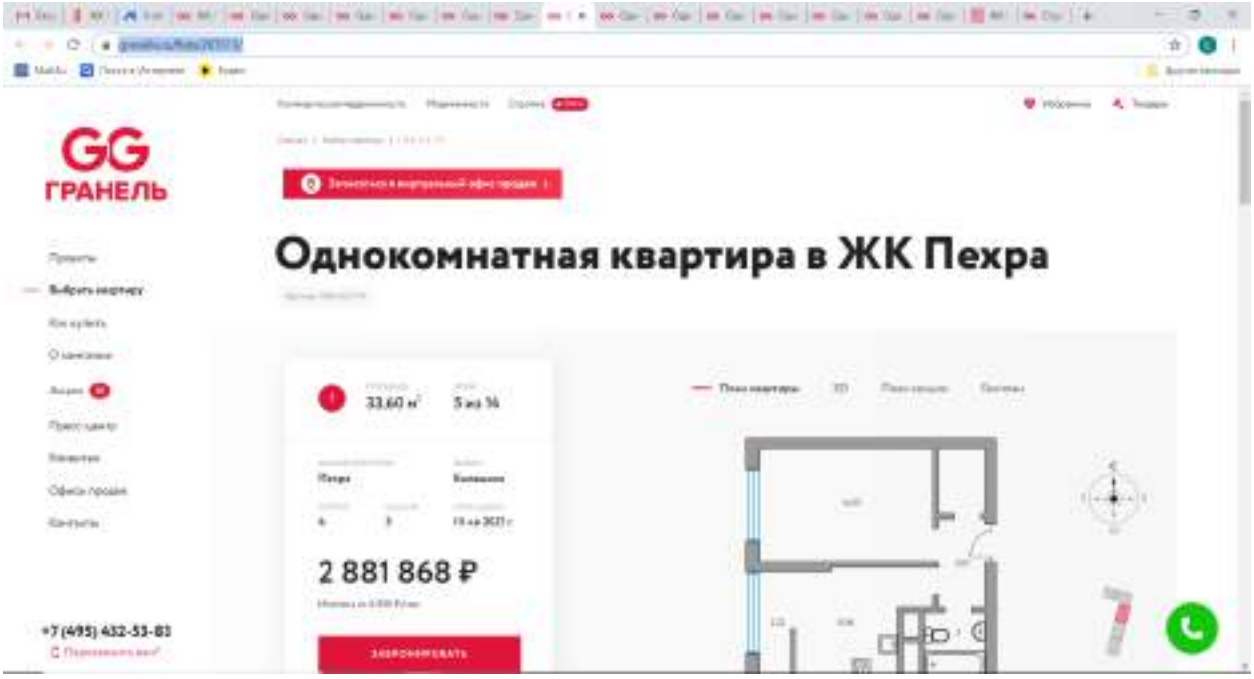
https://www.granelle.ru/flats/207603/



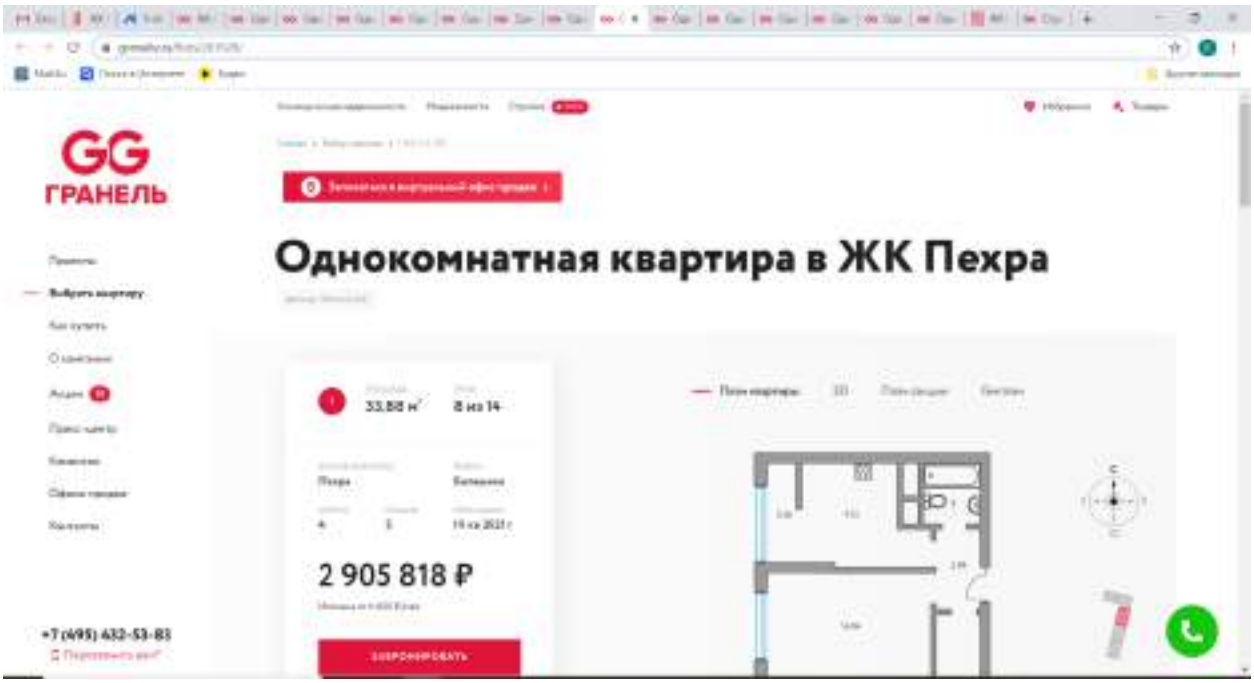
https://www.granelle.ru/flats/207611/



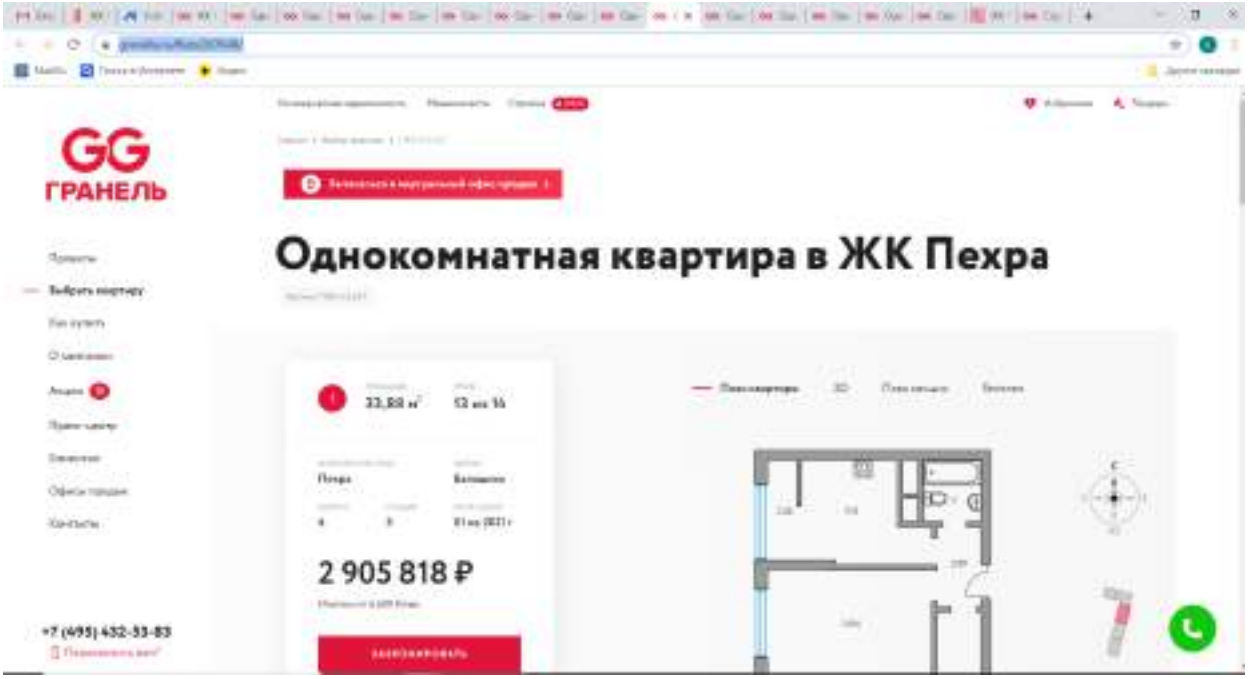
https://www.granelle.ru/flats/207613/



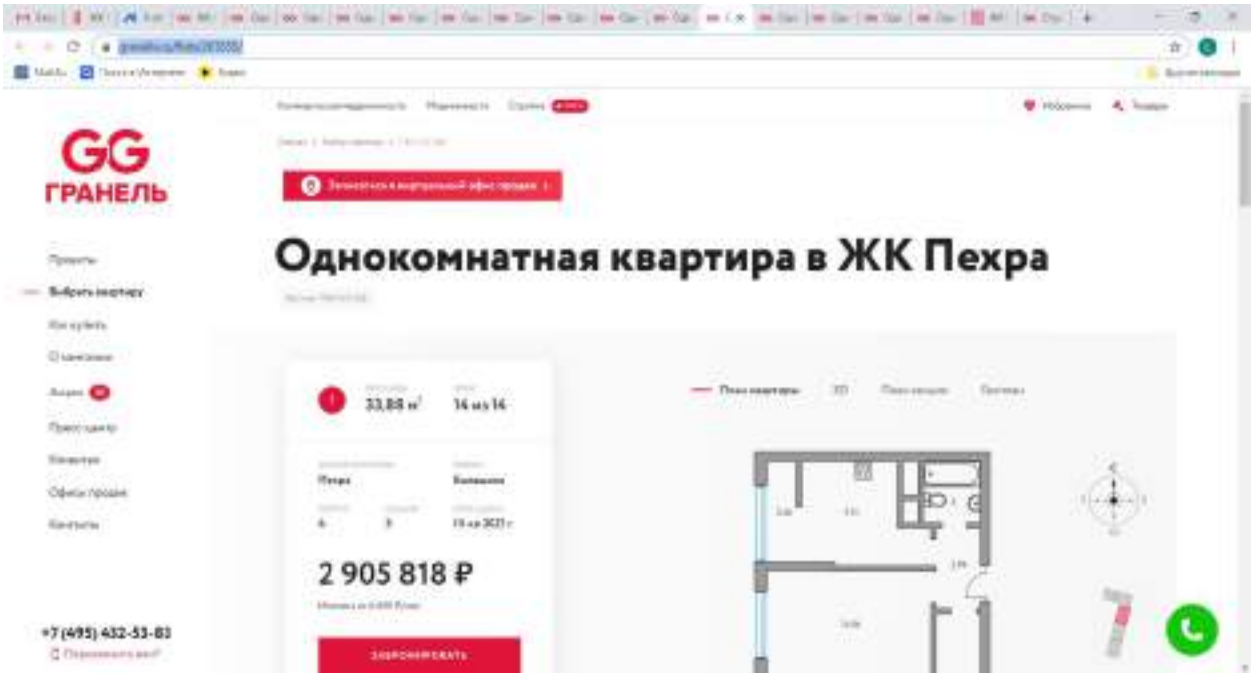
https://www.granelle.ru/flats/207628/



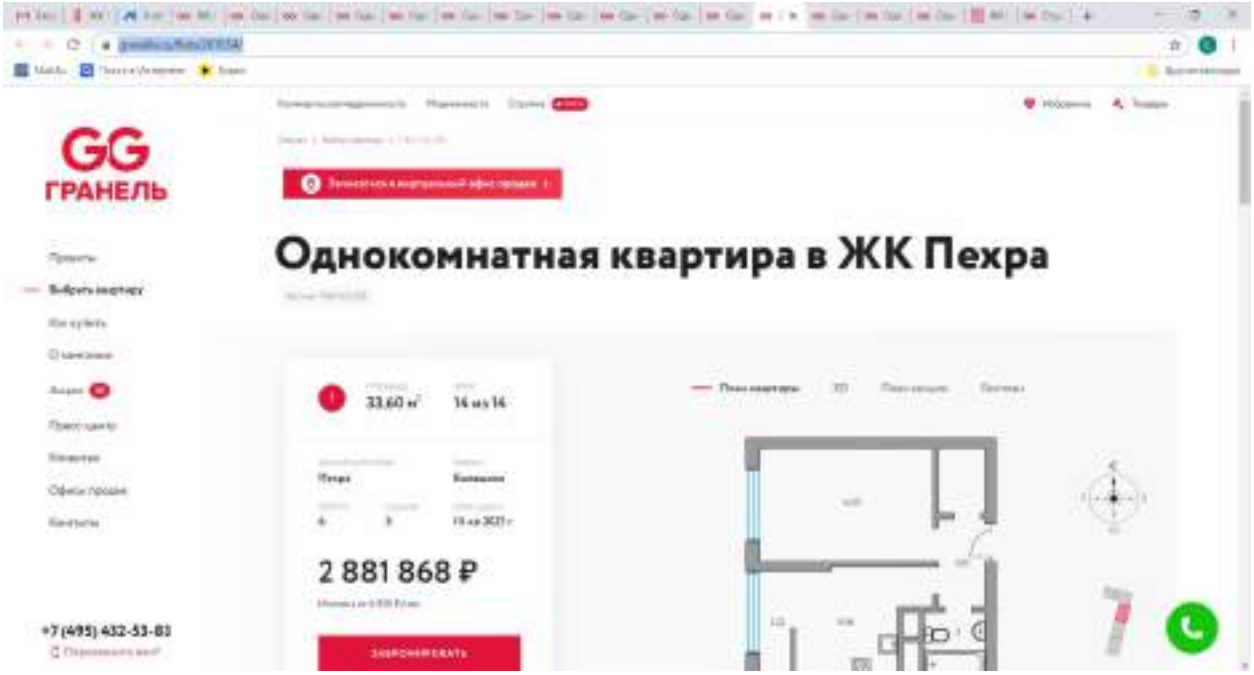
https://www.granelle.ru/flats/207648/



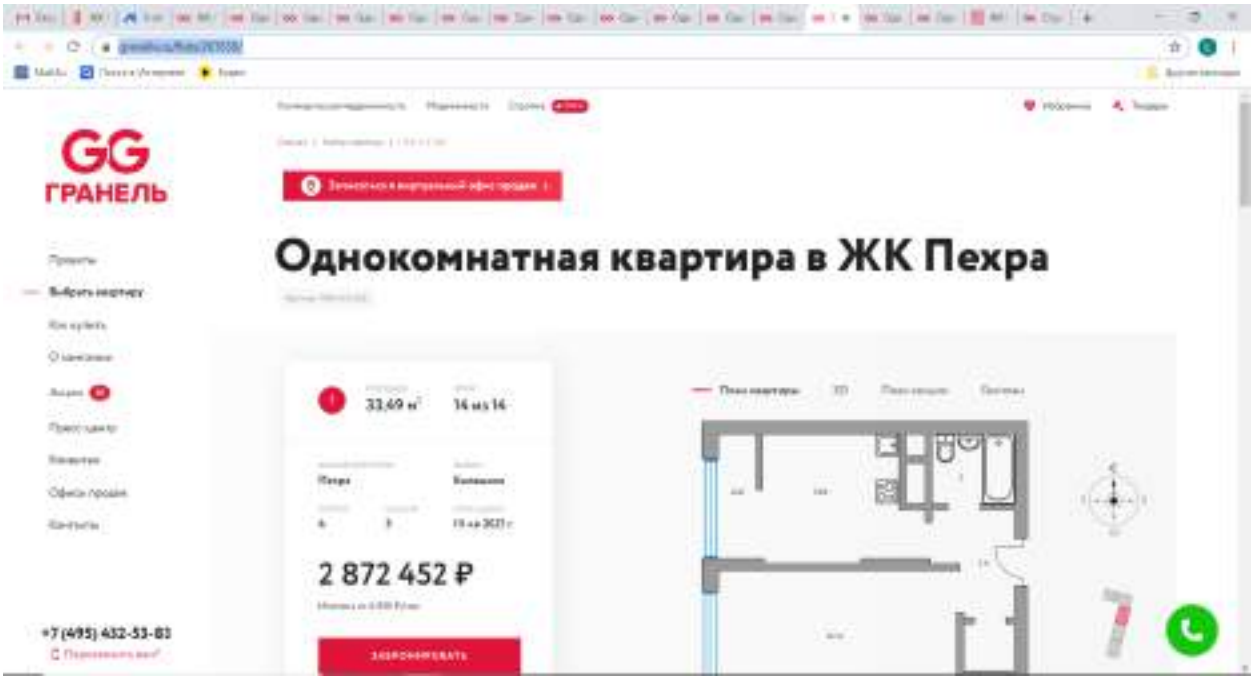
https://www.granelle.ru/flats/207655/



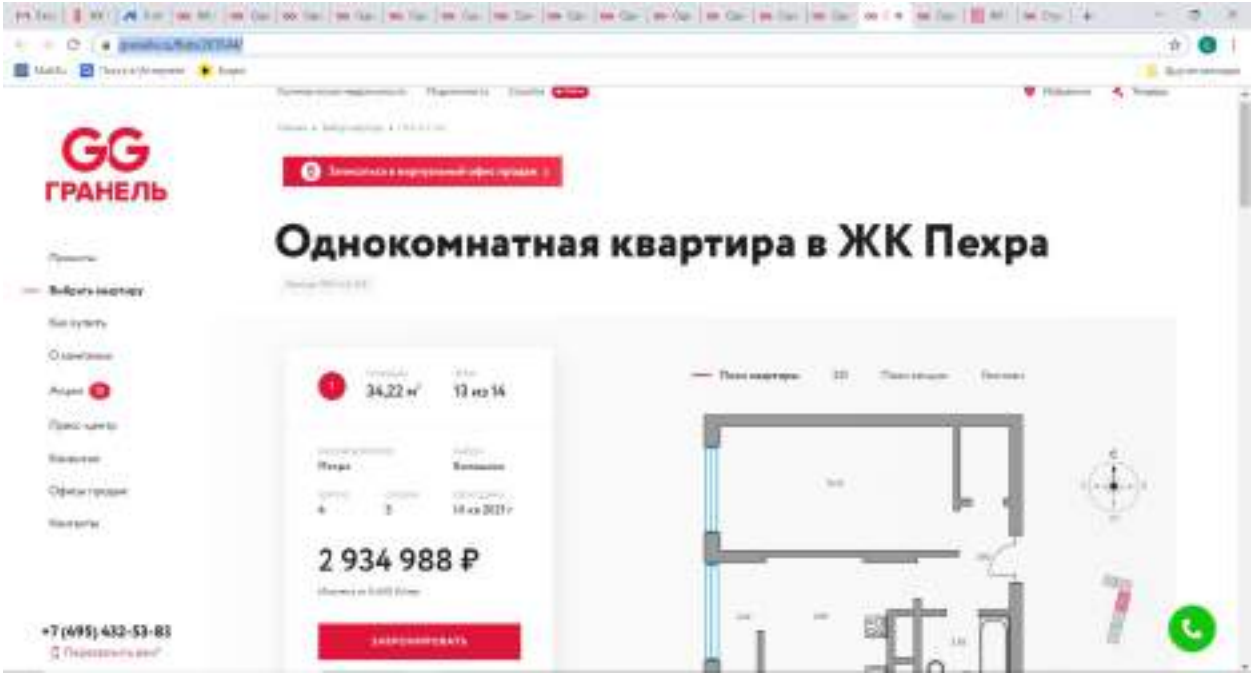
https://www.granelle.ru/flats/207654/



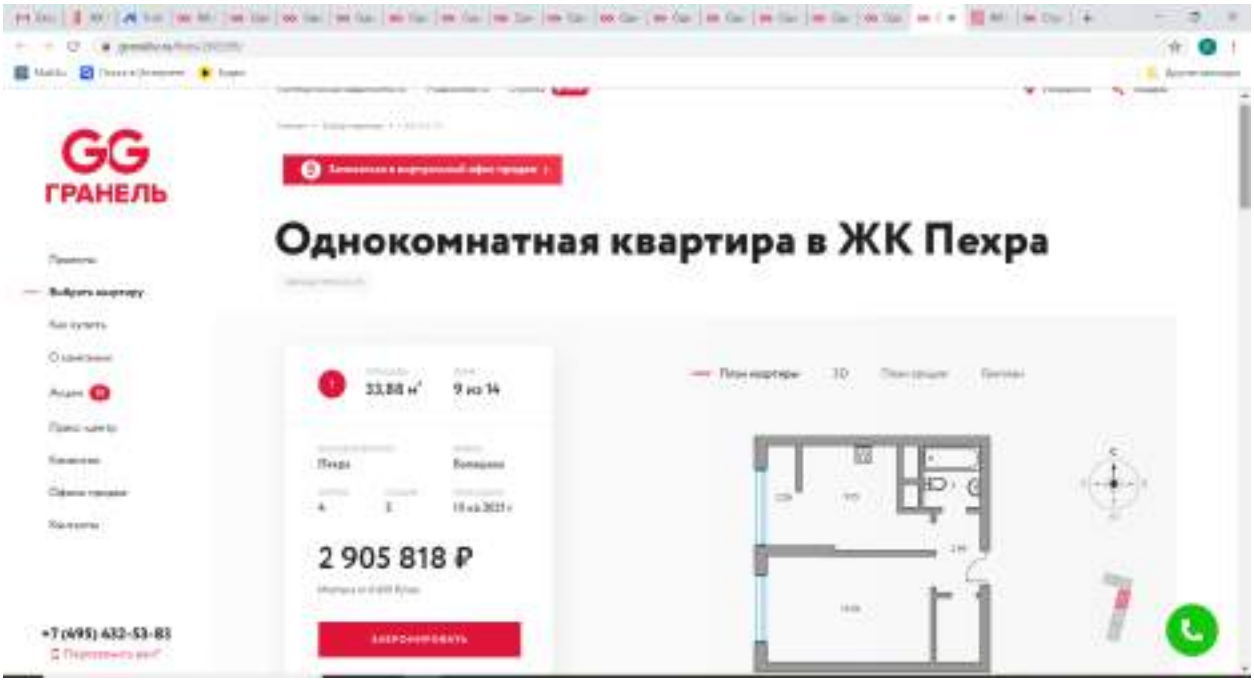
https://www.granelle.ru/flats/207659/



https://www.granelle.ru/flats/207644/

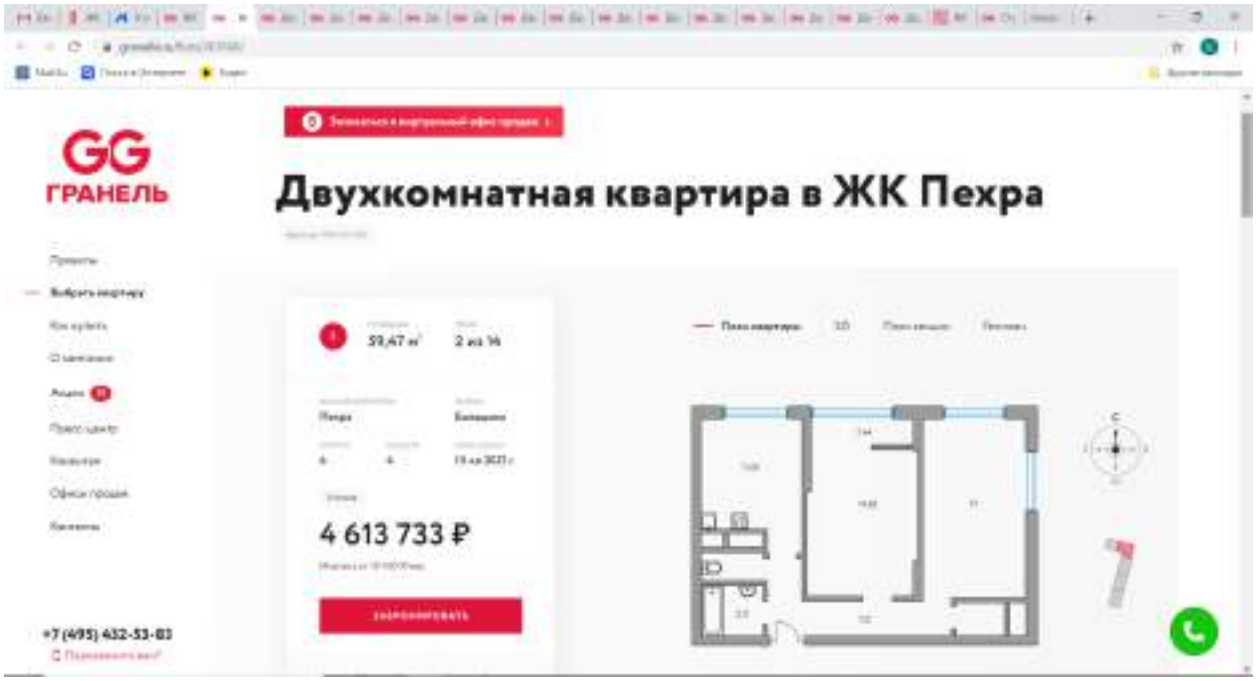


https://www.granelle.ru/flats/208399/

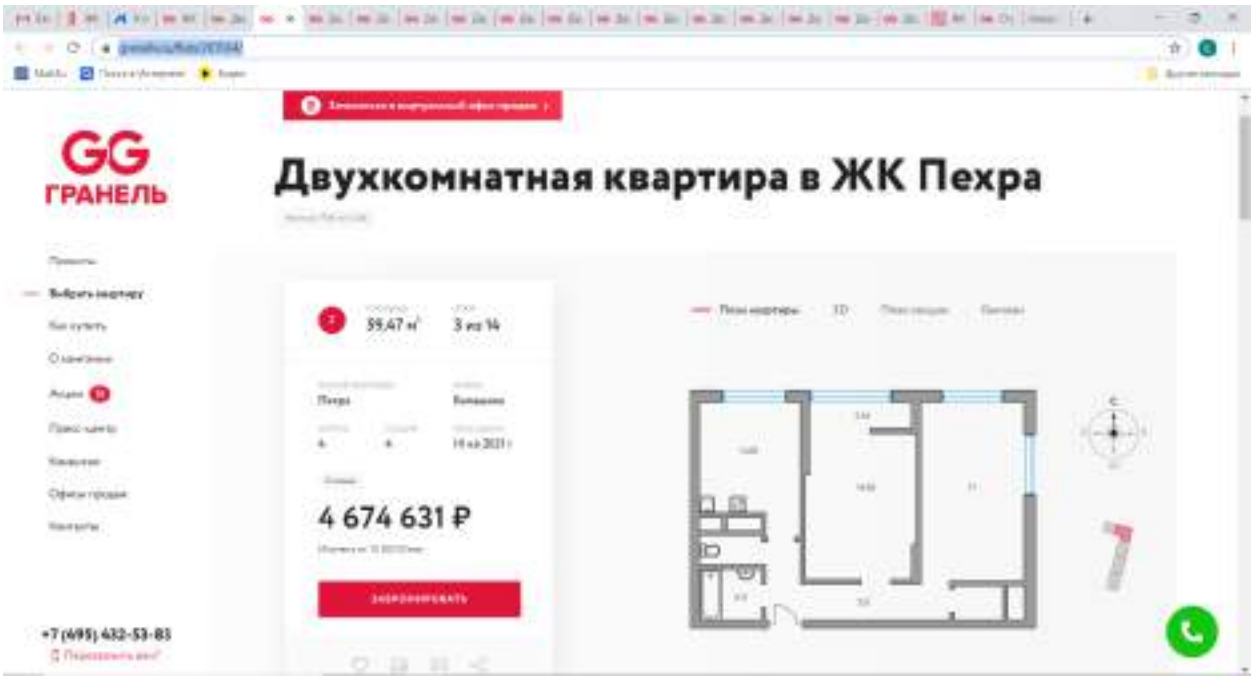


2 комнатные квартиры

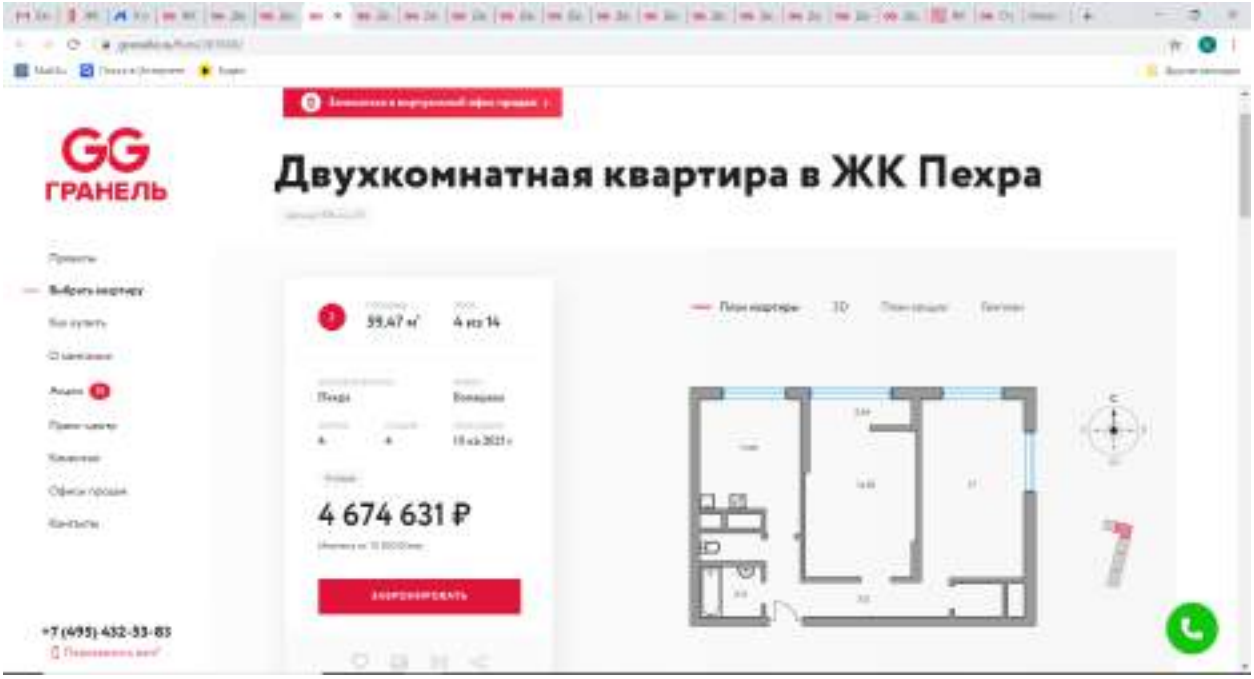
https://www.granelle.ru/flats/207660/



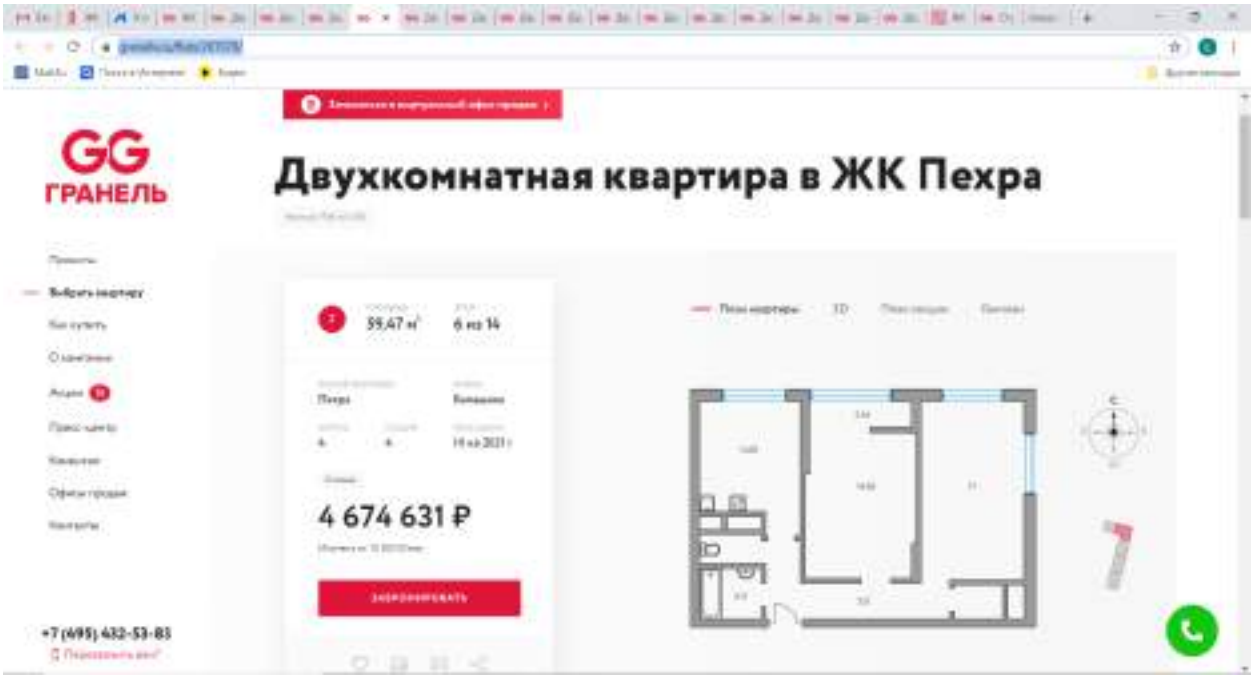
https://www.granelle.ru/flats/207664/



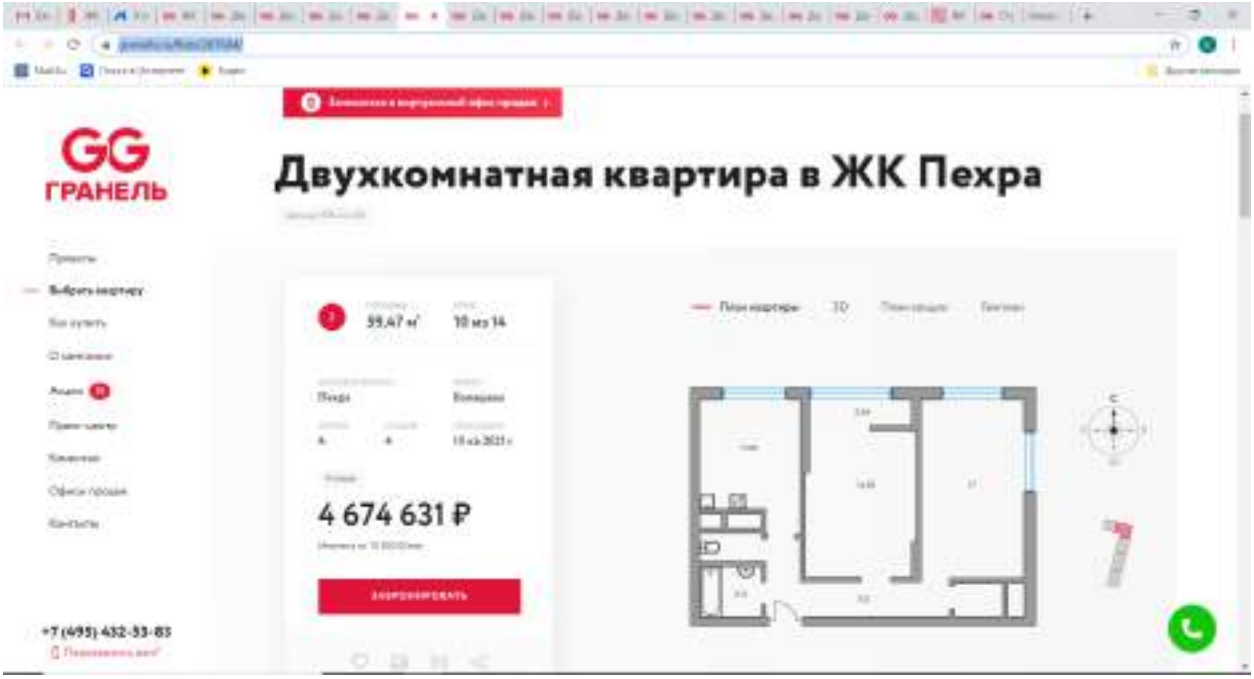
https://www.granelle.ru/flats/207669/



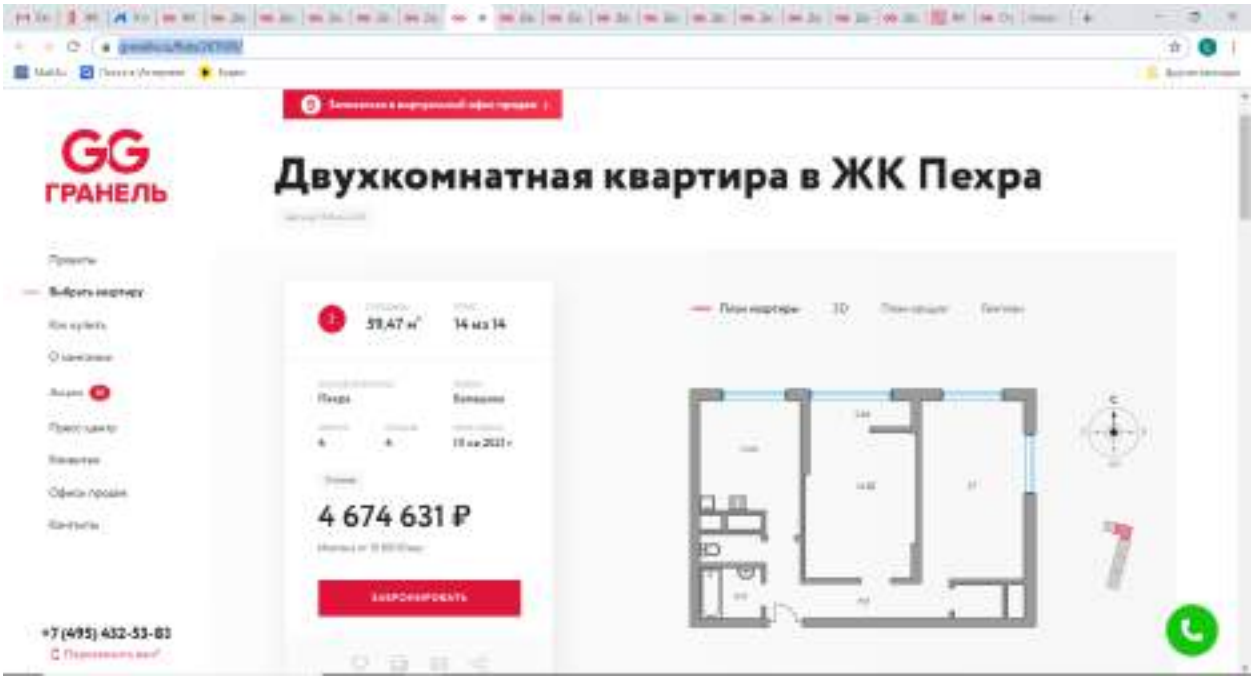
https://www.granelle.ru/flats/207678/



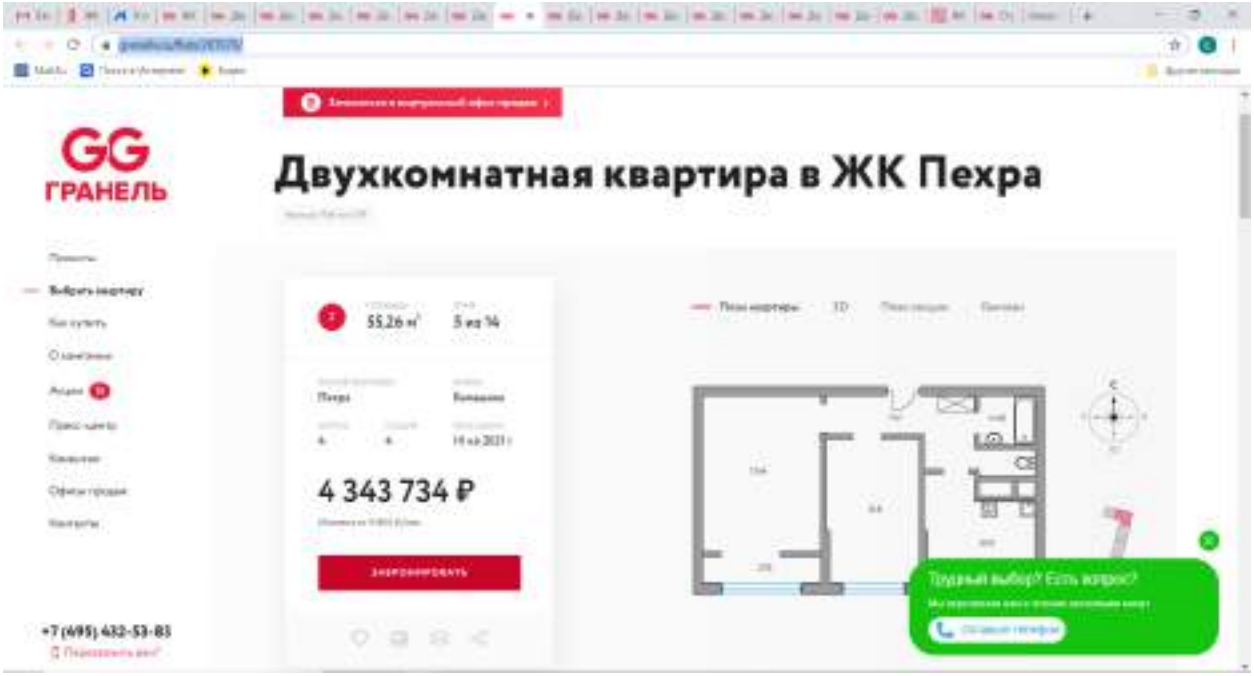
https://www.granelle.ru/flats/207684/



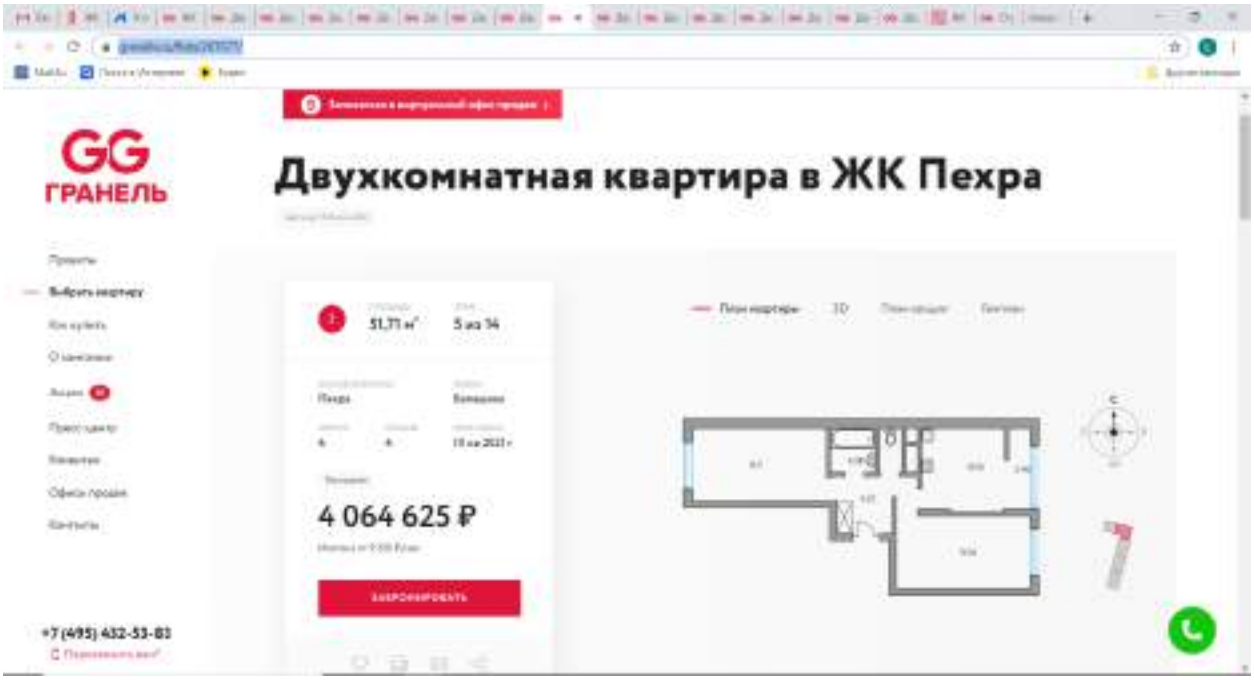
https://www.granelle.ru/flats/207699/



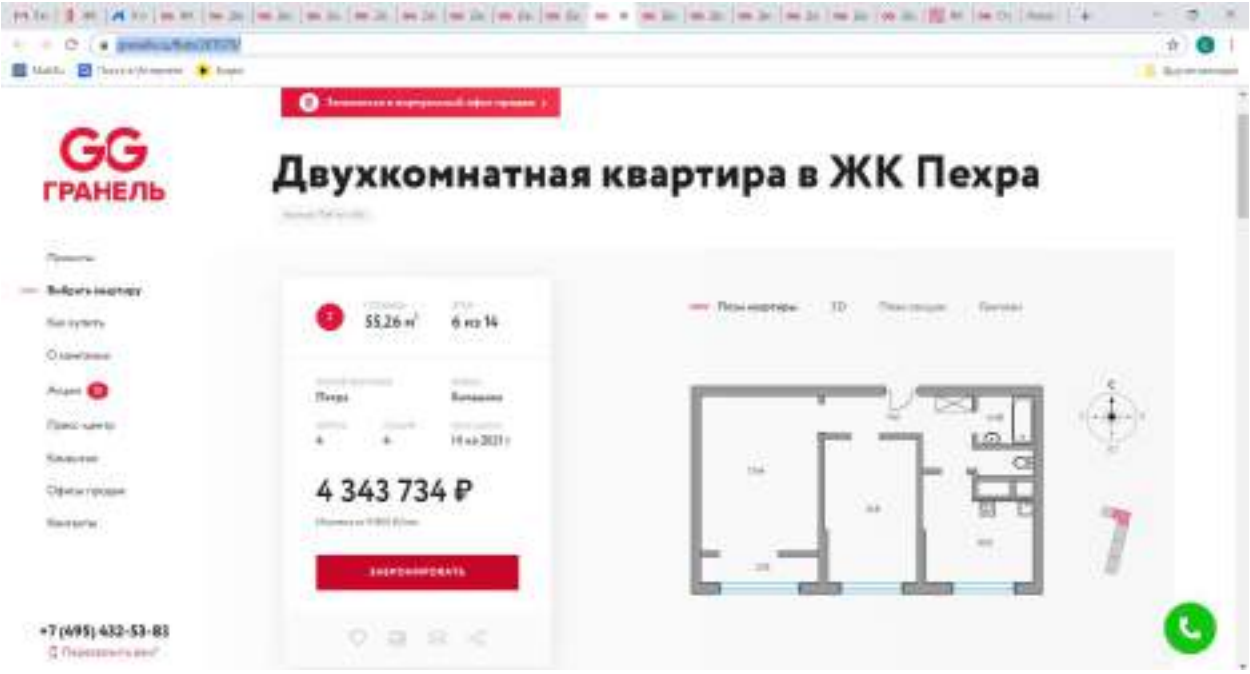
https://www.granelle.ru/flats/207676/



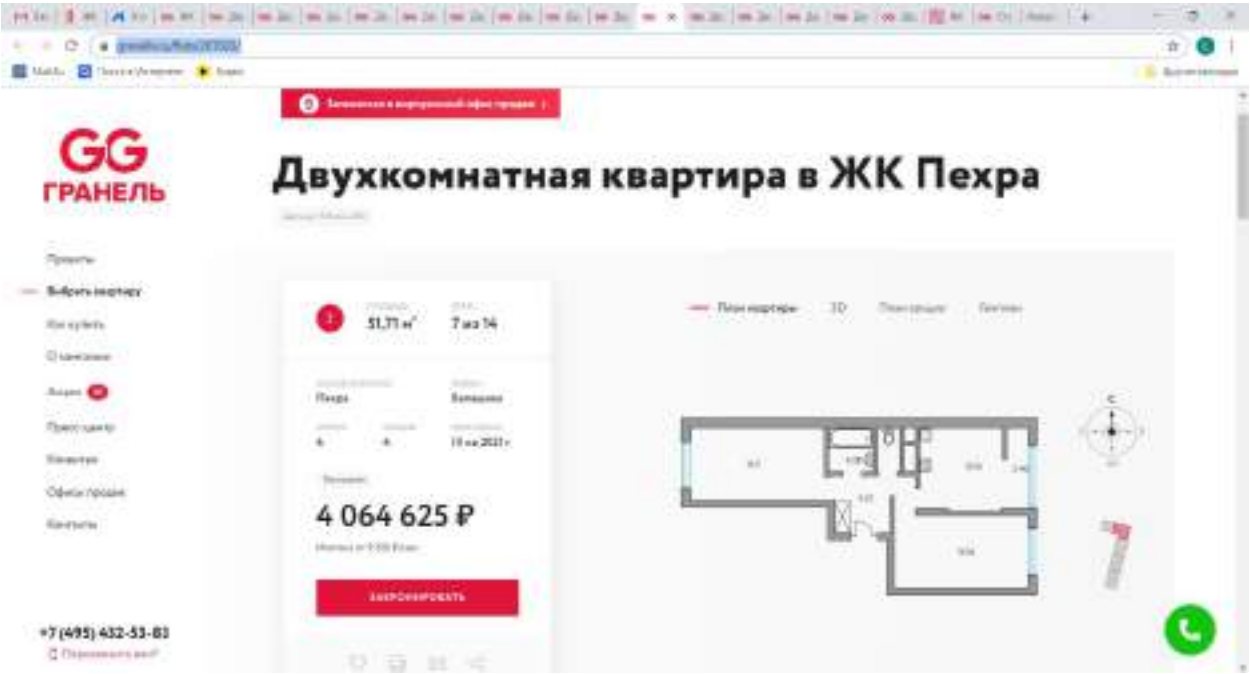
https://www.granelle.ru/flats/207677/



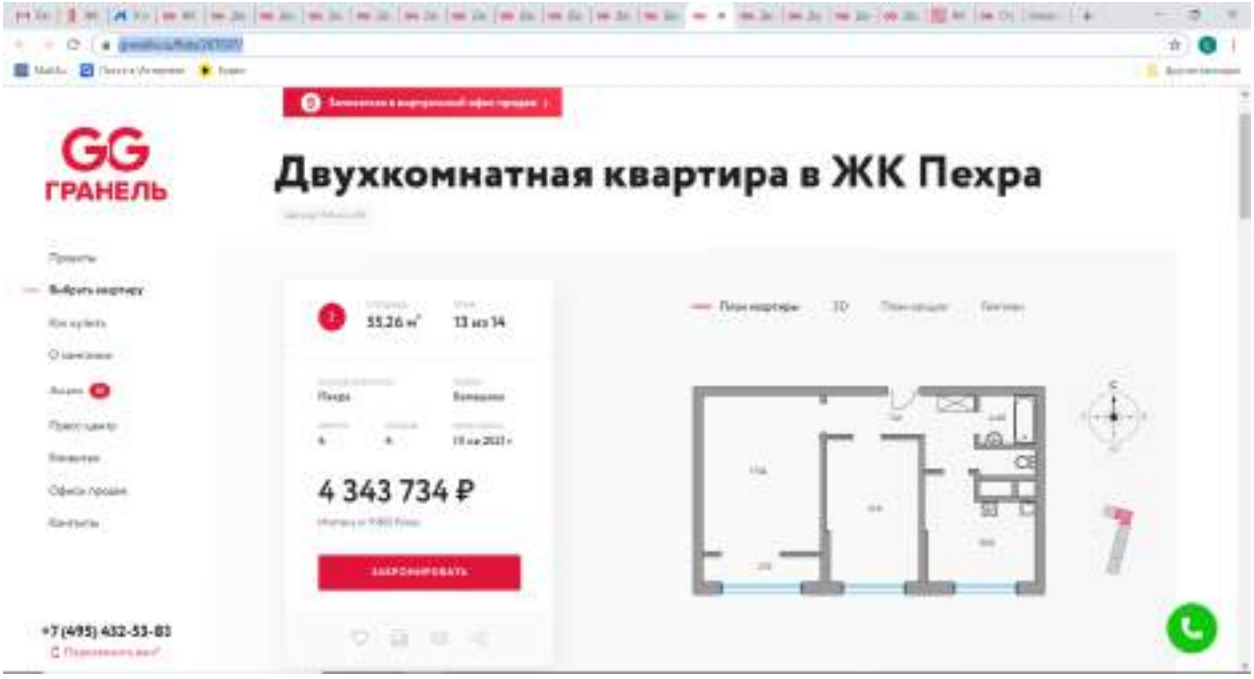
https://www.granelle.ru/flats/207679/



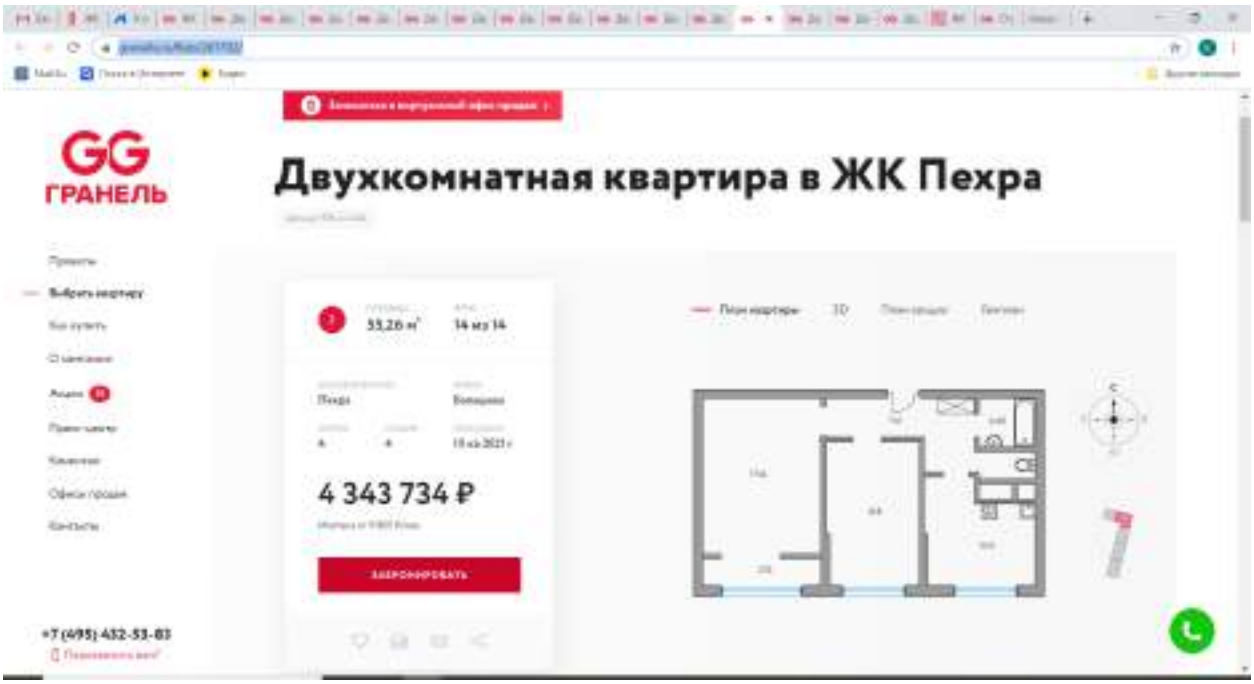
https://www.granelle.ru/flats/207683/



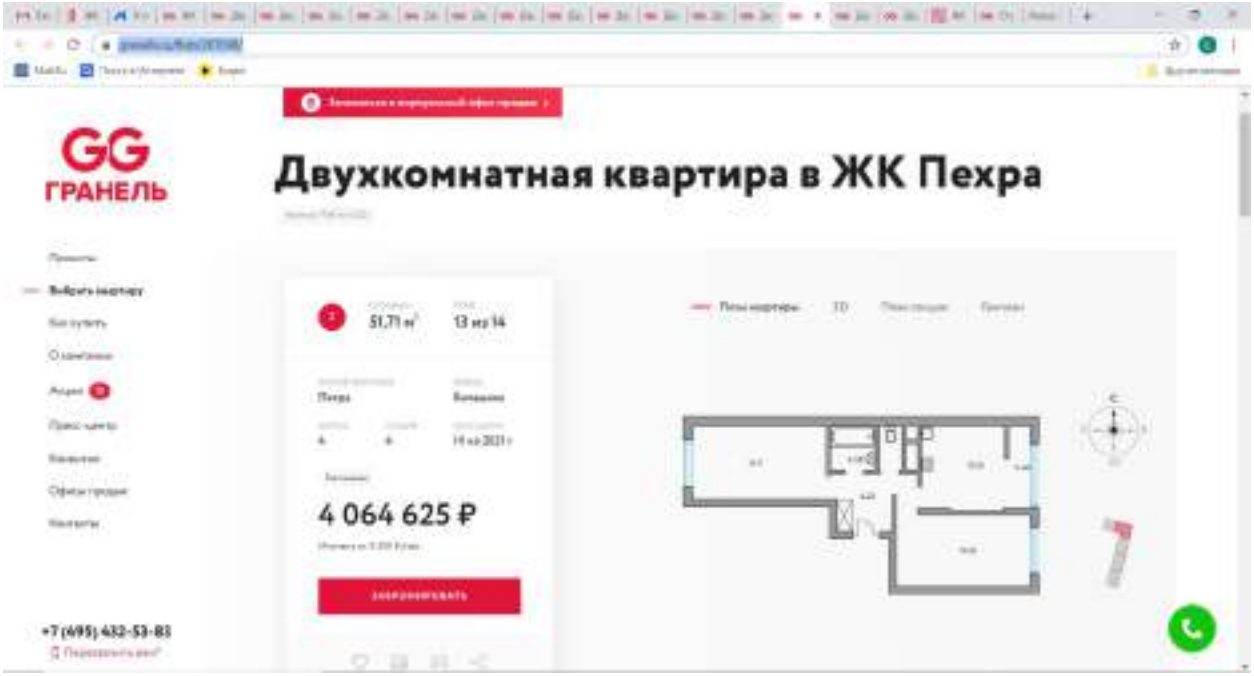
https://www.granelle.ru/flats/207697/



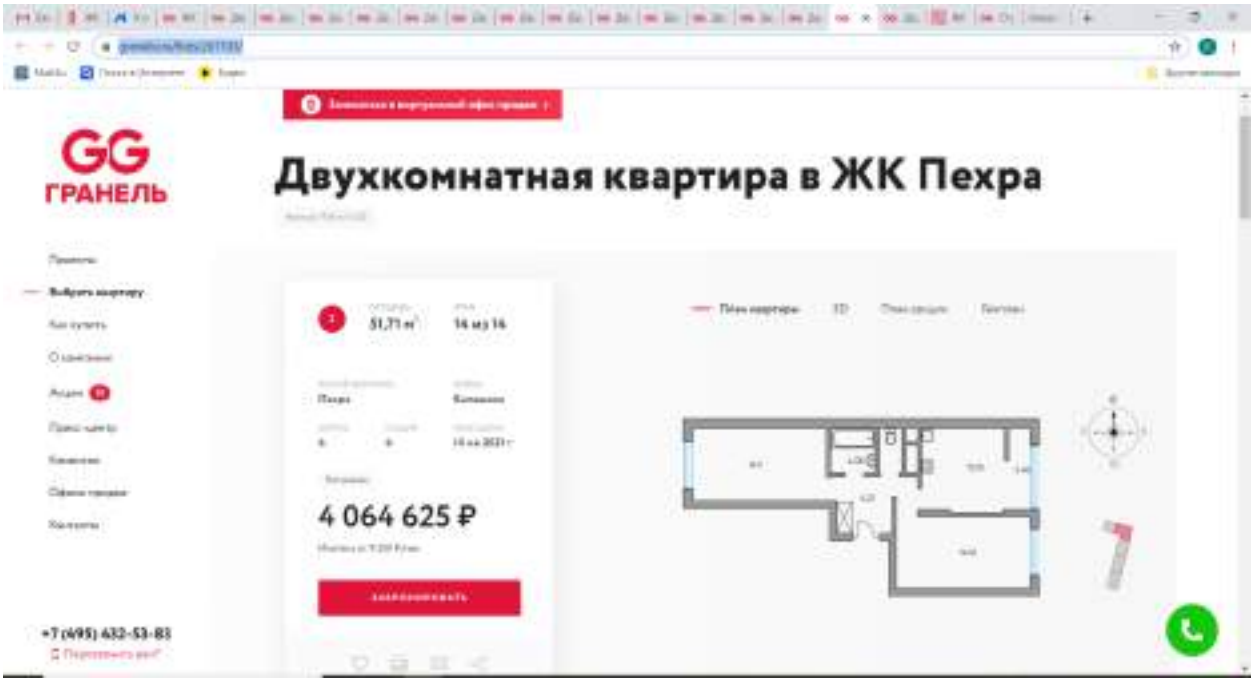
https://www.granelle.ru/flats/207702/



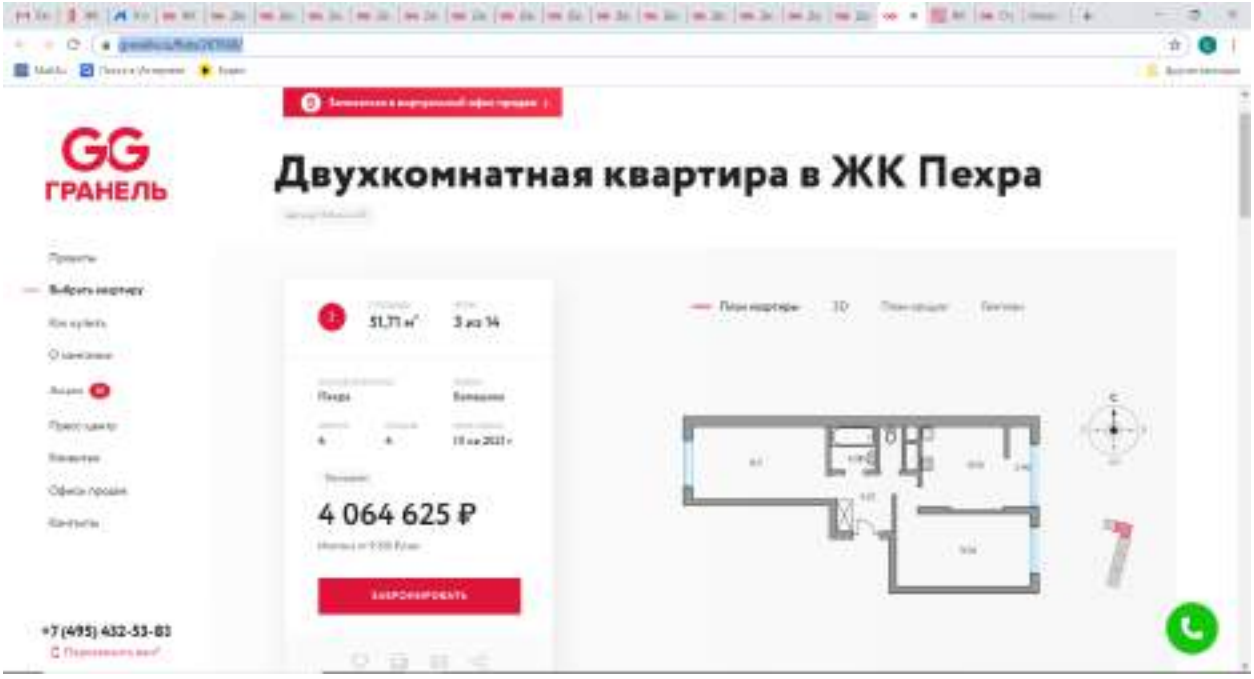
https://www.granelle.ru/flats/207698/



https://www.granelle.ru/flats/207703/

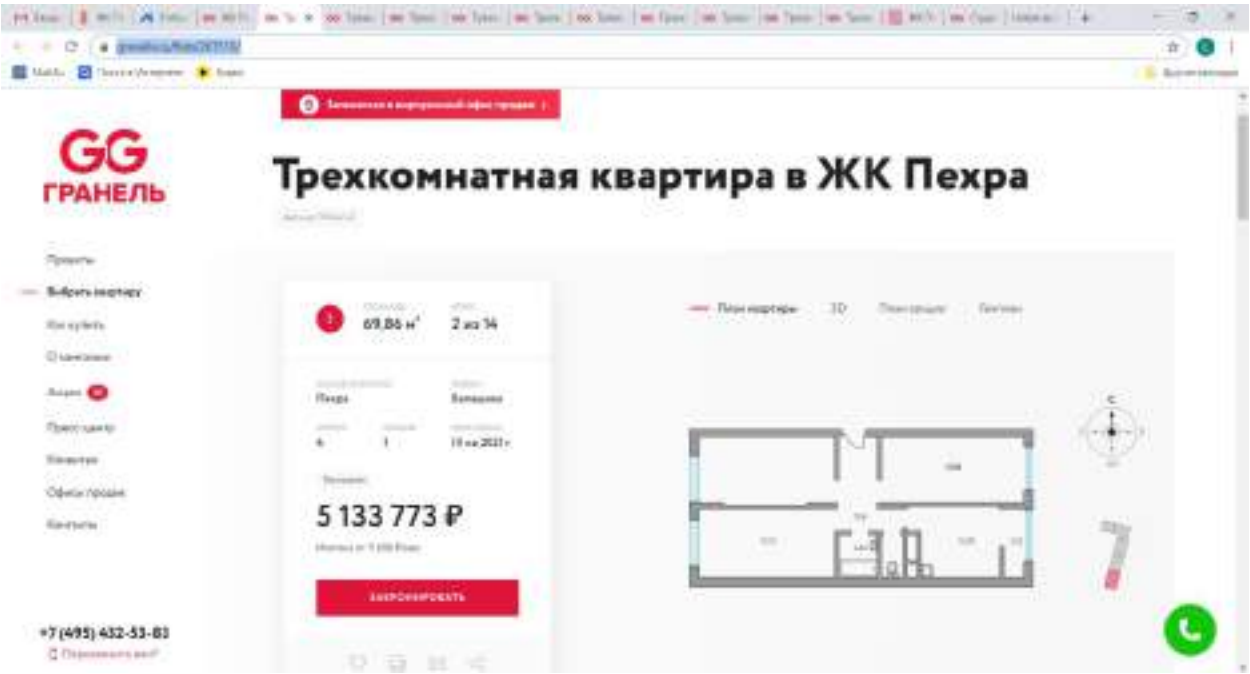


https://www.granelle.ru/flats/207668/

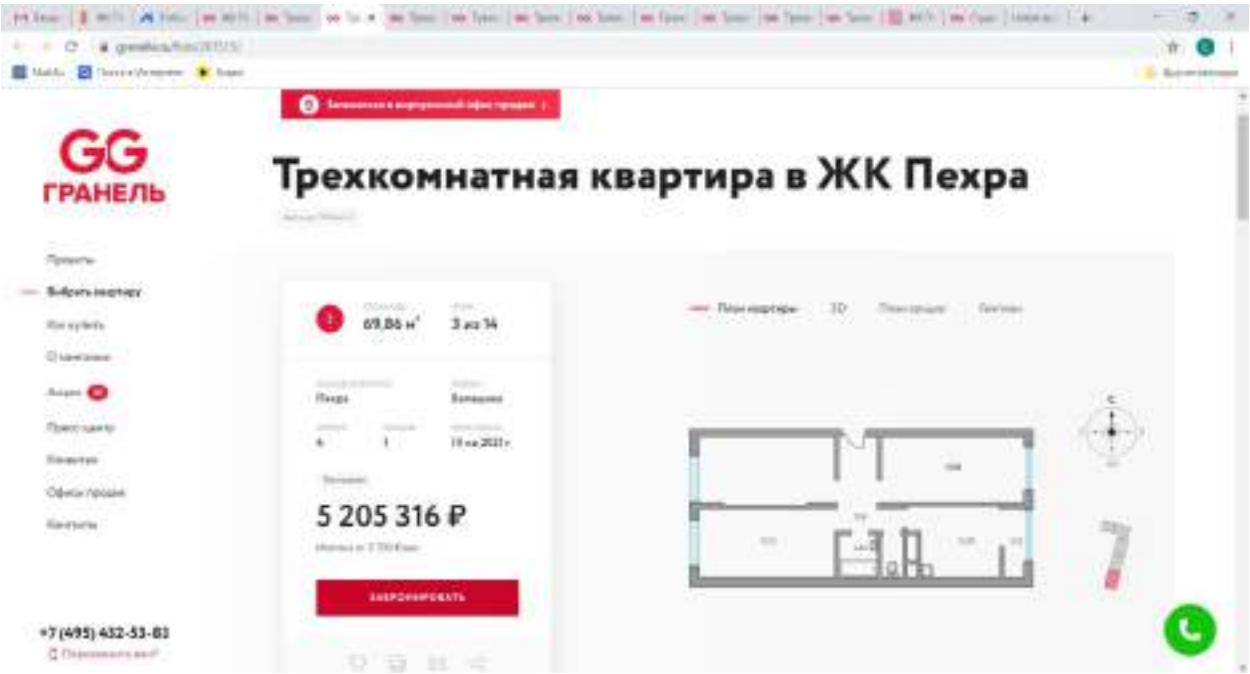


3 комнатные квартиры

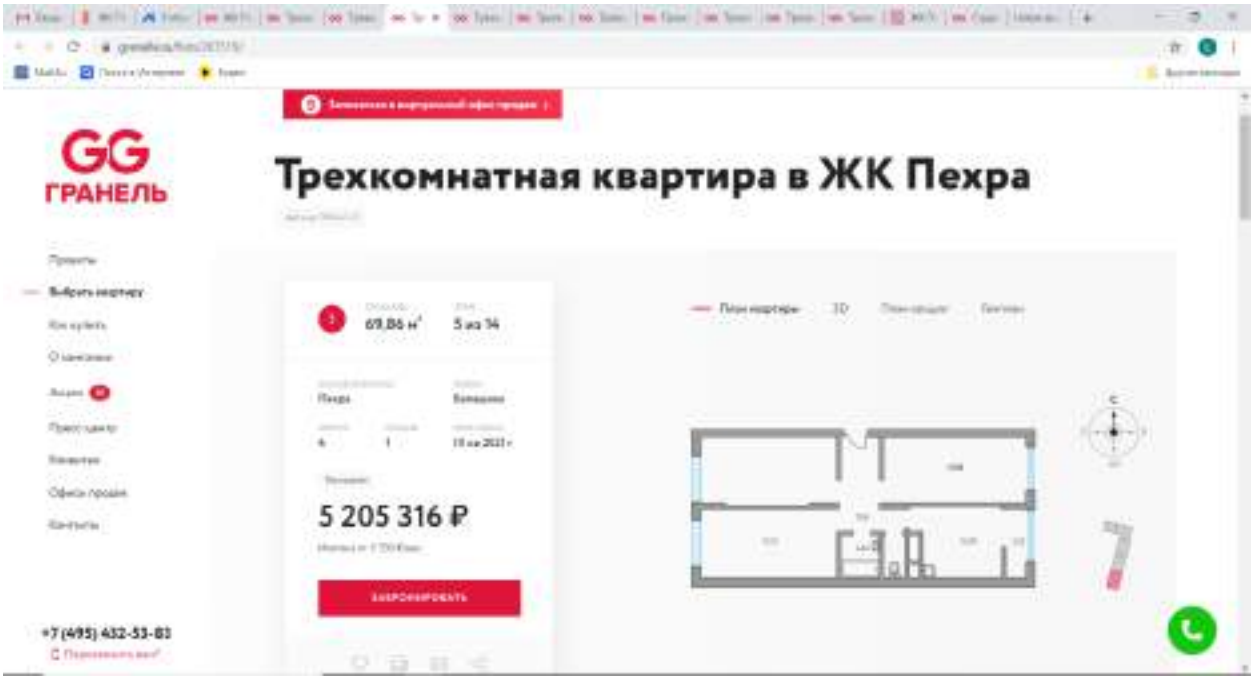
https://www.granelle.ru/flats/207510/



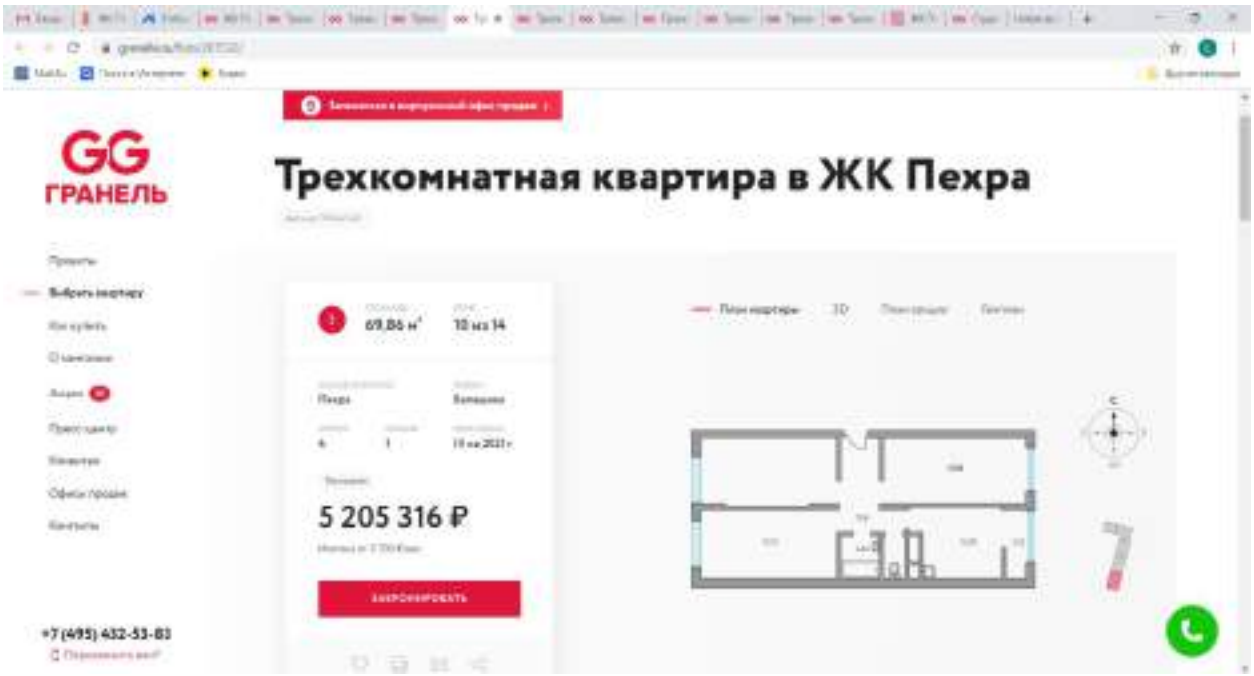
https://www.granelle.ru/flats/207515/



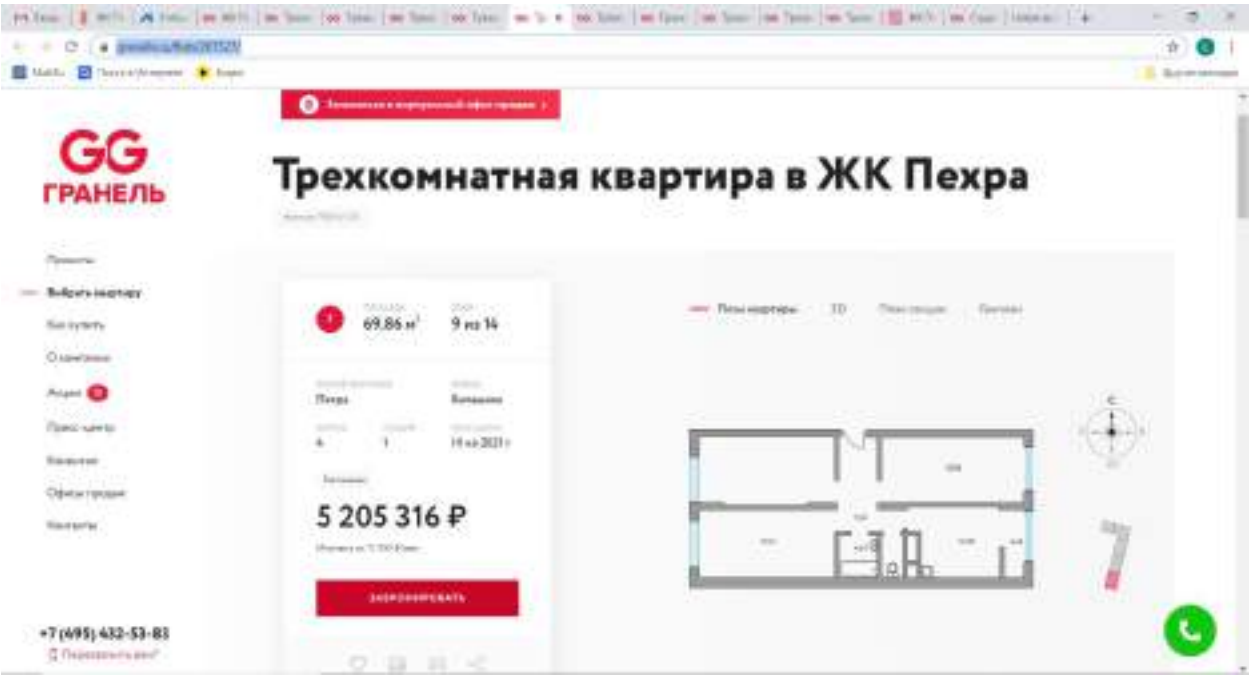
https://www.granelle.ru/flats/207519/



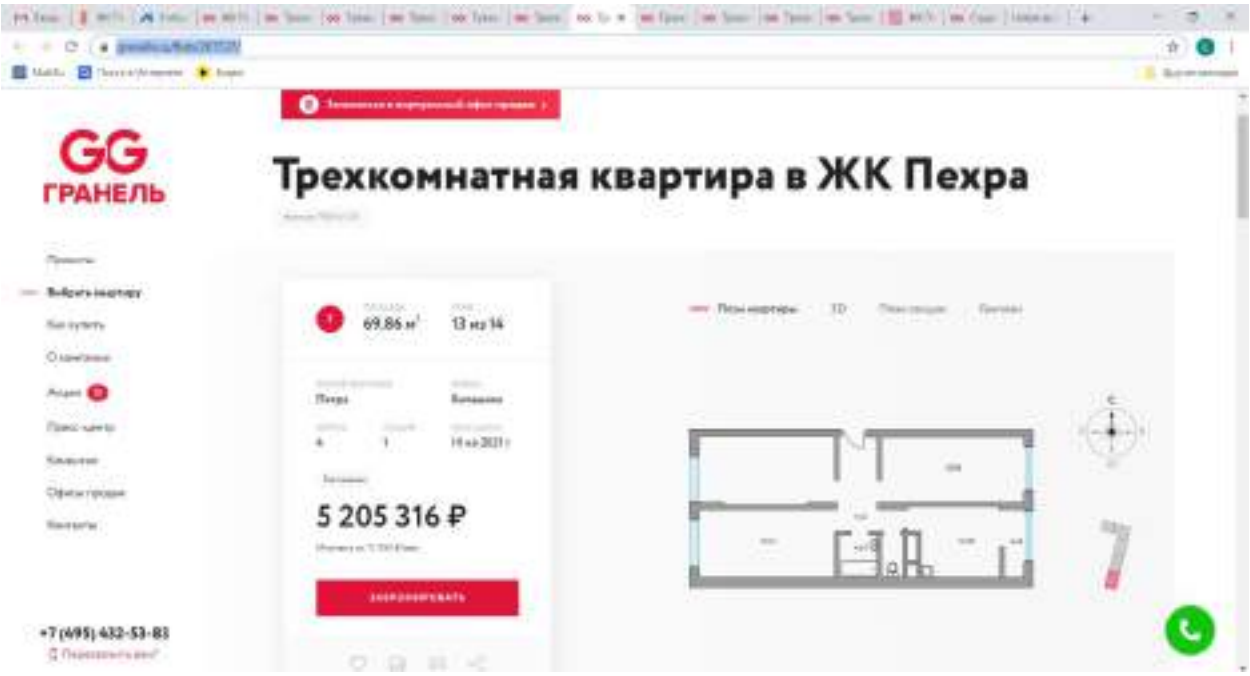
https://www.granelle.ru/flats/207532/



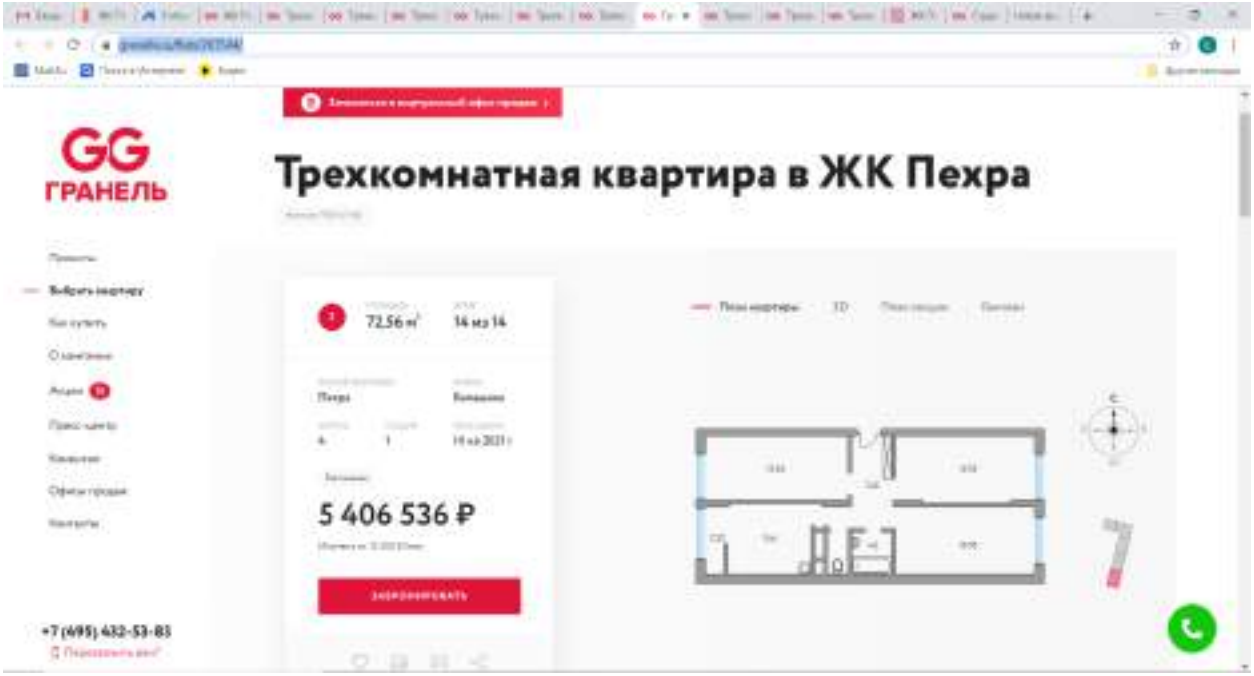
https://www.granelle.ru/flats/207527/



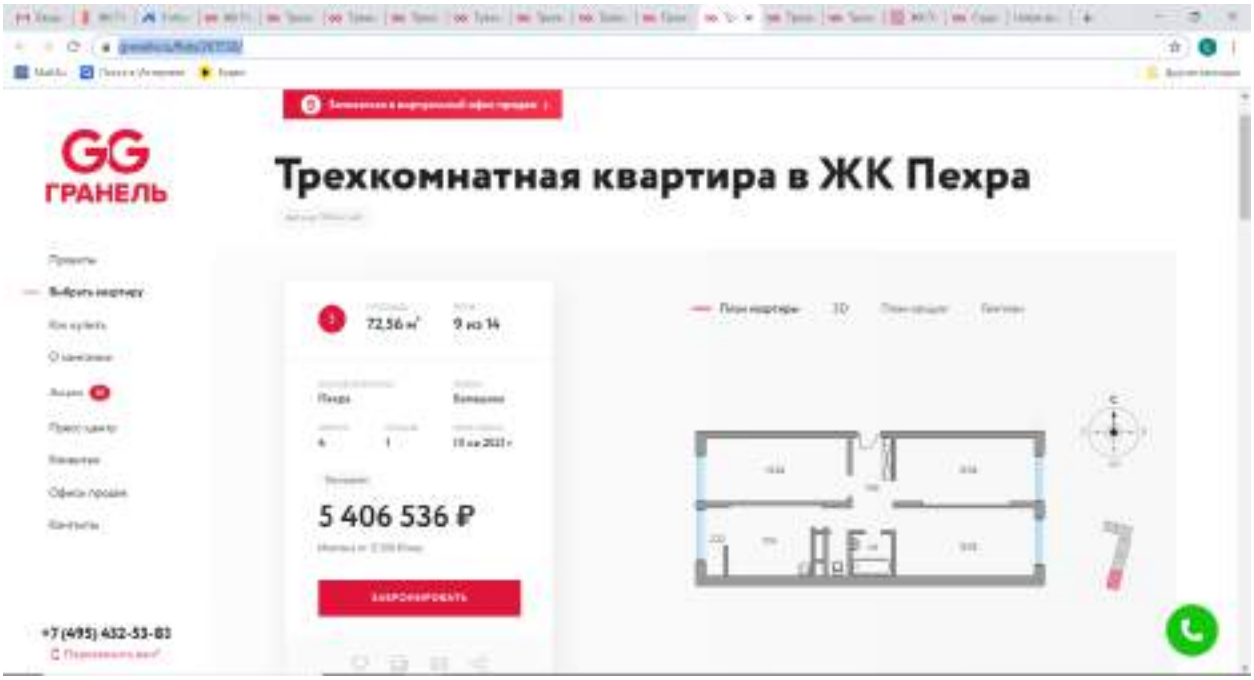
https://www.granelle.ru/flats/207537/



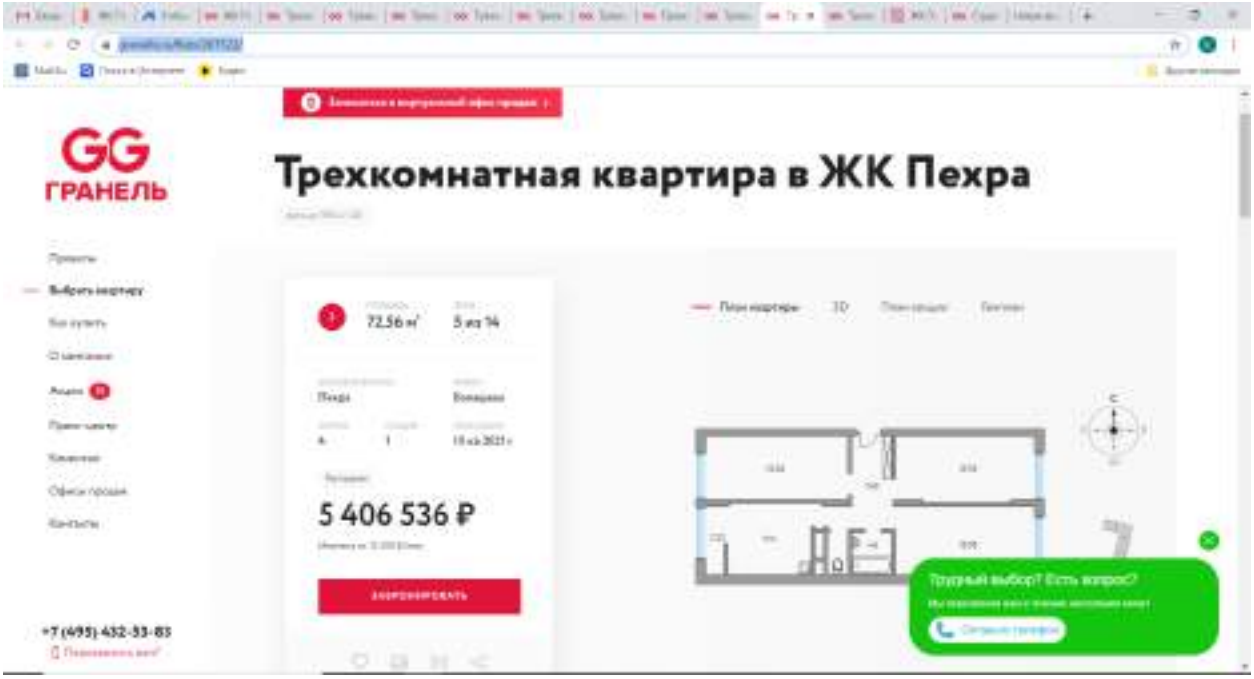
https://www.granelle.ru/flats/207544/



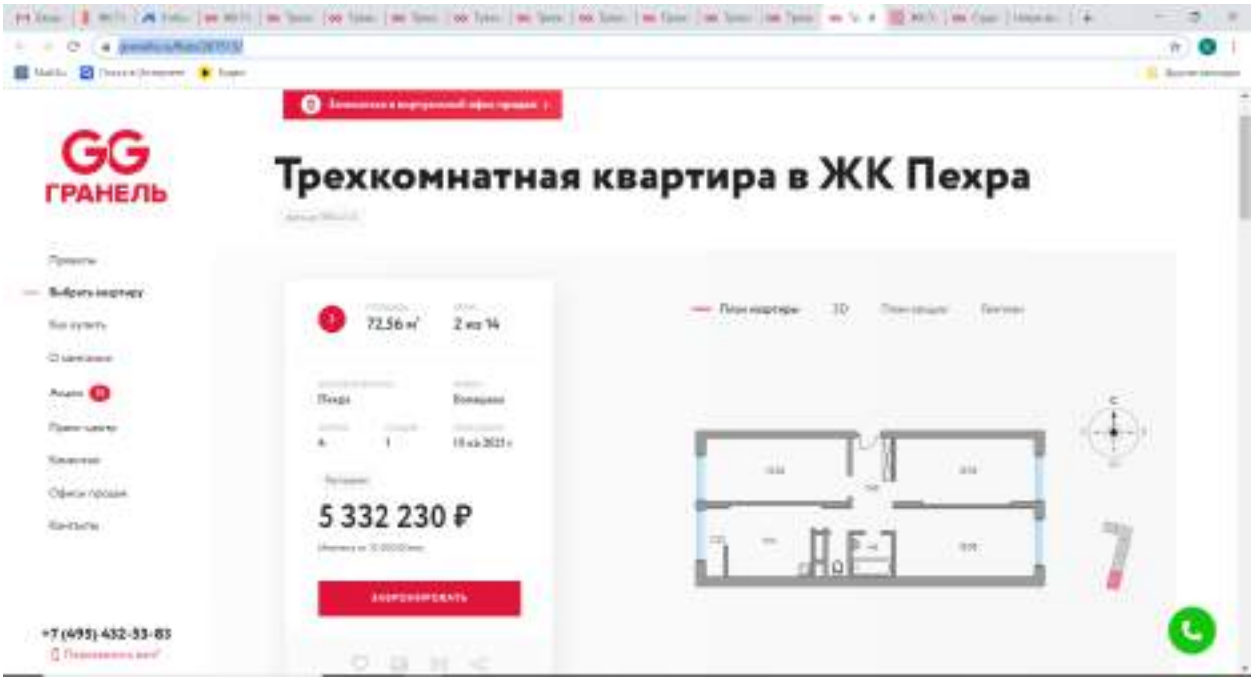
https://www.granelle.ru/flats/207530/



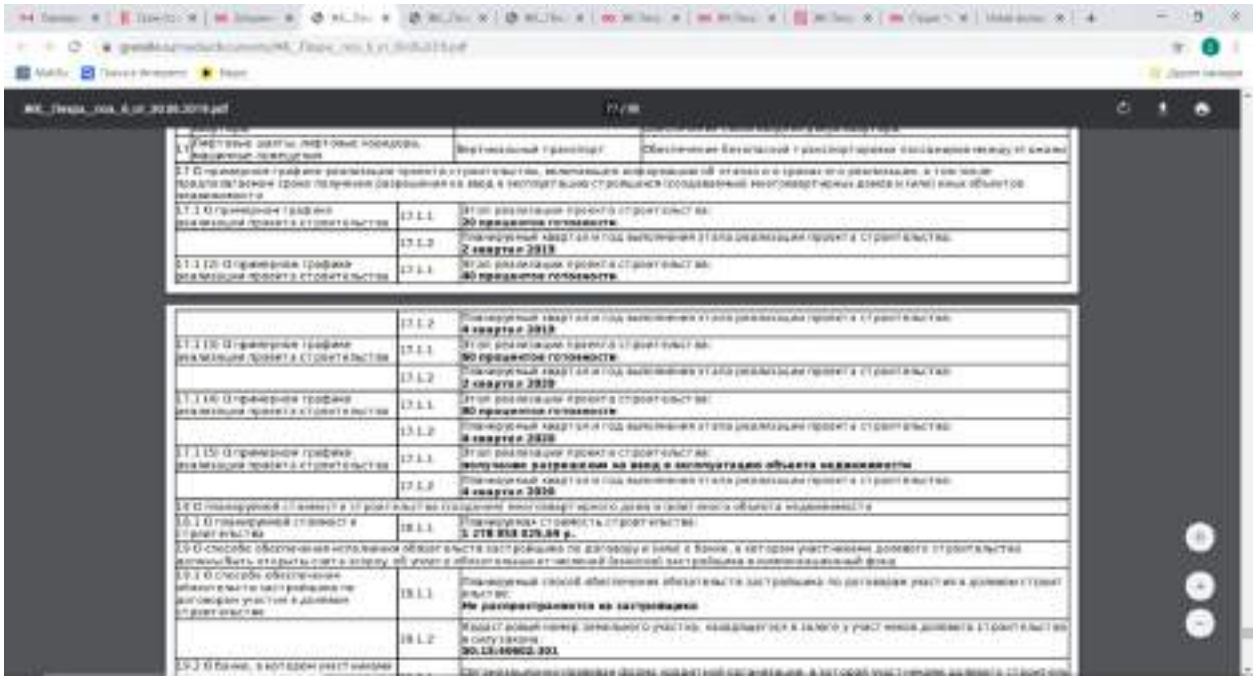
https://www.granelle.ru/flats/207522/



https://www.granelle.ru/flats/207513/



Срок строительства



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003964-1 «28» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беловой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «28» февраля 2018 г. № 51

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 967-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004264/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004264/19 от 17.12.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Белова Елена Николаевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, корп. 1, кв. 4***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2020 г. по «31» декабря 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

_____ *(Поталова Е.Ю.)*
м.п.
«17» декабря 2019г.

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

_____ *(Белова Е.Н.)*

«17» декабря 2019г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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 АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

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.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	ООО «Центр оценки инвестиций»
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Г.Р.Юрьева/ М.П.	_____ /Р.С.Луценко/ М.П.

Полис оформила: Блохова О.И.

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru

2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилые дома 1-го пускового комплекса поз. 5, 5.1, 6 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**ООО «Негосударственная Экспертиза Московской Области»**
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**№50-2-1-3-0006-18 от 13.04.2018**
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:15:0040602:301** **50:15:0040602**
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	**№RU50340000-MSK000908, дата выдачи 05.03.2018**
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	**Проект планировки территории и проект межевания территории утверждены распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 02.02.2017 № П01/283**
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	**ООО «ЛАЙМ КОНСТРАКШН», ООО «Гравель»**
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Общество с ограниченной ответственностью "Гравель"

[illegible]

141068, Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4, info@gravelle.com

[illegible]

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

Дата 28.04.2018 № RU50-15-10623-2018

Министерство строительного комплекса Московской области

[illegible]

[illegible]

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	

Количество подземных этажей (шт.): Площадь застройки (кв. м):	1 1379,64	Вместимость (чел.):	-
Иные показатели	**Жилой дом, поз.5.1** **Объем надземной части, по проекту , куб.м - 61027,30;** **Количество надземных этажей, по проекту - 17;** **Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 12126,05;** **Количество секций, по проекту единиц - 3;** **Количество квартир, всего, по проекту шт. - 398;** **Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 365;** **Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 17;** **Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 16;** **Иные основные показатели, по проекту - Общая площадь квартир (с коэф.1): - 12539,50 кв.м;** **Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства:** **Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения -офисы** **Общая площадь, по проекту кв.м - 253,98;** **ТП-1** **Площадь застройки, по проекту кв.м - 29,50;**		
Жилой дом поз. 6			
Общая площадь (кв. м):	**32210,39**	Площадь участка (кв. м):	**23458,00**
Объем (куб. м):	**105668,38**	в том числе подземной части (куб. м):	**5725,16**
Количество этажей (шт.):	**17-18-26**	Высота (м):	**75,13**

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:

Жилой дом поз. 5			
Общая площадь (кв. м):	**59469,28**	Площадь участка (кв. м):	**23458,00**
Объем (куб. м):	**197976,57**	в том числе подземной части (куб. м):	**9759,24**
Количество этажей (шт.):	**18-26**	Высота (м):	**75,88**
Количество подземных этажей (шт.): Площадь застройки (кв. м):	**1** **3301,00**	Вместимость (чел.):	-
Иные показатели	**Жилой дом, поз.5** **Объем надземной части, по проекту , куб.м - 188217,33;** **Количество надземных этажей, по проекту - 17-25;** **Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 36757,84;** **Количество секций, по проекту единиц - 7;** **Количество квартир, всего, по проекту шт. - 1032;** **Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 696;** **Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 336;** **Иные основные показатели, по проекту - Общая площадь квартир (с коэф.1): - 37970,28 кв.м;** **Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства:** **Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в т.ч.: - офисы (в.т.ч. управляющая компания)** **Общая площадь, по проекту кв.м - 573,24;** **Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в.т.ч. ДОО** **Общая площадь, по проекту кв.м - 1727,43;** **Количество мест, по проекту мест - 130,00;**		
Жилой дом поз. 5.1			
Общая площадь (кв. м):	**19657,94**	Площадь участка (кв. м):	**23458,00**
Объем (куб. м):	**64529,85**	в том числе подземной части (куб. м):	**3502,15**
Количество этажей (шт.):	**18**	Высота (м):	**52,70**

«На основании заявления Общество с ограниченной ответственностью "Гранель" (P001-9680476538-12900062) внести в разрешение на строительство от 28.04.2018 № RU50-15-10623-2018, выданного Министерство строительного комплекса Московской области следующее(ие) изменение(я):

в пункте 4. Таблицы разрешения на строительство «Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:» добавить таблицу указанными технико-экономические показателями, остальные технико-экономические показатели оставить без изменений:

	Жилой дом поз. 5.1			
	Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м):	
	Объем (куб. м):		в том числе подземной части (куб. м):	
	Количество этажей (шт.):		Высота (м):	
	Количество подземных этажей (шт.):		Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):			
	Иные показатели:	**Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения –офисы** **Полезная площадь, по проекту , кв.м - 237,03;**		
	Жилой дом поз. 6			
	Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м):	
	Объем (куб. м):		в том числе подземной части (куб. м):	
	Количество этажей (шт.):		Высота (м):	
	Количество подземных этажей (шт.):		Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):			
	Иные показатели:	**Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения –офисы** **Полезная площадь, по проекту , кв.м - 191,35;**		
	Жилой дом поз. 5			
	Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м):	
	Объем (куб. м):		в том числе подземной части (куб. м):	
	Количество этажей (шт.):		Высота (м):	
	Количество подземных этажей (шт.):		Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки			
	Количество подземных этажей (шт.):	**1**	Вместимость (чел.):	-
	Площадь застройки (кв. м):	**2228,24**		
	Иные показатели:	**Жилой дом, поз.6** **Объем надземной части, по проекту , куб.м - 99943,22;** **Количество надземных этажей, по проекту - 16-17-25;** **Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 20868,41;** **Количество секций, по проекту единиц - 5;** **Количество квартир, всего, по проекту шт. - 540;** **Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 345;** **Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 164;** **Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 31;** **Иные основные показатели, по проекту - Общая площадь квартир (с коэф.1): - 21491,92 кв.м;** **Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства;** **Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения –офисы** **Общая площадь, по проекту кв.м - 203,71;** **ТП-2** **Площадь застройки, по проекту кв.м - 29,50;**		
5	Адрес (местоположение) объекта:	**Московская область, г. о. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б**		
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:			
	Категория(класс)	-		
	Протяженность:	-		
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-		
	Тип (ВЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-		
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-		
	Иные показатели :	-		

Срок действия настоящего разрешения – до **28.04.2021** в соответствии с **Раздел 6. Проект организации строительства 17/11/21-ЛГР-ПОС**

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат
Владелец Федотова Инна Арнольдовна
Действителен с 09.07.2018 до 09.07.2019

И.А. Федотова
(расшифровка подписи)

28.04.2018

	(кв. м);				
	Иные показатели:	**Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в т.ч.: - офисы (в.т.ч. управляющая компания)** **Иные основные показатели, по проекту - Полезная площадь помещений:** **- офисы -405,86 кв.м;** **- управляющая компания -122,60 кв.м;** **Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в.т.ч. ДОО** **Полезная площадь, по проекту , кв.м - 1588,50;**			

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области

(должность уполномоченного лица органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации)

01.06.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]
Владелец: Федотова Ирина Александровна
Действителен с 08.02.2018 по 08.05.2019

И.А. Федотова

(расшифровка подписи)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ЖК "Пехра" поз. 5

№ 50-001272 по состоянию на 31.07.2019

Дата подачи декларации: 25.05.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройки, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно -правовой формы: **"ГРАНЕЛЬ"**
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: **"ГРАНЕЛЬ"**
1.2 О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: **141073**
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: **Город**
	1.2.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: **Улица**
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Горького**
	1.2.8	1.2.8 Тип здания (сооружения): Дом: **79;** Корпус: **4;**
	1.2.9	1.2.9 Тип помещений: Офис: **пом/комн 7/21;**
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 официального сайта застройщика и адресе электронной почты 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: **www.granelle.ru**
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: **Нюхалов**
	1.5.2	Имя: **Сергей**
	1.5.3	Отчество (при наличии): **Владимирович**
	1.5.4	Наименование должности: **Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эффективные инвестиции"**
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика: **ЖК ГРАНЕЛЬ Главный по квартирам**
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: **5018161287**
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: **1145018000467**
	2.1.3	Год регистрации: **2014**
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, отчества (при наличии) 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, отчества (при наличии), которые в конечном счете 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		
3.3 Об учредителе — физическом лице	3.3.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	3.3.2	Имя: **Ильшат**
	3.3.3	Отчество (при наличии): **Анварович**
	3.3.4	Гражданство: **РФ**
	3.3.5	Страна места жительства: **РФ**
	3.3.6	Голосов в органе управления: **99 %**

3.4 О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных ему лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	3.4.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	3.4.2	Имя: **Ильшат**
	3.4.3	Отчество (при наличии): **Анварович**
	3.4.4	Гражданство: **РФ**
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: **99 %**
	3.4.6	СНИЛС: **027-029-043 21**
	3.4.7	ИНН: **0267056708**
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: **Собственник**
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик 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 принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 2-й очереди поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства» 1-й этап строительства 3-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.28**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **8;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2016 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.12.2016**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-6994-2016**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1-й этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз. 1**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **1;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома поз. 11,12,22,23,24, 25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства» 1-й этап строительства 7-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.23**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **1,3;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8260-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома поз. 11,12,22,23,24, 25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства. 1-й этап строительства 8-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.22**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **5;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.08.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8874-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома поз. 11,12,22,23,24, 25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства. 1-й этап строительства 4-й пусковой комплекс". Жилой дом поз. 29**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **10;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8259-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (6) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 14 (III пусковой комплекс)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **Городское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **10;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **15.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9856-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (7) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 16 (III пусковой комплекс)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **Городское поселение**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **12;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **15.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9855-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (8) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 19, жилой дом № 20 (I пусковой комплекс)". Жилой дом № 20**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **городское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **06.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9768-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 1-й очереди поз. 16,17,18,19,20.21; с внутриплощадочные сетями инженерного обеспечения. 1-й этап строительства 14-й пусковой комплекс, Жилой дом поз. 19**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **7;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9840-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства 2-й очереди строительства, 12-й пусковой комплекс, Жилой дом поз. 30 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **12;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9841-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Отопительная котельная тепловой мощности 26МВт по адресу Московская область, г. Королев, мкр. Болшево**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: -
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: -
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: -;
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **17.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8579-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 28 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **40 к 1;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10158-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 41 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **40 к 2;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10159-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 27 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **40 к 3;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10162-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 9 пусковой комплекс. Жилой дом поз. 20**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **11;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **25.10.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9459-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Водогрейная котельная тепловой мощности 92 МВт с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения для покрытия тепловых нагрузок многоквартирной жилой застройки с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети:

	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.01.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-7191-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства: жилой дом 3-й очереди поз. 15**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **10;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10794-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфра структуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселени е Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 1 6,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 15 пусковой комплек с. Жилые дома поз. 16**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **17;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначе ние: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10751-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфра структуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселени е Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 1 6,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 15 пусковой комплек с. Жилые дома поз. 17**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **13;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначе ние: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10751-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **"Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфр аструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселе ние Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16, 17, 18, 19 ,20, 21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения" 1 этап строитель ства 15 пусковой комплекс. Жилые дома поз. 18**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, д. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначе ние: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **13.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11499-2018**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, жилой дом поз. 16.1**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **17;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **10.09.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11691-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, жилой дом поз. 16.2**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **12;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **10.09.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11692-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, дом 18. 1-этап строительства**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **19;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **30.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-11620-2018**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1-этап строительства (Очистные сооружения ливневых стоков)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **27.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-11585-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево (позиция 32 по генплану)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **48;** Корпус: **3;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **19.02.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-13037-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Жилой корпус со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения поз. 31 по ГП, расположенный на территории Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **48;** Корпус: **2;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **21.02.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-13044-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **«Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства: 3-я очередь. Жилой дом № 27»**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **2;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **21.09.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11771-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства. 3-я очередь. Жилой дом № 13**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный бульвар**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **13;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9842-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства: жилые дома 2-й очереди поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30, внутриплощадные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства». 1-й этап строительства 2-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.25**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **6;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2016 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.12.2016**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-6995-2016**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства: жилые дома 2-й очереди поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30, внутриплощадные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства». 1-й этап строительства 2-й пусковой комплекс". Жилой дом поз. 26**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **4;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2016 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.12.2016**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-6995-2016**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства: жилые дома 2-й очереди поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30, внутриплощадные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства». 1-й этап строительства 1-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.11**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **6;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2016 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.12.2016**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-6991-2016**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства: жилые дома 2-й очереди поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30, внутриплощадные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства». 1-й этап строительства 1-й пусковой комплекс". Жилой дом поз. 12**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **4;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2016 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **29.12.2016**

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-6991-2016**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.10**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.11**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **11;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.12**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 1**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз.3**
	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: **Королев**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз.2**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиция по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 4**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиция по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 5**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз. 6**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8567-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.7**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.8**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.9**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 (корректировка №1). Пусковой комплекс № 5. Жилые дома 15 корпус 1, 15 корпус 2» . Жилой дом поз. 15 корпус 2**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **оба 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 дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **14А;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.12.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-12401-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 деревни Погорелки. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20" Жилой дом № 19 (I пусковой комплекс). Жилой дом № 20 (I пусковой комплекс). Жилой дом № 19.**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **оба 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 дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **06.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9768-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1 этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз. 2**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **оба Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **3;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1 этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз. 3**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **5;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (49) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1 этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз. 4**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **7;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (50) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1 этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз. 6**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **11;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (51) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. Поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14. 1 этап строительства 5 пусковой комплекс". Жилой дом поз.5**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **9;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8257-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (52) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16, 17, 18, 19, 20, 21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 9 пусковой комплекс. Жилой дом поз. 21**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **19;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **25.10.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9459-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (53) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства: жилые дома поз. 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства. 1-й этап строительства 7-й пусковой комплекс".Жилой дом поз.24**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом: **1;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **31.05.2017**

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8260-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (54) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 (корректировка №1). Пусковой комплекс № 5. Жилые дома 15 корпус 1, 15 корпус 2». Жилой дом 15 корпус 1**
	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 дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	4.1.8 Тип здания (сооружения): Дом **14;**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.12.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-12401-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **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: **«Саморегулируемая организация «Межрегиональный альянс строителей»**
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: **5045045138**
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: **С-217-50-0494-50-081216**
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам: **08.12.2016**
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик: **Ассоциация (союз)**
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: **«Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»**
	5.2.2	Индивидуальный номер налогоплательщика некоммерческой организации: **7722401371**
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: **30.06.2017**
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **(714 382) тыс. руб.**
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **21 583 527 тыс. руб.**
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **20 374 174 тыс. руб.**
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:

07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 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 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 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	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: **Не соответствует**
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: **Не проводятся**
	7.1.3	Решение 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: **Отсутствует**
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания» юридического лица - застройщика: **Отсутствует**
	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения 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: **Отсутствует**
	7.1.6	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», сведения 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: **Отсутствует**
	7.1.7	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, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): **Отсутствует**
	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность 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: **Отсутствует**
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке: **-**
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации: **-**
	7.1.11	Судимость 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 должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: **Отсутствует**
	7.1.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организация таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: **Не применялись**
7.2 О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	7.2	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	7.2	Полное наименование поручителя: **"Специализированный застройщик "Гранель-М"**
	7.2	Индивидуальный номер налогоплательщика: **7703427335**
	7.2	Сведения о договоре поручительства: **б/н от 16.08.2017**

	7.2.1	Размер 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 заключавших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства, установленным требованиям: **Соответствует**
	7.2.2	Процедуры ликвидации юридического лица - поручителя: **Не проводятся**
	7.2.3	Решение 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: **Отсутствует**
	7.2.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - поручителя: **Отсутствует**
	7.2.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения 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: **Отсутствует**
	7.2.6	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, сведения 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: **Отсутствует**
	7.2.7	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, сведения о юридическом лице - поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): **Отсутствует**

	7.2.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность 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: **Отсутствует**
	7.2.9	Заявление об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителем в установленном порядке: **Не применялись**
	7.2.10	Решение по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации: **Не применялись**
	7.2.11	Судимость 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 должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя: **Отсутствует**
	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя: **Не применялись**
08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике:		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация: **1**
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: **многоквартирный дом**
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: **Московская область**
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: **Город**

	9.2.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте: **микрорайон № 39**
	9.2.8	Вид обозначения улицы: **Улица**
	9.2.9	Наименование улицы: **Трубецкая**
	9.2.10	Дом:
	9.2.11	Литера:
	9.2.12	Корпус: **поз,5**
	9.2.13	Строение:
	9.2.14	Владение: **2Б**
	9.2.15	Блок-секция:
	9.2.16	Уточнение адреса: **Московская обл., г.о. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б**
	9.2.17	Назначение объекта: **Жилое**
	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: **18**
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: **26**
	9.2.20	Общая площадь объекта: **59469,28 м2**
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: **с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
	9.2.22	Материал перекрытий: **Монолитные железобетонные**
	9.2.23	Класс энергоэффективности: **С**
	9.2.24	Сейсмостойкость: **Нет данных**
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: **35552,28 м2**
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: **528,46 м2**
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: **36080,74 м2**

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		
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: **Бриг ГЕО**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **5001056421**
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: **ПРОИНЖГРУПП**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **7717626274**
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, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **ЛАЙМ КОНСТРАКШН**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: **5022064021**
10.3 (2) О лицах, выполняющих архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **Гранель**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: **5018161287**
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) результатов инженерных изысканий: **13.04.2018**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **50-2-1-3-0006-18**
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: **Негосударственная Экспертиза Московской Области**
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **5048037015**
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	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: **ЖК "Пихра"**
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: **RU 50-15-10623-2018**
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: **28.04.2018**
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: **28.04.2021**
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : **Министерство строительного комплекса 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)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: **право аренды**
	12.1.2	Вид договора: **Договор аренды земельного участка**
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **А/13/82**
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **18.12.2013**
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **27.06.2014**
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: **18.12.2020**
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор: **27.06.2014,20.12.2016,16.02.2018**
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставление земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставление земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:

12.1 (2) О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: **право собственности**
	12.1.2	Вид договора: **Договор купли-продажи земельного участка**
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **1**
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **31.08.2018**
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **17.09.2018**
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставление земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового 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	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: **50:15:40602:301**
	12.3.2	Площадь земельного участка: **23458.00 м2**
13 О планируемых элементах благоустройства территории		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: **Предусмотрено устройство проездов, открытых автостоянок, отмосток с асфальтобетонным покрытием, устройство тротуаров, пешеходных дорожек, тротуаров с возможностью проезда пожарной техники с покрытием из бетонной тротуарной плитки**

	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест): **Предусмотрены автостоянки для жителей: - для временного хранения автомобилей на придомовой территории и на прилегающем участке, в том числе для маломобильных групп населения на кресле-коляске - 108 м/м (в т.ч. для жителей - 97 м/м, для сотрудников помещений общественного назначения - 11 м/м) - для постоянного хранения в проектируемом по отдельному проекту гаража, расположенному в пешеходной доступности - 496 м/м (до ввода в эксплуатацию гаража стоянка автотранспорта будет осуществляться на временных плоскостных автостоянках, расположенных на соседних земельных участках)**
	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): **Предусмотрено устройство открытых площадок для игр детей, игровые для детей ДОО, для занятий спортом с покрытием из резиновой крошки, устройство площадок для отдыха взрослого населения с покрытием из бетонной тротуарной плитки. Планируемые элементы благоустройства: - диваны парковые; - урны для мусора; - детские игровые комплексы - качалки на 1 пружине; - качели; - качели-балансир; - карусель «Шапито»; - теннисные столы; - брусья параллельные; - канья гимнастическая; - турник разноуровневый; - рукоход «Параллель»; - тренажер «Воздушный ходок»; - шведская стенка; - теневые навесы ДОУ; - информационные стенды; - площадка для установки мусорных контейнеров**
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): **Предусмотрено размещение хозяйственной площадки для мусоросборных контейнеров с водонепроницаемым покрытием и ограждением с трех сторон**
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: **Предусмотрено озеленение территории с посадкой деревьев, кустарников, посевом газонов**
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: **Соответствует**
	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: -
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, 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: **бытовое или общесплавное водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **297**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 р.**
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **холодное водоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключения 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	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **298**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 р.**
14.1 (3) 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 подключения 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	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **296**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2021**

	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 р.**
14.1 (4) 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 подключения 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	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **22.03.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **ПХР-5/5.1/6**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **28.04.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 р.**
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **горячее водоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **295**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **27.02.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 р.**
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 подключ ение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **Комитов**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключивше й договор на подключение к сети связи: **7728247278**
14.2 (2) 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 подключ ение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **«МиТОЛ»**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключивше й договор на подключение к сети связи: **5001039698**
14.2 (3) 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 подключ ение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **ГранЛайн**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключивше й договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (4) 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 подключ ение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **ГранЛайн**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключивше й договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (5) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: **передача данных и доступа в интернет**
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключ ение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **ГранЛайн**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключивше й договор на подключение к сети связи: **5001096463**
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: **1032**
	15.1.2	Количество нежилых помещений: **7**
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: **0**
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: **7**
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1	

№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (м2)	Кол-во комнат
1	квартира	2	1	34.07	1
2	квартира	2	1	49.1	2
3	квартира	2	1	33.28	1
4	квартира	2	1	33.28	1
5	квартира	2	1	33.23	1
6	квартира	2	1	49.2	2
7	квартира	3	1	34.07	1
8	квартира	3	1	49.3	2
9	квартира	3	1	33.28	1
10	квартира	3	1	33.28	1
11	квартира	3	1	33.23	1
12	квартира	3	1	49.2	2
13	квартира	4	1	34.07	1
14	квартира	4	1	49.3	2
15	квартира	4	1	33.28	1
16	квартира	4	1	33.28	1
17	квартира	4	1	33.23	1
18	квартира	4	1	49.2	2
19	квартира	5	1	34.07	1
20	квартира	5	1	49.3	2
21	квартира	5	1	33.28	1

22	квартира	5	1	33.28	1
23	квартира	5	1	33.23	1
24	квартира	5	1	49.2	2
25	квартира	6	1	34.07	1
26	квартира	6	1	49.3	2
27	квартира	6	1	33.28	1
28	квартира	6	1	33.28	1
29	квартира	6	1	33.23	1
30	квартира	6	1	49.2	2
31	квартира	7	1	34.07	1
32	квартира	7	1	49.3	2
33	квартира	7	1	33.28	1
34	квартира	7	1	33.28	1
35	квартира	7	1	33.23	1
36	квартира	7	1	49.2	2
37	квартира	8	1	34.07	1
38	квартира	8	1	49.3	2
39	квартира	8	1	33.28	1
40	квартира	8	1	33.28	1
41	квартира	8	1	33.23	1
42	квартира	8	1	49.2	2
43	квартира	9	1	34.07	1
44	квартира	9	1	49.3	2
45	квартира	9	1	33.28	1
46	квартира	9	1	33.28	1
47	квартира	9	1	33.23	1
48	квартира	9	1	49.2	2
49	квартира	10	1	34.07	1
50	квартира	10	1	49.3	2
51	квартира	10	1	33.28	1
52	квартира	10	1	33.28	1
53	квартира	10	1	33.23	1
54	квартира	10	1	49.2	2
55	квартира	11	1	34.07	1
56	квартира	11	1	49.3	2
57	квартира	11	1	33.28	1
58	квартира	11	1	33.28	1
59	квартира	11	1	33.23	1
60	квартира	11	1	49.2	2
61	квартира	12	1	34.07	1
62	квартира	12	1	49.3	2
63	квартира	12	1	33.28	1
64	квартира	12	1	33.28	1
65	квартира	12	1	33.23	1
66	квартира	12	1	49.2	2
67	квартира	13	1	34.07	1
68	квартира	13	1	49.3	2
69	квартира	13	1	33.28	1
70	квартира	13	1	33.28	1
71	квартира	13	1	33.23	1
72	квартира	13	1	49.2	2
73	квартира	14	1	34.07	1
74	квартира	14	1	49.3	2
75	квартира	14	1	33.28	1
76	квартира	14	1	33.28	1
77	квартира	14	1	33.23	1
78	квартира	14	1	49.2	2
79	квартира	15	1	34.07	1
80	квартира	15	1	49.3	2
81	квартира	15	1	33.28	1
82	квартира	15	1	33.28	1
83	квартира	15	1	33.23	1
84	квартира	15	1	49.2	2
85	квартира	16	1	34.07	1
86	квартира	16	1	49.3	2
87	квартира	16	1	33.28	1
88	квартира	16	1	33.28	1
89	квартира	16	1	33.23	1
90	квартира	16	1	49.2	2
91	квартира	17	1	34.07	1
92	квартира	17	1	49.3	2
93	квартира	17	1	33.28	1
94	квартира	17	1	33.28	1
92	квартира	17	1	33.23	1
96	квартира	17	1	49.2	2
97	квартира	18	1	34.07	1
98	квартира	18	1	49.3	2
99	квартира	18	1	33.28	1
100	квартира	18	1	33.28	1
101	квартира	18	1	33.23	1
102	квартира	18	1	49.2	2
103	квартира	19	1	34.07	1
104	квартира	19	1	49.3	2
105	квартира	19	1	33.28	1
106	квартира	19	1	33.28	1
107	квартира	19	1	33.23	1

108	квартира	19	1	49.2	2
109	квартира	20	1	34.07	1
110	квартира	20	1	49.3	2
111	квартира	20	1	33.28	1
112	квартира	20	1	33.28	1
113	квартира	20	1	33.23	1
114	квартира	20	1	49.2	2
115	квартира	21	1	34.07	1
116	квартира	21	1	49.3	2
117	квартира	21	1	33.28	1
118	квартира	21	1	33.28	1
119	квартира	21	1	33.23	1
120	квартира	21	1	49.2	2
121	квартира	22	1	34.07	1
122	квартира	22	1	49.3	2
123	квартира	22	1	33.28	1
124	квартира	22	1	33.28	1
125	квартира	22	1	33.23	1
126	квартира	22	1	49.2	2
127	квартира	23	1	34.07	1
128	квартира	23	1	49.3	2
129	квартира	23	1	33.28	1
130	квартира	23	1	33.28	1
131	квартира	23	1	33.23	1
132	квартира	23	1	49.2	2
133	квартира	24	1	34.07	1
134	квартира	24	1	49.3	2
135	квартира	24	1	33.28	1
136	квартира	24	1	33.28	1
137	квартира	24	1	33.23	1
138	квартира	24	1	49.2	2
139	квартира	25	1	34.07	1
140	квартира	25	1	49.3	2
141	квартира	25	1	33.28	1
142	квартира	25	1	33.28	1
143	квартира	25	1	33.23	1
144	квартира	25	1	49.2	2
145	квартира	2	2	50.63	2
146	квартира	2	2	36.17	1
147	квартира	2	2	51.86	2
148	квартира	2	2	52.13	2
149	квартира	2	2	51.21	2
150	квартира	3	2	50.63	2
151	квартира	3	2	36.17	1
152	квартира	3	2	51.86	2
153	квартира	3	2	52.13	2
154	квартира	3	2	51.21	2
155	квартира	4	2	50.63	2
156	квартира	4	2	36.17	1
157	квартира	4	2	51.86	2
158	квартира	4	2	52.13	2
159	квартира	4	2	51.21	2
160	квартира	5	2	50.63	2
161	квартира	5	2	36.17	1
162	квартира	5	2	51.86	2
163	квартира	5	2	52.13	2
164	квартира	5	2	51.21	2
165	квартира	6	2	50.63	2
166	квартира	6	2	36.17	1
167	квартира	6	2	51.86	2
168	квартира	6	2	52.13	2
169	квартира	6	2	51.21	2
170	квартира	7	2	50.63	2
171	квартира	7	2	36.17	1
172	квартира	7	2	51.86	2
173	квартира	7	2	52.13	2
174	квартира	7	2	51.21	2
175	квартира	8	2	50.63	2
176	квартира	8	2	36.17	1
177	квартира	8	2	51.86	2
178	квартира	8	2	52.13	2
179	квартира	8	2	51.21	2
180	квартира	9	2	50.63	2
181	квартира	9	2	36.17	1
182	квартира	9	2	51.86	2
183	квартира	9	2	52.13	2
184	квартира	9	2	51.21	2
185	квартира	10	2	50.63	2
186	квартира	10	2	36.17	1
187	квартира	10	2	51.86	2
188	квартира	10	2	52.13	2
189	квартира	10	2	51.21	2
190	квартира	11	2	50.63	2
191	квартира	11	2	36.17	1
192	квартира	11	2	51.86	2
193	квартира	11	2	52.13	2

194	квартира	11	2	51.21	2
195	квартира	12	2	50.63	2
196	квартира	12	2	36.17	1
197	квартира	12	2	51.86	2
198	квартира	12	2	52.13	2
199	квартира	12	2	51.21	2
200	квартира	13	2	50.63	2
201	квартира	13	2	36.17	1
202	квартира	13	2	51.86	2
203	квартира	13	2	52.13	2
204	квартира	13	2	51.21	2
205	квартира	14	2	50.63	2
206	квартира	14	2	36.17	1
207	квартира	14	2	51.86	2
208	квартира	14	2	52.13	2
209	квартира	14	2	51.21	2
210	квартира	15	2	50.63	2
211	квартира	15	2	36.17	1
212	квартира	15	2	51.86	2
213	квартира	15	2	52.13	2
214	квартира	15	2	51.21	2
215	квартира	16	2	50.63	2
216	квартира	16	2	36.17	1
217	квартира	16	2	51.86	2
218	квартира	16	2	52.13	2
219	квартира	16	2	51.21	2
220	квартира	17	2	50.63	2
221	квартира	17	2	36.17	1
222	квартира	17	2	51.86	2
223	квартира	17	2	52.13	2
224	квартира	17	2	51.21	2
225	квартира	18	2	50.63	2
226	квартира	18	2	36.17	1
227	квартира	18	2	51.86	2
228	квартира	18	2	52.13	2
229	квартира	18	2	51.21	2
230	квартира	19	2	50.63	2
231	квартира	19	2	36.17	1
232	квартира	19	2	51.86	2
233	квартира	19	2	52.13	2
234	квартира	19	2	51.21	2
235	квартира	20	2	50.63	2
236	квартира	20	2	36.17	1
237	квартира	20	2	51.86	2
238	квартира	20	2	52.13	2
239	квартира	20	2	51.21	2
240	квартира	21	2	50.63	2
241	квартира	21	2	36.17	1
242	квартира	21	2	51.86	2
243	квартира	21	2	52.13	2
244	квартира	21	2	51.21	2
245	квартира	22	2	50.63	2
246	квартира	22	2	36.17	1
247	квартира	22	2	51.86	2
248	квартира	22	2	52.13	2
249	квартира	22	2	51.21	2
250	квартира	23	2	50.63	2
251	квартира	23	2	36.17	1
252	квартира	23	2	51.86	2
253	квартира	23	2	52.13	2
254	квартира	23	2	51.21	2
255	квартира	24	2	50.63	2
256	квартира	24	2	36.17	1
257	квартира	24	2	51.86	2
258	квартира	24	2	52.13	2
259	квартира	24	2	51.21	2
260	квартира	25	2	50.63	2
261	квартира	25	2	36.17	1
262	квартира	25	2	51.86	2
263	квартира	25	2	52.13	2
264	квартира	25	2	51.21	2
265	квартира	2	3	48.52	2
266	квартира	2	3	21.81	1
267	квартира	2	3	21.09	1
268	квартира	2	3	21.09	1
269	квартира	2	3	21.81	1
270	квартира	2	3	48.52	2
271	квартира	3	3	48.52	2
272	квартира	3	3	21.81	1
273	квартира	3	3	21.09	1
274	квартира	3	3	21.09	1
275	квартира	3	3	21.81	1
276	квартира	3	3	48.52	2
277	квартира	4	3	48.52	2
278	квартира	4	3	21.81	1
279	квартира	4	3	21.09	1

280	квартира	4	3	21.09	1
281	квартира	4	3	21.81	1
282	квартира	4	3	48.52	2
283	квартира	5	3	48.52	2
284	квартира	5	3	21.81	1
285	квартира	5	3	21.09	1
286	квартира	5	3	21.09	1
287	квартира	5	3	21.81	1
288	квартира	5	3	48.52	2
289	квартира	6	3	48.52	2
290	квартира	6	3	21.81	1
291	квартира	6	3	21.09	1
292	квартира	6	3	21.09	1
293	квартира	6	3	21.81	1
294	квартира	6	3	48.52	2
295	квартира	7	3	48.52	2
296	квартира	7	3	21.81	1
297	квартира	7	3	21.09	1
298	квартира	7	3	21.09	1
299	квартира	7	3	21.81	1
300	квартира	7	3	48.52	2
301	квартира	8	3	48.52	2
302	квартира	8	3	21.81	1
303	квартира	8	3	21.09	1
304	квартира	8	3	21.09	1
305	квартира	8	3	21.81	1
306	квартира	8	3	48.52	2
307	квартира	9	3	48.52	2
308	квартира	9	3	21.81	1
309	квартира	9	3	21.09	1
310	квартира	9	3	21.09	1
311	квартира	9	3	21.81	1
312	квартира	9	3	48.52	2
313	квартира	10	3	48.52	2
314	квартира	10	3	21.81	1
315	квартира	10	3	21.09	1
316	квартира	10	3	21.09	1
317	квартира	10	3	21.81	1
318	квартира	10	3	48.52	2
319	квартира	11	3	48.52	2
320	квартира	11	3	21.81	1
321	квартира	11	3	21.09	1
322	квартира	11	3	21.09	1
323	квартира	11	3	21.81	1
324	квартира	11	3	48.52	2
325	квартира	12	3	48.52	2
326	квартира	12	3	21.81	1
327	квартира	12	3	21.09	1
328	квартира	12	3	21.09	1
329	квартира	12	3	21.81	1
330	квартира	12	3	48.52	2
331	квартира	13	3	48.52	2
332	квартира	13	3	21.81	1
333	квартира	13	3	21.09	1
334	квартира	13	3	21.09	1
335	квартира	13	3	21.81	1
336	квартира	13	3	48.52	2
337	квартира	14	3	48.52	2
338	квартира	14	3	21.81	1
339	квартира	14	3	21.09	1
340	квартира	14	3	21.09	1
341	квартира	14	3	21.81	1
342	квартира	14	3	48.52	2
343	квартира	15	3	48.52	2
344	квартира	15	3	21.81	1
345	квартира	15	3	21.09	1
346	квартира	15	3	21.09	1
347	квартира	15	3	21.81	1
348	квартира	15	3	48.52	2
349	квартира	16	3	48.52	2
350	квартира	16	3	21.81	1
351	квартира	16	3	21.09	1
352	квартира	16	3	21.09	1
353	квартира	16	3	21.81	1
354	квартира	16	3	48.52	2
355	квартира	17	3	48.52	2
356	квартира	17	3	21.81	1
357	квартира	17	3	21.09	1
358	квартира	17	3	21.09	1
359	квартира	17	3	21.81	1
360	квартира	17	3	48.52	2
361	квартира	18	3	48.52	2
362	квартира	18	3	21.81	1
363	квартира	18	3	21.09	1
364	квартира	18	3	21.09	1
365	квартира	18	3	21.81	1

366	квартира	18	3	48.52	2
367	квартира	19	3	48.52	2
368	квартира	19	3	21.81	1
369	квартира	19	3	21.09	1
370	квартира	19	3	21.09	1
371	квартира	19	3	21.81	1
372	квартира	19	3	48.52	2
373	квартира	20	3	48.52	2
374	квартира	20	3	21.81	1
375	квартира	20	3	21.09	1
376	квартира	20	3	21.09	1
377	квартира	20	3	21.81	1
378	квартира	20	3	48.52	2
379	квартира	21	3	48.52	2
380	квартира	21	3	21.81	1
381	квартира	21	3	21.09	1
382	квартира	21	3	21.09	1
383	квартира	21	3	21.81	1
384	квартира	21	3	48.52	2
385	квартира	22	3	48.52	2
386	квартира	22	3	21.81	1
387	квартира	22	3	21.09	1
388	квартира	22	3	21.09	1
389	квартира	22	3	21.81	1
390	квартира	22	3	48.52	2
391	квартира	23	3	48.52	2
392	квартира	23	3	21.81	1
933	квартира	23	3	21.09	1
394	квартира	23	3	21.09	1
395	квартира	23	3	21.81	1
396	квартира	23	3	48.52	2
397	квартира	24	3	48.52	2
398	квартира	24	3	21.81	1
399	квартира	24	3	21.09	1
400	квартира	24	3	21.09	1
401	квартира	24	3	21.81	1
402	квартира	24	3	48.52	2
403	квартира	25	3	48.52	2
404	квартира	25	3	21.81	1
405	квартира	25	3	21.09	1
406	квартира	25	3	21.09	1
407	квартира	25	3	21.81	1
408	квартира	25	3	48.52	2
409	квартира	2	4	48.52	2
410	квартира	2	4	21.81	1
411	квартира	2	4	21.09	1
412	квартира	2	4	21.09	1
413	квартира	2	4	21.81	1
414	квартира	2	4	48.52	2
415	квартира	3	4	48.52	2
416	квартира	3	4	21.81	1
417	квартира	3	4	21.09	1
418	квартира	3	4	21.09	1
419	квартира	3	4	21.81	1
420	квартира	3	4	48.52	2
421	квартира	4	4	48.52	2
422	квартира	4	4	21.81	1
423	квартира	4	4	21.09	1
424	квартира	4	4	21.09	1
425	квартира	4	4	21.81	1
426	квартира	4	4	48.52	2
427	квартира	5	4	48.52	2
428	квартира	5	4	21.81	1
429	квартира	5	4	21.09	1
430	квартира	5	4	21.09	1
431	квартира	5	4	21.81	1
432	квартира	5	4	48.52	2
433	квартира	6	4	48.52	2
434	квартира	6	4	21.81	1
435	квартира	6	4	21.09	1
436	квартира	6	4	21.09	1
437	квартира	6	4	21.81	1
438	квартира	6	4	48.52	2
439	квартира	7	4	48.52	2
440	квартира	7	4	21.81	1
441	квартира	7	4	21.09	1
442	квартира	7	4	21.09	1
443	квартира	7	4	21.81	1
444	квартира	7	4	48.52	2
445	квартира	8	4	48.52	2
446	квартира	8	4	21.81	1
447	квартира	8	4	21.09	1
448	квартира	8	4	21.09	1
449	квартира	8	4	21.81	1
450	квартира	8	4	48.52	2
451	квартира	9	4	48.52	2

452	квартира	9	4	21.81	1
453	квартира	9	4	21.09	1
454	квартира	9	4	21.09	1
455	квартира	9	4	21.81	1
456	квартира	9	4	48.52	2
457	квартира	10	4	48.52	2
458	квартира	10	4	21.81	1
459	квартира	10	4	21.09	1
460	квартира	10	4	21.09	1
461	квартира	10	4	21.81	1
462	квартира	10	4	48.52	2
463	квартира	11	4	48.52	2
464	квартира	11	4	21.81	1
465	квартира	11	4	21.09	1
466	квартира	11	4	21.09	1
467	квартира	11	4	21.81	1
468	квартира	11	4	48.52	2
469	квартира	12	4	48.52	2
470	квартира	12	4	21.81	1
471	квартира	12	4	21.09	1
472	квартира	12	4	21.09	1
473	квартира	12	4	21.81	1
474	квартира	12	4	48.52	2
475	квартира	13	4	48.52	2
476	квартира	13	4	21.81	1
477	квартира	13	4	21.09	1
478	квартира	13	4	21.09	1
479	квартира	13	4	21.81	1
480	квартира	13	4	48.52	2
481	квартира	14	4	48.52	2
482	квартира	14	4	21.81	1
483	квартира	14	4	21.09	1
484	квартира	14	4	21.09	1
485	квартира	14	4	21.81	1
486	квартира	14	4	48.52	2
487	квартира	15	4	48.52	2
488	квартира	15	4	21.81	1
489	квартира	15	4	21.09	1
490	квартира	15	4	21.09	1
491	квартира	15	4	21.81	1
492	квартира	15	4	48.52	2
493	квартира	16	4	48.52	2
494	квартира	16	4	21.81	1
495	квартира	16	4	21.09	1
496	квартира	16	4	21.09	1
497	квартира	16	4	21.81	1
498	квартира	16	4	48.52	2
499	квартира	17	4	48.52	2
500	квартира	17	4	21.81	1
501	квартира	17	4	21.09	1
502	квартира	17	4	21.09	1
503	квартира	17	4	21.81	1
504	квартира	17	4	48.52	2
505	квартира	18	4	48.52	2
506	квартира	18	4	21.81	1
507	квартира	18	4	21.09	1
508	квартира	18	4	21.09	1
509	квартира	18	4	21.81	1
510	квартира	18	4	48.52	2
511	квартира	19	4	48.52	2
512	квартира	19	4	21.81	1
513	квартира	19	4	21.09	1
514	квартира	19	4	21.09	1
515	квартира	19	4	21.81	1
516	квартира	19	4	48.52	2
517	квартира	20	4	48.52	2
518	квартира	20	4	21.81	1
519	квартира	20	4	21.09	1
520	квартира	20	4	21.09	1
521	квартира	20	4	21.81	1
522	квартира	20	4	48.52	2
523	квартира	21	4	48.52	2
524	квартира	21	4	21.81	1
525	квартира	21	4	21.09	1
526	квартира	21	4	21.09	1
527	квартира	21	4	21.81	1
528	квартира	21	4	48.52	2
529	квартира	22	4	48.52	2
530	квартира	22	4	21.81	1
531	квартира	22	4	21.09	1
532	квартира	22	4	21.09	1
533	квартира	22	4	21.81	1
534	квартира	22	4	48.52	2
535	квартира	23	4	48.52	2
536	квартира	23	4	21.81	1
537	квартира	23	4	21.09	1

538	квартира	23	4	21.09	1
539	квартира	23	4	21.81	1
540	квартира	23	4	48.52	2
541	квартира	24	4	48.52	2
542	квартира	24	4	21.81	1
543	квартира	24	4	21.09	1
544	квартира	24	4	21.09	1
545	квартира	24	4	21.81	1
546	квартира	24	4	48.52	2
547	квартира	25	4	48.52	2
548	квартира	25	4	21.81	1
549	квартира	25	4	21.09	1
550	квартира	25	4	21.09	1
551	квартира	25	4	21.81	1
552	квартира	25	4	48.52	2
553	квартира	2	5	51.21	2
554	квартира	2	5	52.13	2
555	квартира	2	5	51.86	2
556	квартира	2	5	36.17	1
557	квартира	2	5	50.63	2
558	квартира	3	5	51.21	2
559	квартира	3	5	52.13	2
560	квартира	3	5	51.86	2
561	квартира	3	5	36.17	1
562	квартира	3	5	50.63	2
563	квартира	4	5	51.21	2
564	квартира	4	5	52.13	2
565	квартира	4	5	51.86	2
566	квартира	4	5	36.17	1
567	квартира	4	5	50.63	2
568	квартира	5	5	51.21	2
569	квартира	5	5	52.13	2
570	квартира	5	5	51.86	2
571	квартира	5	5	36.17	1
572	квартира	5	5	50.63	2
573	квартира	6	5	51.21	2
574	квартира	6	5	52.13	2
575	квартира	6	5	51.86	2
576	квартира	6	5	36.17	1
577	квартира	6	5	50.63	2
578	квартира	7	5	51.21	2
579	квартира	7	5	52.13	2
580	квартира	7	5	51.86	2
581	квартира	7	5	36.17	1
582	квартира	7	5	50.63	2
583	квартира	8	5	51.21	2
584	квартира	8	5	52.13	2
585	квартира	8	5	51.86	2
586	квартира	8	5	36.17	1
587	квартира	8	5	50.63	2
588	квартира	9	5	51.21	2
589	квартира	9	5	52.13	2
590	квартира	9	5	51.86	2
591	квартира	9	5	36.17	1
592	квартира	9	5	50.63	2
593	квартира	10	5	51.21	2
594	квартира	10	5	52.13	2
595	квартира	10	5	51.86	2
596	квартира	10	5	36.17	1
597	квартира	10	5	50.63	2
598	квартира	11	5	51.21	2
599	квартира	11	5	52.13	2
600	квартира	11	5	51.86	2
601	квартира	11	5	36.17	1
602	квартира	11	5	50.63	2
603	квартира	12	5	51.21	2
604	квартира	12	5	52.13	2
605	квартира	12	5	51.86	2
606	квартира	12	5	36.17	1
607	квартира	12	5	50.63	2
608	квартира	13	5	51.21	2
609	квартира	13	5	52.13	2
610	квартира	13	5	51.86	2
611	квартира	13	5	36.17	1
612	квартира	13	5	50.63	2
613	квартира	14	5	51.21	2
614	квартира	14	5	52.13	2
615	квартира	14	5	51.86	2
616	квартира	14	5	36.17	1
617	квартира	14	5	50.63	2
618	квартира	15	5	51.21	2
619	квартира	15	5	52.13	2
620	квартира	15	5	51.86	2
621	квартира	15	5	36.17	1
622	квартира	15	5	50.63	2
623	квартира	16	5	51.21	2

624	квартира	16	5	52.13	2
625	квартира	16	5	51.86	2
626	квартира	16	5	36.17	1
627	квартира	16	5	50.63	2
628	квартира	17	5	51.21	2
629	квартира	17	5	52.13	2
630	квартира	17	5	51.86	2
631	квартира	17	5	36.17	1
632	квартира	17	5	50.63	2
633	квартира	18	5	51.21	2
634	квартира	18	5	52.13	2
635	квартира	18	5	51.86	2
636	квартира	18	5	36.17	1
637	квартира	18	5	50.63	2
638	квартира	19	5	51.21	2
639	квартира	19	5	52.13	2
640	квартира	19	5	51.86	2
641	квартира	19	5	36.17	1
642	квартира	19	5	50.63	2
643	квартира	20	5	51.21	2
644	квартира	20	5	52.13	2
645	квартира	20	5	51.86	2
646	квартира	20	5	36.17	1
647	квартира	20	5	50.63	2
648	квартира	21	5	51.21	2
649	квартира	21	5	52.13	2
650	квартира	21	5	51.86	2
651	квартира	21	5	36.17	1
652	квартира	21	5	50.63	2
653	квартира	22	5	51.21	2
654	квартира	22	5	52.13	2
655	квартира	22	5	51.86	2
656	квартира	22	5	36.17	1
657	квартира	22	5	50.63	2
658	квартира	23	5	51.21	2
659	квартира	23	5	52.13	2
660	квартира	23	5	51.86	2
661	квартира	23	5	36.17	1
662	квартира	23	5	50.63	2
663	квартира	24	5	51.21	2
664	квартира	24	5	52.13	2
665	квартира	24	5	51.86	2
666	квартира	24	5	36.17	1
667	квартира	24	5	50.63	2
668	квартира	25	5	51.21	2
669	квартира	25	5	52.13	2
670	квартира	25	5	51.86	2
671	квартира	25	5	36.17	1
672	квартира	25	5	50.63	2
673	квартира	2	6	32.8	1
674	квартира	2	6	16.65	1
675	квартира	2	6	17.41	1
676	квартира	2	6	29.7	1
677	квартира	2	6	29.49	1
678	квартира	2	6	29.81	1
679	квартира	2	6	21.96	1
680	квартира	2	6	22.11	1
681	квартира	2	6	34.01	1
682	квартира	3	6	32.8	1
683	квартира	3	6	16.65	1
684	квартира	3	6	17.41	1
685	квартира	3	6	29.7	1
686	квартира	3	6	29.49	1
687	квартира	3	6	29.81	1
688	квартира	3	6	21.96	1
689	квартира	3	6	22.11	1
690	квартира	3	6	34.01	1
691	квартира	4	6	32.8	1
692	квартира	4	6	16.65	1
693	квартира	4	6	17.41	1
694	квартира	4	6	29.7	1
695	квартира	4	6	29.49	1
696	квартира	4	6	29.81	1
697	квартира	4	6	21.96	1
698	квартира	4	6	22.11	1
699	квартира	4	6	34.01	1
700	квартира	5	6	32.8	1
701	квартира	5	6	16.65	1
702	квартира	5	6	17.41	1
703	квартира	5	6	29.7	1
704	квартира	5	6	29.49	1
705	квартира	5	6	29.81	1
706	квартира	5	6	21.96	1
707	квартира	5	6	22.11	1
708	квартира	5	6	34.01	1
709	квартира	6	6	32.8	1

710	квартира	6	6	16.65	1
711	квартира	6	6	17.41	1
712	квартира	6	6	29.7	1
713	квартира	6	6	29.49	1
714	квартира	6	6	29.81	1
715	квартира	6	6	21.96	1
716	квартира	6	6	22.11	1
717	квартира	6	6	34.01	1
718	квартира	7	6	32.8	1
719	квартира	7	6	16.65	1
720	квартира	7	6	17.41	1
721	квартира	7	6	29.7	1
722	квартира	7	6	29.49	1
723	квартира	7	6	29.81	1
724	квартира	7	6	21.96	1
725	квартира	7	6	22.11	1
726	квартира	7	6	34.01	1
727	квартира	8	6	32.8	1
728	квартира	8	6	16.65	1
729	квартира	8	6	17.41	1
730	квартира	8	6	29.7	1
731	квартира	8	6	29.49	1
732	квартира	8	6	29.81	1
733	квартира	8	6	21.96	1
734	квартира	8	6	22.11	1
735	квартира	8	6	34.01	1
736	квартира	9	6	32.8	1
737	квартира	9	6	16.65	1
738	квартира	9	6	17.41	1
739	квартира	9	6	29.7	1
740	квартира	9	6	29.49	1
741	квартира	9	6	29.81	1
742	квартира	9	6	21.96	1
743	квартира	9	6	22.11	1
744	квартира	9	6	34.01	1
745	квартира	10	6	32.8	1
746	квартира	10	6	16.65	1
747	квартира	10	6	17.41	1
748	квартира	10	6	29.7	1
749	квартира	10	6	29.49	1
750	квартира	10	6	29.81	1
751	квартира	10	6	21.96	1
752	квартира	10	6	22.11	1
753	квартира	10	6	34.01	1
754	квартира	11	6	32.8	1
755	квартира	11	6	16.65	1
756	квартира	11	6	17.41	1
757	квартира	11	6	29.7	1
758	квартира	11	6	29.49	1
759	квартира	11	6	29.81	1
760	квартира	11	6	21.96	1
761	квартира	11	6	22.11	1
762	квартира	11	6	34.01	1
763	квартира	12	6	32.8	1
764	квартира	12	6	16.65	1
765	квартира	12	6	17.41	1
766	квартира	12	6	29.7	1
767	квартира	12	6	29.49	1
768	квартира	12	6	29.81	1
769	квартира	12	6	21.96	1
770	квартира	12	6	22.11	1
771	квартира	12	6	34.01	1
772	квартира	13	6	32.8	1
773	квартира	13	6	16.65	1
774	квартира	13	6	17.41	1
775	квартира	13	6	29.7	1
776	квартира	13	6	29.49	1
777	квартира	13	6	29.81	1
778	квартира	13	6	21.96	1
779	квартира	13	6	22.11	1
780	квартира	13	6	34.01	1
781	квартира	14	6	32.8	1
782	квартира	14	6	16.65	1
783	квартира	14	6	17.41	1
784	квартира	14	6	29.7	1
785	квартира	14	6	29.49	1
786	квартира	14	6	29.81	1
787	квартира	14	6	21.96	1
788	квартира	14	6	22.11	1
789	квартира	14	6	34.01	1
790	квартира	15	6	32.8	1
791	квартира	15	6	16.65	1
792	квартира	15	6	17.41	1
793	квартира	15	6	29.7	1
794	квартира	15	6	29.49	1
795	квартира	15	6	29.81	1

796	квартира	15	6	21.96	1
797	квартира	15	6	22.11	1
798	квартира	15	6	34.01	1
799	квартира	16	6	32.8	1
800	квартира	16	6	16.65	1
801	квартира	16	6	17.41	1
802	квартира	16	6	29.7	1
803	квартира	16	6	29.49	1
804	квартира	16	6	29.81	1
805	квартира	16	6	21.96	1
806	квартира	16	6	22.11	1
807	квартира	16	6	34.01	1
808	квартира	17	6	32.8	1
809	квартира	17	6	16.65	1
810	квартира	17	6	17.41	1
811	квартира	17	6	29.7	1
812	квартира	17	6	29.49	1
813	квартира	17	6	29.81	1
814	квартира	17	6	21.96	1
815	квартира	17	6	22.11	1
816	квартира	17	6	34.01	1
817	квартира	18	6	32.8	1
818	квартира	18	6	16.65	1
819	квартира	18	6	17.41	1
820	квартира	18	6	29.7	1
821	квартира	18	6	29.49	1
822	квартира	18	6	29.81	1
823	квартира	18	6	21.96	1
824	квартира	18	6	22.11	1
825	квартира	18	6	34.01	1
826	квартира	19	6	32.8	1
827	квартира	19	6	16.65	1
828	квартира	19	6	17.41	1
829	квартира	19	6	29.7	1
830	квартира	19	6	29.49	1
831	квартира	19	6	29.81	1
832	квартира	19	6	21.96	1
833	квартира	19	6	22.11	1
834	квартира	19	6	34.01	1
835	квартира	20	6	32.8	1
836	квартира	20	6	16.65	1
837	квартира	20	6	17.41	1
838	квартира	20	6	29.7	1
839	квартира	20	6	29.49	1
840	квартира	20	6	29.81	1
841	квартира	20	6	21.96	1
842	квартира	20	6	22.11	1
843	квартира	20	6	34.01	1
844	квартира	21	6	32.8	1
845	квартира	21	6	16.65	1
846	квартира	21	6	17.41	1
847	квартира	21	6	29.7	1
848	квартира	21	6	29.49	1
849	квартира	21	6	29.81	1
850	квартира	21	6	21.96	1
851	квартира	21	6	22.11	1
852	квартира	21	6	34.01	1
853	квартира	22	6	32.8	1
854	квартира	22	6	16.65	1
855	квартира	22	6	17.41	1
856	квартира	22	6	29.7	1
857	квартира	22	6	29.49	1
858	квартира	22	6	29.81	1
859	квартира	22	6	21.96	1
860	квартира	22	6	22.11	1
861	квартира	22	6	34.01	1
862	квартира	23	6	32.8	1
863	квартира	23	6	16.65	1
864	квартира	23	6	17.41	1
865	квартира	23	6	29.7	1
866	квартира	23	6	29.49	1
867	квартира	23	6	29.81	1
868	квартира	23	6	21.96	1
869	квартира	23	6	22.11	1
870	квартира	23	6	34.01	1
871	квартира	24	6	32.8	1
872	квартира	24	6	16.65	1
873	квартира	24	6	17.41	1
874	квартира	24	6	29.7	1
875	квартира	24	6	29.49	1
876	квартира	24	6	29.81	1
877	квартира	24	6	21.96	1
878	квартира	24	6	22.11	1
879	квартира	24	6	34.01	1
880	квартира	25	6	32.8	1
881	квартира	25	6	16.65	1

882	квартира	25	6	17.41	1
883	квартира	25	6	29.7	1
884	квартира	25	6	29.49	1
885	квартира	25	6	29.81	1
886	квартира	25	6	21.96	1
887	квартира	25	6	22.11	1
888	квартира	25	6	34.01	1
889	квартира	2	7	40.06	1
890	квартира	2	7	24.25	1
891	квартира	2	7	24.1	1
892	квартира	2	7	31.91	1
893	квартира	2	7	31.72	1
894	квартира	2	7	31.72	1
895	квартира	2	7	17.28	1
896	квартира	2	7	19.41	1
897	квартира	2	7	32.78	1
898	квартира	3	7	40.06	1
899	квартира	3	7	24.25	1
900	квартира	3	7	24.1	1
901	квартира	3	7	31.91	1
902	квартира	3	7	31.72	1
903	квартира	3	7	31.72	1
904	квартира	3	7	17.28	1
905	квартира	3	7	19.41	1
906	квартира	3	7	32.78	1
907	квартира	4	7	40.06	1
908	квартира	4	7	24.25	1
909	квартира	4	7	24.1	1
910	квартира	4	7	31.91	1
911	квартира	4	7	31.72	1
912	квартира	4	7	31.72	1
913	квартира	4	7	17.28	1
914	квартира	4	7	19.41	1
915	квартира	4	7	32.78	1
916	квартира	5	7	40.06	1
917	квартира	5	7	24.25	1
918	квартира	5	7	24.1	1
919	квартира	5	7	31.91	1
920	квартира	5	7	31.72	1
921	квартира	5	7	31.72	1
922	квартира	5	7	17.28	1
923	квартира	5	7	19.41	1
924	квартира	5	7	32.78	1
925	квартира	6	7	40.06	1
926	квартира	6	7	22.16	1
927	квартира	6	7	22.01	1
928	квартира	6	7	31.91	1
929	квартира	6	7	31.72	1
930	квартира	6	7	31.72	1
931	квартира	6	7	17.28	1
932	квартира	6	7	16.68	1
933	квартира	6	7	32.78	1
934	квартира	7	7	40.06	1
935	квартира	7	7	22.16	1
936	квартира	7	7	22.01	1
937	квартира	7	7	31.91	1
938	квартира	7	7	31.72	1
939	квартира	7	7	31.72	1
940	квартира	7	7	17.28	1
941	квартира	7	7	16.68	1
942	квартира	7	7	32.78	1
943	квартира	8	7	40.06	1
944	квартира	8	7	22.16	1
945	квартира	8	7	22.01	1
946	квартира	8	7	31.91	1
947	квартира	8	7	31.72	1
948	квартира	8	7	31.72	1
949	квартира	8	7	17.28	1
950	квартира	8	7	16.68	1
951	квартира	8	7	32.78	1
952	квартира	9	7	40.06	1
953	квартира	9	7	22.16	1
954	квартира	9	7	22.01	1
955	квартира	9	7	31.91	1
956	квартира	9	7	31.72	1
957	квартира	9	7	31.72	1
958	квартира	9	7	17.28	1
959	квартира	9	7	16.68	1
960	квартира	9	7	32.78	1
961	квартира	10	7	40.06	1
962	квартира	10	7	22.16	1
963	квартира	10	7	22.01	1
964	квартира	10	7	31.91	1
965	квартира	10	7	31.72	1
966	квартира	10	7	31.72	1
967	квартира	10	7	17.28	1

968	квартира	10	7	16.48	1
969	квартира	10	7	32.78	1
970	квартира	11	7	40.06	1
971	квартира	11	7	22.16	1
972	квартира	11	7	22.01	1
973	квартира	11	7	31.91	1
974	квартира	11	7	31.72	1
975	квартира	11	7	31.72	1
976	квартира	11	7	17.28	1
977	квартира	11	7	16.48	1
978	квартира	11	7	32.78	1
979	квартира	12	7	40.06	1
980	квартира	12	7	22.16	1
981	квартира	12	7	22.01	1
982	квартира	12	7	31.91	1
983	квартира	12	7	31.72	1
984	квартира	12	7	31.72	1
985	квартира	12	7	17.28	1
986	квартира	12	7	16.48	1
987	квартира	12	7	32.78	1
988	квартира	13	7	40.06	1
989	квартира	13	7	22.16	1
990	квартира	13	7	22.01	1
991	квартира	13	7	31.91	1
992	квартира	13	7	31.72	1
993	квартира	13	7	31.72	1
994	квартира	13	7	17.28	1
995	квартира	13	7	16.48	1
996	квартира	13	7	32.78	1
997	квартира	14	7	40.06	1
998	квартира	14	7	22.16	1
999	квартира	14	7	22.01	1
1000	квартира	14	7	31.91	1
1001	квартира	14	7	31.72	1
1002	квартира	14	7	31.72	1
1003	квартира	14	7	17.28	1
1004	квартира	14	7	16.48	1
1005	квартира	14	7	32.78	1
1006	квартира	15	7	40.06	1
1007	квартира	15	7	22.16	1
1008	квартира	15	7	22.01	1
1009	квартира	15	7	31.91	1
1010	квартира	15	7	31.72	1
1011	квартира	15	7	31.72	1
1012	квартира	15	7	17.28	1
1013	квартира	15	7	16.48	1
1014	квартира	15	7	32.78	1
1015	квартира	16	7	40.06	1
1016	квартира	16	7	22.16	1
1017	квартира	16	7	22.01	1
1018	квартира	16	7	31.91	1
1019	квартира	16	7	31.72	1
1020	квартира	16	7	31.72	1
1021	квартира	16	7	17.28	1
1022	квартира	16	7	16.48	1
1023	квартира	16	7	32.78	1
1024	квартира	17	7	40.06	1
1025	квартира	17	7	22.16	1
1026	квартира	17	7	22.01	1
1027	квартира	17	7	31.91	1
1028	квартира	17	7	31.72	1
1029	квартира	17	7	31.72	1
1030	квартира	17	7	17.28	1
1031	квартира	17	7	16.48	1
1032	квартира	17	7	32.78	1

15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений	15.3.1

№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование	Площадь(м2)
1	офис	1	7	68,11		
2	офис	1	7	58,39		
3	офис	1	7	64,92		
4	офис	1	7	79,28		
5	офис	1	6	62,65		
6	офис	1	6	72,51		
7	Управляющая Компания	1	6	122,6		

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 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади	16.1.1

№	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (м2)
1	Подвал	Этаж подземный (секция 1)	общественное	179,78
2	Венткамера	Этаж подземный (секция 1)	общественное	12,37
3	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 1)	общественное	19,59

4	Тамбур	Этаж подземный (секция 1)	общественное	3.13
5	Подвал	Этаж подземный (секция 2)	общественное	387.13
6	Помещение СС	Этаж подземный (секция 2)	общественное	10.56
7	Помещение хранения люминесцентных ламп ДОО	Этаж подземный (секция 2)	общественное	12.37
8	Венткамера	Этаж подземный (секция 2)	общественное	9.06
9	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 2)	общественное	13.09
10	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 2)	общественное	15.58
11	Тамбур	Этаж подземный (секция 2)	общественное	2.04
12	Подвал	Этаж подземный (секция 3)	общественное	262.61
13	Венткамера	Этаж подземный (секция 3)	общественное	30.18
14	Помещение СС	Этаж подземный (секция 3)	общественное	7.68
15	Тамбур	Этаж подземный (секция 3)	общественное	3.65
16	Подвал	Этаж подземный (секция 4)	общественное	256.37
17	Венткамера	Этаж подземный (секция 4)	общественное	12.37
18	ИТП	Этаж подземный (секция 4)	общественное	32.16
19	Тамбур	Этаж подземный (секция 4)	общественное	3.65
20	Подвал	Этаж подземный (секция 5)	общественное	376.94
21	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 5)	общественное	15.58
22	Венткамера	Этаж подземный (секция 5)	общественное	8.67
23	Помещение для насосных станций противопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Этаж подземный (секция 5)	общественное	27.82
24	Тамбур	Этаж подземный (секция 5)	общественное	2.28
25	Тамбур	Этаж подземный (секция 5)	общественное	3.56
26	Подвал	Этаж подземный (секция 6)	общественное	335.88
27	Помещение СС	Этаж подземный (секция 6)	общественное	8.51
28	Помещение хранения люминесцентных ламп	Этаж подземный (секция 6)	общественное	12.37
29	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 6)	общественное	17.45
30	Тамбур	Этаж подземный (секция 6)	общественное	2.36
31	Подвал	Этаж подземный (секция 7)	общественное	342.57
32	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 7)	общественное	16.58
33	Тамбур	Этаж подземный (секция 7)	общественное	2.14
34	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	6.39
35	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	11.12
36	Коридор	1 этаж (секция 1)	общественное	12.53
37	Лифтовой холл	1 этаж (секция 1)	общественное	10.79
38	Лестничная клетка	1 этаж (секция 1)	общественное	12.11
39	ПУИ	1 этаж (секция 1)	общественное	6.78
40	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 1)	общественное	10.03
41	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.4
42	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	8.05
43	ПУИ	1 этаж (секция 2)	общественное	7.42
44	Лифтовой холл	1 этаж (секция 2)	общественное	10.35
45	Лестничная клетка	1 этаж (секция 2)	общественное	12.11
46	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	8.37
47	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	8.7
48	ПУИ	1 этаж (секция 3)	общественное	8.34
49	Лифтовой холл	1 этаж (секция 3)	общественное	11.12
50	Лестничная клетка	1 этаж (секция 3)	общественное	12.11
51	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 3)	общественное	4.39
52	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	6.37
53	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	8.7
54	ПУИ	1 этаж (секция 4)	общественное	2.1
55	Помещение СС	1 этаж (секция 4)	общественное	4.32
56	Лифтовой холл	1 этаж (секция 4)	общественное	10.57
57	Лестничная клетка	1 этаж (секция 4)	общественное	12.11
58	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 4)	общественное	9.27
59	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	6.4
60	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	8.05
61	ПУИ	1 этаж (секция 5)	общественное	6.97
62	Лифтовой холл	1 этаж (секция 5)	общественное	10.79
63	Лестничная клетка	1 этаж (секция 5)	общественное	12.11
64	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	3.72
65	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	7.94
66	Вестибюль	1 этаж (секция 6)	общественное	24.27
67	ПУИ	1 этаж (секция 6)	общественное	2.2
68	Лифтовой холл	1 этаж (секция 6)	общественное	14.66
69	Лестничная клетка	1 этаж (секция 6)	общественное	12.11
70	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 6)	общественное	5.3
71	Коридор	1 этаж (секция 6)	общественное	12.57
72	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	3.97
73	Помещение ЦУС	1 этаж (секция 6)	общественное	15.04
74	Тамбур	1 этаж (секция 7)	общественное	7.61
75	Вестибюль	1 этаж (секция 7)	общественное	27.12
76	ПУИ	1 этаж (секция 7)	общественное	6.65
77	Лифтовой холл	1 этаж (секция 7)	общественное	10.69
78	Лестничная клетка	1 этаж (секция 7)	общественное	12.26
79	Коридор	1 этаж (секция 7)	общественное	12.63
80	Коридор	2 этаж (секция 1)	общественное	29.08
81	Лифтовой холл	2 этаж (секция 1)	общественное	9.3
82	Лестничная клетка	2 этаж (секция 1)	общественное	12.11
83	Тамбур	2 этаж (секция 1)	общественное	4.86
84	Лоджия	2 этаж (секция 1)	общественное	8.91
85	Коридор	2 этаж (секция 2)	общественное	31.45
86	Лифтовой холл	2 этаж (секция 2)	общественное	8.3
87	Лестничная клетка	2 этаж (секция 2)	общественное	12.11
88	Тамбур	2 этаж (секция 2)	общественное	4.61

89	Лоджия	2 этаж (секция 3)	общественное	8.93
90	Коридор	2 этаж (секция 3)	общественное	19.36
91	Лифтовой холл	2 этаж (секция 3)	общественное	9.3
92	Лестничная клетка	2 этаж (секция 3)	общественное	12.11
93	Тамбур	2 этаж (секция 3)	общественное	4.31
94	Лоджия	2 этаж (секция 3)	общественное	8.93
95	Коридор	2 этаж (секция 4)	общественное	19.36
96	Лифтовой холл	2 этаж (секция 4)	общественное	9.3
97	Лестничная клетка	2 этаж (секция 4)	общественное	12.11
98	Тамбур	2 этаж (секция 4)	общественное	4.43
99	Лоджия	2 этаж (секция 4)	общественное	8.93
100	Коридор	2 этаж (секция 5)	общественное	33.1
101	Лифтовой холл	2 этаж (секция 5)	общественное	9.3
102	Лестничная клетка	2 этаж (секция 5)	общественное	12.11
103	Тамбур	2 этаж (секция 5)	общественное	4.61
104	Лоджия	2 этаж (секция 5)	общественное	8.93
105	Коридор	2 этаж (секция 6)	общественное	40.04
106	Лифтовой холл	2 этаж (секция 6)	общественное	9.3
107	Лестничная клетка	2 этаж (секция 6)	общественное	12.11
108	Тамбур	2 этаж (секция 6)	общественное	5.59
109	Лоджия	2 этаж (секция 6)	общественное	8.88
110	Коридор	2 этаж (секция 7)	общественное	40.73
111	Лифтовой холл	2 этаж (секция 7)	общественное	9.57
112	Лестничная клетка	2 этаж (секция 7)	общественное	12.26
113	Тамбур	2 этаж (секция 7)	общественное	6
114	Лоджия	2 этаж (секция 7)	общественное	8.91
115	Коридор	3 этаж (секция 1)	общественное	29.08
116	Лифтовой холл	3 этаж (секция 1)	общественное	9.3
117	Лестничная клетка	3 этаж (секция 1)	общественное	12.11
118	Тамбур	3 этаж (секция 1)	общественное	4.86
119	Лоджия	3 этаж (секция 1)	общественное	8.91
120	Коридор	3 этаж (секция 2)	общественное	31.45
121	Лифтовой холл	3 этаж (секция 2)	общественное	9.3
122	Лестничная клетка	3 этаж (секция 2)	общественное	12.11
123	Тамбур	3 этаж (секция 2)	общественное	4.61
124	Лоджия	3 этаж (секция 2)	общественное	8.93
125	Коридор	3 этаж (секция 3)	общественное	19.36
126	Лифтовой холл	3 этаж (секция 3)	общественное	9.3
127	Лестничная клетка	3 этаж (секция 3)	общественное	12.11
128	Тамбур	3 этаж (секция 3)	общественное	4.31
129	Лоджия	3 этаж (секция 3)	общественное	8.93
130	Коридор	3 этаж (секция 4)	общественное	19.36
131	Лифтовой холл	3 этаж (секция 4)	общественное	9.3
132	Лестничная клетка	3 этаж (секция 4)	общественное	12.11
133	Тамбур	3 этаж (секция 4)	общественное	4.43
134	Лоджия	3 этаж (секция 4)	общественное	8.93
135	Коридор	3 этаж (секция 5)	общественное	33.1
136	Лифтовой холл	3 этаж (секция 5)	общественное	9.3
137	Лестничная клетка	3 этаж (секция 5)	общественное	12.11
138	Тамбур	3 этаж (секция 5)	общественное	4.61
139	Лоджия	3 этаж (секция 5)	общественное	8.93
140	Коридор	3 этаж (секция 6)	общественное	40.04
141	Лифтовой холл	3 этаж (секция 6)	общественное	9.3
142	Лестничная клетка	3 этаж (секция 6)	общественное	12.11
143	Тамбур	3 этаж (секция 6)	общественное	5.59
144	Лоджия	3 этаж (секция 6)	общественное	8.88
145	Коридор	3 этаж (секция 7)	общественное	40.73
146	Лифтовой холл	3 этаж (секция 7)	общественное	9.57
147	Лестничная клетка	3 этаж (секция 7)	общественное	12.26
148	Тамбур	3 этаж (секция 7)	общественное	6
149	Лоджия	3 этаж (секция 7)	общественное	8.91
150	Коридор	4 этаж (секция 1)	общественное	29.08
151	Лифтовой холл	4 этаж (секция 1)	общественное	9.3
152	Лестничная клетка	4 этаж (секция 1)	общественное	12.11
153	Тамбур	4 этаж (секция 1)	общественное	4.86
154	Лоджия	4 этаж (секция 1)	общественное	8.91
155	Коридор	4 этаж (секция 2)	общественное	31.45
156	Лифтовой холл	4 этаж (секция 2)	общественное	9.3
157	Лестничная клетка	4 этаж (секция 2)	общественное	12.11
158	Тамбур	4 этаж (секция 2)	общественное	4.61
159	Лоджия	4 этаж (секция 2)	общественное	8.93
160	Коридор	4 этаж (секция 3)	общественное	19.36
161	Лифтовой холл	4 этаж (секция 3)	общественное	9.3
162	Лестничная клетка	4 этаж (секция 3)	общественное	12.11
163	Тамбур	4 этаж (секция 3)	общественное	4.31
164	Лоджия	4 этаж (секция 3)	общественное	8.93
165	Коридор	4 этаж (секция 4)	общественное	19.36
166	Лифтовой холл	4 этаж (секция 4)	общественное	9.3
167	Лестничная клетка	4 этаж (секция 4)	общественное	12.11
168	Тамбур	4 этаж (секция 4)	общественное	4.43
169	Лоджия	4 этаж (секция 4)	общественное	8.93
170	Коридор	4 этаж (секция 5)	общественное	33.1
171	Лифтовой холл	4 этаж (секция 5)	общественное	9.3
172	Лестничная клетка	4 этаж (секция 5)	общественное	12.11
173	Тамбур	4 этаж (секция 5)	общественное	4.61
174	Лоджия	4 этаж (секция 5)	общественное	8.93

175	Коридор	4 этаж (секция 6)	общественное	40.04
176	Лифтовой холл	4 этаж (секция 6)	общественное	9.3
177	Лестничная клетка	4 этаж (секция 6)	общественное	12.11
178	Тамбур	4 этаж (секция 6)	общественное	5.59
179	Лоджия	4 этаж (секция 6)	общественное	8.88
180	Коридор	4 этаж (секция 7)	общественное	40.73
181	Лифтовой холл	4 этаж (секция 7)	общественное	9.57
182	Лестничная клетка	4 этаж (секция 7)	общественное	12.26
183	Тамбур	4 этаж (секция 7)	общественное	8
184	Лоджия	4 этаж (секция 7)	общественное	8.91
185	Коридор	5 этаж (секция 1)	общественное	29.08
186	Лифтовой холл	5 этаж (секция 1)	общественное	9.3
187	Лестничная клетка	5 этаж (секция 1)	общественное	12.11
188	Тамбур	5 этаж (секция 1)	общественное	4.86
189	Лоджия	5 этаж (секция 1)	общественное	8.91
190	Коридор	5 этаж (секция 2)	общественное	31.45
191	Лифтовой холл	5 этаж (секция 2)	общественное	9.3
192	Лестничная клетка	5 этаж (секция 2)	общественное	12.11
193	Тамбур	5 этаж (секция 2)	общественное	4.61
194	Лоджия	5 этаж (секция 2)	общественное	8.93
195	Коридор	5 этаж (секция 3)	общественное	19.36
196	Лифтовой холл	5 этаж (секция 3)	общественное	9.3
197	Лестничная клетка	5 этаж (секция 3)	общественное	12.11
198	Тамбур	5 этаж (секция 3)	общественное	4.31
199	Лоджия	5 этаж (секция 3)	общественное	8.93
200	Коридор	5 этаж (секция 4)	общественное	19.36
201	Лифтовой холл	5 этаж (секция 4)	общественное	9.3
202	Лестничная клетка	5 этаж (секция 4)	общественное	12.11
203	Тамбур	5 этаж (секция 4)	общественное	4.43
204	Лоджия	5 этаж (секция 4)	общественное	8.93
205	Коридор	5 этаж (секция 5)	общественное	33.1
206	Лифтовой холл	5 этаж (секция 5)	общественное	9.3
207	Лестничная клетка	5 этаж (секция 5)	общественное	12.11
208	Тамбур	5 этаж (секция 5)	общественное	4.61
209	Лоджия	5 этаж (секция 5)	общественное	8.93
210	Коридор	5 этаж (секция 6)	общественное	40.04
211	Лифтовой холл	5 этаж (секция 6)	общественное	9.3
212	Лестничная клетка	5 этаж (секция 6)	общественное	12.11
213	Тамбур	5 этаж (секция 6)	общественное	5.59
214	Лоджия	5 этаж (секция 6)	общественное	8.88
215	Коридор	5 этаж (секция 7)	общественное	40.73
216	Лифтовой холл	5 этаж (секция 7)	общественное	9.57
217	Лестничная клетка	5 этаж (секция 7)	общественное	12.26
218	Тамбур	5 этаж (секция 7)	общественное	8
219	Лоджия	5 этаж (секция 7)	общественное	8.91
220	Коридор	6 этаж (секция 1)	общественное	29.08
221	Лифтовой холл	6 этаж (секция 1)	общественное	9.3
222	Лестничная клетка	6 этаж (секция 1)	общественное	12.11
223	Тамбур	6 этаж (секция 1)	общественное	4.86
224	Лоджия	6 этаж (секция 1)	общественное	8.91
225	Коридор	6 этаж (секция 2)	общественное	31.45
226	Лифтовой холл	6 этаж (секция 2)	общественное	9.3
227	Лестничная клетка	6 этаж (секция 2)	общественное	12.11
228	Тамбур	6 этаж (секция 2)	общественное	4.61
229	Лоджия	6 этаж (секция 2)	общественное	8.93
230	Коридор	6 этаж (секция 3)	общественное	19.36
231	Лифтовой холл	6 этаж (секция 3)	общественное	9.3
232	Лестничная клетка	6 этаж (секция 3)	общественное	12.11
233	Тамбур	6 этаж (секция 3)	общественное	4.31
234	Лоджия	6 этаж (секция 3)	общественное	8.93
235	Коридор	6 этаж (секция 4)	общественное	19.36
236	Лифтовой холл	6 этаж (секция 4)	общественное	9.3
237	Лестничная клетка	6 этаж (секция 4)	общественное	12.11
238	Тамбур	6 этаж (секция 4)	общественное	4.43
239	Лоджия	6 этаж (секция 4)	общественное	8.93
240	Коридор	6 этаж (секция 5)	общественное	33.1
241	Лифтовой холл	6 этаж (секция 5)	общественное	9.3
242	Лестничная клетка	6 этаж (секция 5)	общественное	12.11
243	Тамбур	6 этаж (секция 5)	общественное	4.61
244	Лоджия	6 этаж (секция 5)	общественное	8.91
245	Коридор	6 этаж (секция 6)	общественное	40.04
246	Лифтовой холл	6 этаж (секция 6)	общественное	9.3
247	Лестничная клетка	6 этаж (секция 6)	общественное	12.11
248	Тамбур	6 этаж (секция 6)	общественное	5.59
249	Лоджия	6 этаж (секция 6)	общественное	8.88
250	Коридор	6 этаж (секция 7)	общественное	40.73
251	Лифтовой холл	6 этаж (секция 7)	общественное	9.57
252	Лестничная клетка	6 этаж (секция 7)	общественное	12.26
253	Тамбур	6 этаж (секция 7)	общественное	8
254	Лоджия	6 этаж (секция 7)	общественное	8.91
255	Коридор	7 этаж (секция 1)	общественное	29.08
256	Лифтовой холл	7 этаж (секция 1)	общественное	9.3
257	Лестничная клетка	7 этаж (секция 1)	общественное	12.11
258	Тамбур	7 этаж (секция 1)	общественное	4.86
259	Лоджия	7 этаж (секция 1)	общественное	8.91
260	Коридор	7 этаж (секция 2)	общественное	31.45

261	Лифтовой холл	7 этаж (секция 2)	общественное	9.3
262	Лестничная клетка	7 этаж (секция 2)	общественное	12.11
263	Тамбур	7 этаж (секция 2)	общественное	4.61
264	Лоджия	7 этаж (секция 2)	общественное	8.93
265	Коридор	7 этаж (секция 3)	общественное	19.36
266	Лифтовой холл	7 этаж (секция 3)	общественное	9.3
267	Лестничная клетка	7 этаж (секция 3)	общественное	12.11
268	Тамбур	7 этаж (секция 3)	общественное	4.31
269	Лоджия	7 этаж (секция 3)	общественное	8.93
270	Коридор	7 этаж (секция 4)	общественное	19.36
271	Лифтовой холл	7 этаж (секция 4)	общественное	9.3
272	Лестничная клетка	7 этаж (секция 4)	общественное	12.11
273	Тамбур	7 этаж (секция 4)	общественное	4.43
274	Лоджия	7 этаж (секция 4)	общественное	8.93
275	Коридор	7 этаж (секция 5)	общественное	33.1
276	Лифтовой холл	7 этаж (секция 5)	общественное	9.3
277	Лестничная клетка	7 этаж (секция 5)	общественное	12.11
278	Тамбур	7 этаж (секция 5)	общественное	4.61
279	Лоджия	7 этаж (секция 5)	общественное	8.91
280	Коридор	7 этаж (секция 6)	общественное	40.04
281	Лифтовой холл	7 этаж (секция 6)	общественное	9.3
282	Лестничная клетка	7 этаж (секция 6)	общественное	12.11
283	Тамбур	7 этаж (секция 6)	общественное	5.59
284	Лоджия	7 этаж (секция 6)	общественное	8.88
285	Коридор	7 этаж (секция 7)	общественное	40.73
286	Лифтовой холл	7 этаж (секция 7)	общественное	9.57
287	Лестничная клетка	7 этаж (секция 7)	общественное	12.26
288	Тамбур	7 этаж (секция 7)	общественное	6
289	Лоджия	7 этаж (секция 7)	общественное	8.91
290	Коридор	8 этаж (секция 1)	общественное	29.08
291	Лифтовой холл	8 этаж (секция 1)	общественное	9.3
292	Лестничная клетка	8 этаж (секция 1)	общественное	12.11
293	Тамбур	8 этаж (секция 1)	общественное	4.86
294	Лоджия	8 этаж (секция 1)	общественное	8.91
295	Коридор	8 этаж (секция 2)	общественное	31.45
296	Лифтовой холл	8 этаж (секция 2)	общественное	9.3
297	Лестничная клетка	8 этаж (секция 2)	общественное	12.11
298	Тамбур	8 этаж (секция 2)	общественное	4.61
299	Лоджия	8 этаж (секция 2)	общественное	8.93
300	Коридор	8 этаж (секция 3)	общественное	19.36
301	Лифтовой холл	8 этаж (секция 3)	общественное	9.3
302	Лестничная клетка	8 этаж (секция 3)	общественное	12.11
303	Тамбур	8 этаж (секция 3)	общественное	4.31
304	Лоджия	8 этаж (секция 3)	общественное	8.93
305	Коридор	8 этаж (секция 4)	общественное	19.36
306	Лифтовой холл	8 этаж (секция 4)	общественное	9.3
307	Лестничная клетка	8 этаж (секция 4)	общественное	12.11
308	Тамбур	8 этаж (секция 4)	общественное	4.43
309	Лоджия	8 этаж (секция 4)	общественное	8.93
310	Коридор	8 этаж (секция 5)	общественное	33.1
311	Лифтовой холл	8 этаж (секция 5)	общественное	9.3
312	Лестничная клетка	8 этаж (секция 5)	общественное	12.11
313	Тамбур	8 этаж (секция 5)	общественное	4.61
314	Лоджия	8 этаж (секция 5)	общественное	8.91
315	Коридор	8 этаж (секция 6)	общественное	40.04
316	Лифтовой холл	8 этаж (секция 6)	общественное	9.3
317	Лестничная клетка	8 этаж (секция 6)	общественное	12.11
318	Тамбур	8 этаж (секция 6)	общественное	5.59
319	Лоджия	8 этаж (секция 6)	общественное	8.88
320	Коридор	8 этаж (секция 7)	общественное	40.73
321	Лифтовой холл	8 этаж (секция 7)	общественное	9.57
322	Лестничная клетка	8 этаж (секция 7)	общественное	12.26
323	Тамбур	8 этаж (секция 7)	общественное	6
324	Лоджия	8 этаж (секция 7)	общественное	8.91
325	Коридор	9 этаж (секция 1)	общественное	29.08
326	Лифтовой холл	9 этаж (секция 1)	общественное	9.3
327	Лестничная клетка	9 этаж (секция 1)	общественное	12.11
328	Тамбур	9 этаж (секция 1)	общественное	4.86
329	Лоджия	9 этаж (секция 1)	общественное	8.91
330	Коридор	9 этаж (секция 2)	общественное	31.45
331	Лифтовой холл	9 этаж (секция 2)	общественное	9.3
332	Лестничная клетка	9 этаж (секция 2)	общественное	12.11
333	Тамбур	9 этаж (секция 2)	общественное	4.61
334	Лоджия	9 этаж (секция 2)	общественное	8.93
335	Коридор	9 этаж (секция 3)	общественное	19.36
336	Лифтовой холл	9 этаж (секция 3)	общественное	9.3
337	Лестничная клетка	9 этаж (секция 3)	общественное	12.11
338	Тамбур	9 этаж (секция 3)	общественное	4.31
339	Лоджия	9 этаж (секция 3)	общественное	8.93
340	Коридор	9 этаж (секция 4)	общественное	19.36
341	Лифтовой холл	9 этаж (секция 4)	общественное	9.3
342	Лестничная клетка	9 этаж (секция 4)	общественное	12.11
343	Тамбур	9 этаж (секция 4)	общественное	4.43
344	Лоджия	9 этаж (секция 4)	общественное	8.93
345	Коридор	9 этаж (секция 5)	общественное	33.1
346	Лифтовой холл	9 этаж (секция 5)	общественное	9.3

347	Лестничная клетка	9 этаж (секция 5)	общественное	12.11
348	Тамбур	9 этаж (секция 5)	общественное	4.61
349	Лоджия	9 этаж (секция 5)	общественное	8.91
350	Коридор	9 этаж (секция 6)	общественное	40.04
351	Лифтовой холл	9 этаж (секция 6)	общественное	9.3
352	Лестничная клетка	9 этаж (секция 6)	общественное	12.11
353	Тамбур	9 этаж (секция 6)	общественное	5.59
354	Лоджия	9 этаж (секция 6)	общественное	8.88
355	Коридор	9 этаж (секция 7)	общественное	40.73
356	Лифтовой холл	9 этаж (секция 7)	общественное	9.57
357	Лестничная клетка	9 этаж (секция 7)	общественное	12.26
358	Тамбур	9 этаж (секция 7)	общественное	6
359	Лоджия	9 этаж (секция 7)	общественное	8.91
360	Коридор	10 этаж (секция 1)	общественное	29.08
361	Лифтовой холл	10 этаж (секция 1)	общественное	9.3
362	Лестничная клетка	10 этаж (секция 1)	общественное	12.11
363	Тамбур	10 этаж (секция 1)	общественное	4.86
364	Лоджия	10 этаж (секция 1)	общественное	8.91
365	Коридор	10 этаж (секция 2)	общественное	31.45
366	Лифтовой холл	10 этаж (секция 2)	общественное	9.3
367	Лестничная клетка	10 этаж (секция 2)	общественное	12.11
368	Тамбур	10 этаж (секция 2)	общественное	4.61
369	Лоджия	10 этаж (секция 2)	общественное	8.93
370	Коридор	10 этаж (секция 3)	общественное	19.36
371	Лифтовой холл	10 этаж (секция 3)	общественное	9.3
372	Лестничная клетка	10 этаж (секция 3)	общественное	12.11
373	Тамбур	10 этаж (секция 3)	общественное	4.31
374	Лоджия	10 этаж (секция 3)	общественное	8.93
375	Коридор	10 этаж (секция 4)	общественное	19.36
376	Лифтовой холл	10 этаж (секция 4)	общественное	9.3
377	Лестничная клетка	10 этаж (секция 4)	общественное	12.11
378	Тамбур	10 этаж (секция 4)	общественное	4.43
379	Лоджия	10 этаж (секция 4)	общественное	8.93
380	Коридор	10 этаж (секция 5)	общественное	33.1
381	Лифтовой холл	10 этаж (секция 5)	общественное	9.3
382	Лестничная клетка	10 этаж (секция 5)	общественное	12.11
383	Тамбур	10 этаж (секция 5)	общественное	4.61
384	Лоджия	10 этаж (секция 5)	общественное	8.91
385	Коридор	10 этаж (секция 6)	общественное	40.04
386	Лифтовой холл	10 этаж (секция 6)	общественное	9.3
387	Лестничная клетка	10 этаж (секция 6)	общественное	12.11
388	Тамбур	10 этаж (секция 6)	общественное	5.59
389	Лоджия	10 этаж (секция 6)	общественное	8.88
390	Коридор	10 этаж (секция 7)	общественное	40.73
391	Лифтовой холл	10 этаж (секция 7)	общественное	9.57
392	Лестничная клетка	10 этаж (секция 7)	общественное	12.26
393	Тамбур	10 этаж (секция 7)	общественное	6
394	Лоджия	10 этаж (секция 7)	общественное	8.91
395	Коридор	11 этаж (секция 1)	общественное	29.08
396	Лифтовой холл	11 этаж (секция 1)	общественное	9.3
397	Лестничная клетка	11 этаж (секция 1)	общественное	12.11
398	Тамбур	11 этаж (секция 1)	общественное	4.86
399	Лоджия	11 этаж (секция 1)	общественное	8.91
400	Коридор	11 этаж (секция 2)	общественное	31.45
401	Лифтовой холл	11 этаж (секция 2)	общественное	9.3
402	Лестничная клетка	11 этаж (секция 2)	общественное	12.11
403	Тамбур	11 этаж (секция 2)	общественное	4.61
404	Лоджия	11 этаж (секция 2)	общественное	8.93
405	Коридор	11 этаж (секция 3)	общественное	19.36
406	Лифтовой холл	11 этаж (секция 3)	общественное	9.3
407	Лестничная клетка	11 этаж (секция 3)	общественное	12.11
408	Тамбур	11 этаж (секция 3)	общественное	4.31
409	Лоджия	11 этаж (секция 3)	общественное	8.93
410	Коридор	11 этаж (секция 4)	общественное	19.36
411	Лифтовой холл	11 этаж (секция 4)	общественное	9.3
412	Лестничная клетка	11 этаж (секция 4)	общественное	12.11
413	Тамбур	11 этаж (секция 4)	общественное	4.43
414	Лоджия	11 этаж (секция 4)	общественное	8.93
415	Коридор	11 этаж (секция 5)	общественное	33.1
416	Лифтовой холл	11 этаж (секция 5)	общественное	9.3
417	Лестничная клетка	11 этаж (секция 5)	общественное	12.11
418	Тамбур	11 этаж (секция 5)	общественное	4.61
419	Лоджия	11 этаж (секция 5)	общественное	8.91
420	Коридор	11 этаж (секция 6)	общественное	40.04
421	Лифтовой холл	11 этаж (секция 6)	общественное	9.3
422	Лестничная клетка	11 этаж (секция 6)	общественное	12.11
423	Тамбур	11 этаж (секция 6)	общественное	5.59
424	Лоджия	11 этаж (секция 6)	общественное	8.88
425	Коридор	11 этаж (секция 7)	общественное	40.73
426	Лифтовой холл	11 этаж (секция 7)	общественное	9.57
427	Лестничная клетка	11 этаж (секция 7)	общественное	12.26
428	Тамбур	11 этаж (секция 7)	общественное	6
429	Лоджия	11 этаж (секция 7)	общественное	8.91
430	Коридор	12 этаж (секция 1)	общественное	29.08
431	Лифтовой холл	12 этаж (секция 1)	общественное	9.3
432	Лестничная клетка	12 этаж (секция 1)	общественное	12.11

433	Тамбур	12 этаж (секция 1)	общественное	4.86
434	Лоджия	12 этаж (секция 1)	общественное	8.91
435	Коридор	12 этаж (секция 2)	общественное	31.45
436	Лифтовой холл	12 этаж (секция 2)	общественное	9.3
437	Лестничная клетка	12 этаж (секция 2)	общественное	12.11
438	Тамбур	12 этаж (секция 2)	общественное	4.61
439	Лоджия	12 этаж (секция 2)	общественное	8.93
440	Коридор	12 этаж (секция 3)	общественное	19.36
441	Лифтовой холл	12 этаж (секция 3)	общественное	9.3
442	Лестничная клетка	12 этаж (секция 3)	общественное	12.11
443	Тамбур	12 этаж (секция 3)	общественное	4.31
444	Лоджия	12 этаж (секция 3)	общественное	8.93
445	Коридор	12 этаж (секция 4)	общественное	19.36
446	Лифтовой холл	12 этаж (секция 4)	общественное	9.3
447	Лестничная клетка	12 этаж (секция 4)	общественное	12.11
448	Тамбур	12 этаж (секция 4)	общественное	4.43
449	Лоджия	12 этаж (секция 4)	общественное	8.93
450	Коридор	12 этаж (секция 5)	общественное	33.1
451	Лифтовой холл	12 этаж (секция 5)	общественное	9.3
452	Лестничная клетка	12 этаж (секция 5)	общественное	12.11
453	Тамбур	12 этаж (секция 5)	общественное	4.61
454	Лоджия	12 этаж (секция 5)	общественное	8.91
455	Коридор	12 этаж (секция 6)	общественное	40.04
456	Лифтовой холл	12 этаж (секция 6)	общественное	9.3
457	Лестничная клетка	12 этаж (секция 6)	общественное	12.11
458	Тамбур	12 этаж (секция 6)	общественное	5.59
459	Лоджия	12 этаж (секция 6)	общественное	8.88
460	Коридор	12 этаж (секция 7)	общественное	40.73
461	Лифтовой холл	12 этаж (секция 7)	общественное	9.57
462	Лестничная клетка	12 этаж (секция 7)	общественное	12.26
463	Тамбур	12 этаж (секция 7)	общественное	6
464	Лоджия	12 этаж (секция 7)	общественное	8.91
465	Коридор	13 этаж (секция 1)	общественное	29.08
466	Лифтовой холл	13 этаж (секция 1)	общественное	9.3
467	Лестничная клетка	13 этаж (секция 1)	общественное	12.11
468	Тамбур	13 этаж (секция 1)	общественное	4.86
469	Лоджия	13 этаж (секция 1)	общественное	8.91
470	Коридор	13 этаж (секция 2)	общественное	31.45
471	Лифтовой холл	13 этаж (секция 2)	общественное	9.3
472	Лестничная клетка	13 этаж (секция 2)	общественное	12.11
473	Тамбур	13 этаж (секция 2)	общественное	4.61
474	Лоджия	13 этаж (секция 2)	общественное	8.93
475	Коридор	13 этаж (секция 3)	общественное	19.36
476	Лифтовой холл	13 этаж (секция 3)	общественное	9.3
477	Лестничная клетка	13 этаж (секция 3)	общественное	12.11
478	Тамбур	13 этаж (секция 3)	общественное	4.31
479	Лоджия	13 этаж (секция 3)	общественное	8.93
480	Коридор	13 этаж (секция 4)	общественное	19.36
481	Лифтовой холл	13 этаж (секция 4)	общественное	9.3
482	Лестничная клетка	13 этаж (секция 4)	общественное	12.11
483	Тамбур	13 этаж (секция 4)	общественное	4.43
484	Лоджия	13 этаж (секция 4)	общественное	8.93
485	Коридор	13 этаж (секция 5)	общественное	33.1
486	Лифтовой холл	13 этаж (секция 5)	общественное	9.3
487	Лестничная клетка	13 этаж (секция 5)	общественное	12.11
488	Тамбур	13 этаж (секция 5)	общественное	4.61
489	Лоджия	13 этаж (секция 5)	общественное	8.91
490	Коридор	13 этаж (секция 6)	общественное	40.04
491	Лифтовой холл	13 этаж (секция 6)	общественное	9.3
492	Лестничная клетка	13 этаж (секция 6)	общественное	12.11
493	Тамбур	13 этаж (секция 6)	общественное	5.59
494	Лоджия	13 этаж (секция 6)	общественное	8.88
495	Коридор	13 этаж (секция 7)	общественное	40.73
496	Лифтовой холл	13 этаж (секция 7)	общественное	9.57
497	Лестничная клетка	13 этаж (секция 7)	общественное	12.26
498	Тамбур	13 этаж (секция 7)	общественное	6
499	Лоджия	13 этаж (секция 7)	общественное	8.91
500	Коридор	14 этаж (секция 1)	общественное	29.08
501	Лифтовой холл	14 этаж (секция 1)	общественное	9.3
502	Лестничная клетка	14 этаж (секция 1)	общественное	12.11
503	Тамбур	14 этаж (секция 1)	общественное	4.86
504	Лоджия	14 этаж (секция 1)	общественное	8.91
505	Коридор	14 этаж (секция 2)	общественное	31.45
506	Лифтовой холл	14 этаж (секция 2)	общественное	9.3
507	Лестничная клетка	14 этаж (секция 2)	общественное	12.11
508	Тамбур	14 этаж (секция 2)	общественное	4.61
509	Лоджия	14 этаж (секция 2)	общественное	8.93
510	Коридор	14 этаж (секция 3)	общественное	19.36
511	Лифтовой холл	14 этаж (секция 3)	общественное	9.3
512	Лестничная клетка	14 этаж (секция 3)	общественное	12.11
513	Тамбур	14 этаж (секция 3)	общественное	4.31
514	Лоджия	14 этаж (секция 3)	общественное	8.93
515	Коридор	14 этаж (секция 4)	общественное	19.36
516	Лифтовой холл	14 этаж (секция 4)	общественное	9.3
517	Лестничная клетка	14 этаж (секция 4)	общественное	12.11
518	Тамбур	14 этаж (секция 4)	общественное	4.43

519	Лоджия	14 этаж (секция 4)	общественное	8.93
520	Коридор	14 этаж (секция 5)	общественное	33.1
521	Лифтовой холл	14 этаж (секция 5)	общественное	9.3
522	Лестничная клетка	14 этаж (секция 5)	общественное	12.11
523	Тамбур	14 этаж (секция 5)	общественное	4.61
524	Лоджия	14 этаж (секция 5)	общественное	8.91
525	Коридор	14 этаж (секция 6)	общественное	40.04
526	Лифтовой холл	14 этаж (секция 6)	общественное	9.3
527	Лестничная клетка	14 этаж (секция 6)	общественное	12.11
528	Тамбур	14 этаж (секция 6)	общественное	5.59
529	Лоджия	14 этаж (секция 6)	общественное	8.88
530	Коридор	14 этаж (секция 7)	общественное	40.73
531	Лифтовой холл	14 этаж (секция 7)	общественное	9.57
532	Лестничная клетка	14 этаж (секция 7)	общественное	12.26
533	Тамбур	14 этаж (секция 7)	общественное	6
534	Лоджия	14 этаж (секция 7)	общественное	8.91
535	Коридор	15 этаж (секция 1)	общественное	29.08
536	Лифтовой холл	15 этаж (секция 1)	общественное	9.3
537	Лестничная клетка	15 этаж (секция 1)	общественное	12.11
538	Тамбур	15 этаж (секция 1)	общественное	4.86
539	Лоджия	15 этаж (секция 1)	общественное	8.91
540	Коридор	15 этаж (секция 2)	общественное	31.45
541	Лифтовой холл	15 этаж (секция 2)	общественное	9.3
542	Лестничная клетка	15 этаж (секция 2)	общественное	12.11
543	Тамбур	15 этаж (секция 2)	общественное	4.61
544	Лоджия	15 этаж (секция 2)	общественное	8.93
545	Коридор	15 этаж (секция 3)	общественное	19.36
546	Лифтовой холл	15 этаж (секция 3)	общественное	9.3
547	Лестничная клетка	15 этаж (секция 3)	общественное	12.11
548	Тамбур	15 этаж (секция 3)	общественное	4.31
549	Лоджия	15 этаж (секция 3)	общественное	8.93
550	Коридор	15 этаж (секция 4)	общественное	19.36
551	Лифтовой холл	15 этаж (секция 4)	общественное	9.3
552	Лестничная клетка	15 этаж (секция 4)	общественное	12.11
553	Тамбур	15 этаж (секция 4)	общественное	4.43
554	Лоджия	15 этаж (секция 4)	общественное	8.93
555	Коридор	15 этаж (секция 5)	общественное	33.1
556	Лифтовой холл	15 этаж (секция 5)	общественное	9.3
557	Лестничная клетка	15 этаж (секция 5)	общественное	12.11
558	Тамбур	15 этаж (секция 5)	общественное	4.61
559	Лоджия	15 этаж (секция 5)	общественное	8.91
560	Коридор	15 этаж (секция 6)	общественное	40.04
561	Лифтовой холл	15 этаж (секция 6)	общественное	9.3
562	Лестничная клетка	15 этаж (секция 6)	общественное	12.11
563	Тамбур	15 этаж (секция 6)	общественное	5.59
564	Лоджия	15 этаж (секция 6)	общественное	8.88
565	Коридор	15 этаж (секция 7)	общественное	40.73
566	Лифтовой холл	15 этаж (секция 7)	общественное	9.57
567	Лестничная клетка	15 этаж (секция 7)	общественное	12.26
568	Тамбур	15 этаж (секция 7)	общественное	6
569	Лоджия	15 этаж (секция 7)	общественное	8.91
570	Коридор	16 этаж (секция 1)	общественное	29.08
571	Лифтовой холл	16 этаж (секция 1)	общественное	9.3
572	Лестничная клетка	16 этаж (секция 1)	общественное	12.11
573	Тамбур	16 этаж (секция 1)	общественное	4.86
574	Лоджия	16 этаж (секция 1)	общественное	8.91
575	Коридор	16 этаж (секция 2)	общественное	31.45
576	Лифтовой холл	16 этаж (секция 2)	общественное	9.3
577	Лестничная клетка	16 этаж (секция 2)	общественное	12.11
578	Тамбур	16 этаж (секция 2)	общественное	4.61
579	Лоджия	16 этаж (секция 2)	общественное	8.93
580	Коридор	16 этаж (секция 3)	общественное	19.36
581	Лифтовой холл	16 этаж (секция 3)	общественное	9.3
582	Лестничная клетка	16 этаж (секция 3)	общественное	12.11
583	Тамбур	16 этаж (секция 3)	общественное	4.31
584	Лоджия	16 этаж (секция 3)	общественное	8.93
585	Коридор	16 этаж (секция 4)	общественное	19.36
586	Лифтовой холл	16 этаж (секция 4)	общественное	9.3
587	Лестничная клетка	16 этаж (секция 4)	общественное	12.11
588	Тамбур	16 этаж (секция 4)	общественное	4.43
589	Лоджия	16 этаж (секция 4)	общественное	8.93
590	Коридор	16 этаж (секция 5)	общественное	33.1
591	Лифтовой холл	16 этаж (секция 5)	общественное	9.3
592	Лестничная клетка	16 этаж (секция 5)	общественное	12.11
593	Тамбур	16 этаж (секция 5)	общественное	4.61
594	Лоджия	16 этаж (секция 5)	общественное	8.91
595	Коридор	16 этаж (секция 6)	общественное	40.04
596	Лифтовой холл	16 этаж (секция 6)	общественное	9.3
597	Лестничная клетка	16 этаж (секция 6)	общественное	12.11
598	Тамбур	16 этаж (секция 6)	общественное	5.59
599	Лоджия	16 этаж (секция 6)	общественное	8.88
600	Коридор	16 этаж (секция 7)	общественное	40.73
601	Лифтовой холл	16 этаж (секция 7)	общественное	9.57
602	Лестничная клетка	16 этаж (секция 7)	общественное	12.26
603	Тамбур	16 этаж (секция 7)	общественное	6
604	Лоджия	16 этаж (секция 7)	общественное	8.91

605	Коридор	17 этаж (секция 1)	общественное	29.08
606	Лифтовой холл	17 этаж (секция 1)	общественное	9.3
607	Лестничная клетка	17 этаж (секция 1)	общественное	12.11
608	Тамбур	17 этаж (секция 1)	общественное	4.86
609	Лоджия	17 этаж (секция 1)	общественное	8.91
610	Коридор	17 этаж (секция 2)	общественное	31.45
611	Лифтовой холл	17 этаж (секция 2)	общественное	9.3
612	Лестничная клетка	17 этаж (секция 2)	общественное	12.11
613	Тамбур	17 этаж (секция 2)	общественное	4.61
614	Лоджия	17 этаж (секция 2)	общественное	8.93
615	Коридор	17 этаж (секция 3)	общественное	19.36
616	Лифтовой холл	17 этаж (секция 3)	общественное	9.3
617	Лестничная клетка	17 этаж (секция 3)	общественное	12.11
618	Тамбур	17 этаж (секция 3)	общественное	4.31
619	Лоджия	17 этаж (секция 3)	общественное	8.93
620	Коридор	17 этаж (секция 4)	общественное	19.36
621	Лифтовой холл	17 этаж (секция 4)	общественное	9.3
622	Лестничная клетка	17 этаж (секция 4)	общественное	12.11
623	Тамбур	17 этаж (секция 4)	общественное	4.43
624	Лоджия	17 этаж (секция 4)	общественное	8.93
625	Коридор	17 этаж (секция 5)	общественное	33.1
626	Лифтовой холл	17 этаж (секция 5)	общественное	9.3
627	Лестничная клетка	17 этаж (секция 5)	общественное	12.11
628	Тамбур	17 этаж (секция 5)	общественное	4.61
629	Лоджия	17 этаж (секция 5)	общественное	8.91
630	Коридор	17 этаж (секция 6)	общественное	40.04
631	Лифтовой холл	17 этаж (секция 6)	общественное	9.3
632	Лестничная клетка	17 этаж (секция 6)	общественное	12.11
633	Тамбур	17 этаж (секция 6)	общественное	5.59
634	Лоджия	17 этаж (секция 6)	общественное	8.88
635	Коридор	17 этаж (секция 7)	общественное	40.73
636	Лифтовой холл	17 этаж (секция 7)	общественное	9.57
637	Лестничная клетка	17 этаж (секция 7)	общественное	12.26
638	Тамбур	17 этаж (секция 7)	общественное	6
639	Лоджия	17 этаж (секция 7)	общественное	8.91
640	Коридор	18 этаж (секция 1)	общественное	29.08
641	Лифтовой холл	18 этаж (секция 1)	общественное	9.3
642	Лестничная клетка	18 этаж (секция 1)	общественное	12.11
643	Тамбур	18 этаж (секция 1)	общественное	4.86
644	Лоджия	18 этаж (секция 1)	общественное	8.91
645	Коридор	18 этаж (секция 2)	общественное	31.45
646	Лифтовой холл	18 этаж (секция 2)	общественное	9.3
647	Лестничная клетка	18 этаж (секция 2)	общественное	12.11
648	Тамбур	18 этаж (секция 2)	общественное	4.61
649	Лоджия	18 этаж (секция 2)	общественное	8.93
650	Коридор	18 этаж (секция 3)	общественное	19.36
651	Лифтовой холл	18 этаж (секция 3)	общественное	9.3
652	Лестничная клетка	18 этаж (секция 3)	общественное	12.11
653	Тамбур	18 этаж (секция 3)	общественное	4.31
654	Лоджия	18 этаж (секция 3)	общественное	8.93
655	Коридор	18 этаж (секция 4)	общественное	19.36
656	Лифтовой холл	18 этаж (секция 4)	общественное	9.3
657	Лестничная клетка	18 этаж (секция 4)	общественное	12.11
658	Тамбур	18 этаж (секция 4)	общественное	4.43
659	Лоджия	18 этаж (секция 4)	общественное	8.93
660	Коридор	18 этаж (секция 5)	общественное	33.1
661	Лифтовой холл	18 этаж (секция 5)	общественное	9.3
662	Лестничная клетка	18 этаж (секция 5)	общественное	12.11
663	Тамбур	18 этаж (секция 5)	общественное	4.61
664	Лоджия	18 этаж (секция 5)	общественное	8.93
665	Коридор	18 этаж (секция 6)	общественное	40.04
666	Лифтовой холл	18 этаж (секция 6)	общественное	9.3
667	Лестничная клетка	18 этаж (секция 6)	общественное	12.11
668	Тамбур	18 этаж (секция 6)	общественное	5.59
669	Лоджия	18 этаж (секция 6)	общественное	8.88
670	Коридор	19 этаж (секция 1)	общественное	29.08
671	Лифтовой холл	19 этаж (секция 1)	общественное	9.3
672	Лестничная клетка	19 этаж (секция 1)	общественное	12.11
673	Тамбур	19 этаж (секция 1)	общественное	4.86
674	Лоджия	19 этаж (секция 1)	общественное	8.91
675	Коридор	19 этаж (секция 2)	общественное	31.45
676	Лифтовой холл	19 этаж (секция 2)	общественное	9.3
677	Лестничная клетка	19 этаж (секция 2)	общественное	12.11
678	Тамбур	19 этаж (секция 2)	общественное	4.61
679	Лоджия	19 этаж (секция 2)	общественное	8.93
680	Коридор	19 этаж (секция 3)	общественное	19.36
681	Лифтовой холл	19 этаж (секция 3)	общественное	9.3
682	Лестничная клетка	19 этаж (секция 3)	общественное	12.11
683	Тамбур	19 этаж (секция 3)	общественное	4.31
684	Лоджия	19 этаж (секция 3)	общественное	8.93
685	Коридор	19 этаж (секция 4)	общественное	19.36
686	Лифтовой холл	19 этаж (секция 4)	общественное	9.3
687	Лестничная клетка	19 этаж (секция 4)	общественное	12.11
688	Тамбур	19 этаж (секция 4)	общественное	4.43
689	Лоджия	19 этаж (секция 4)	общественное	8.93
690	Коридор	19 этаж (секция 5)	общественное	33.1

691	Лифтовой холл	19 этаж (секция 5)	общественное	9.3
692	Лестничная клетка	19 этаж (секция 5)	общественное	12.11
693	Тамбур	19 этаж (секция 5)	общественное	4.61
694	Лоджия	19 этаж (секция 5)	общественное	8.93
695	Коридор	19 этаж (секция 6)	общественное	40.04
696	Лифтовой холл	19 этаж (секция 6)	общественное	9.3
697	Лестничная клетка	19 этаж (секция 6)	общественное	12.11
698	Тамбур	19 этаж (секция 6)	общественное	5.59
699	Лоджия	19 этаж (секция 6)	общественное	8.88
700	Коридор	20 этаж (секция 1)	общественное	29.08
701	Лифтовой холл	20 этаж (секция 1)	общественное	9.3
702	Лестничная клетка	20 этаж (секция 1)	общественное	12.11
703	Тамбур	20 этаж (секция 1)	общественное	4.86
704	Лоджия	20 этаж (секция 1)	общественное	8.91
705	Коридор	20 этаж (секция 2)	общественное	31.45
706	Лифтовой холл	20 этаж (секция 2)	общественное	9.3
707	Лестничная клетка	20 этаж (секция 2)	общественное	12.11
708	Тамбур	20 этаж (секция 2)	общественное	4.61
709	Лоджия	20 этаж (секция 2)	общественное	8.93
710	Коридор	20 этаж (секция 3)	общественное	19.36
711	Лифтовой холл	20 этаж (секция 3)	общественное	9.3
712	Лестничная клетка	20 этаж (секция 3)	общественное	12.11
713	Тамбур	20 этаж (секция 3)	общественное	4.31
714	Лоджия	20 этаж (секция 3)	общественное	8.93
715	Коридор	20 этаж (секция 4)	общественное	19.36
716	Лифтовой холл	20 этаж (секция 4)	общественное	9.3
717	Лестничная клетка	20 этаж (секция 4)	общественное	12.11
718	Тамбур	20 этаж (секция 4)	общественное	4.43
719	Лоджия	20 этаж (секция 4)	общественное	8.93
720	Коридор	20 этаж (секция 5)	общественное	33.1
721	Лифтовой холл	20 этаж (секция 5)	общественное	9.3
722	Лестничная клетка	20 этаж (секция 5)	общественное	12.11
723	Тамбур	20 этаж (секция 5)	общественное	4.61
724	Лоджия	20 этаж (секция 5)	общественное	8.93
725	Коридор	20 этаж (секция 6)	общественное	40.04
726	Лифтовой холл	20 этаж (секция 6)	общественное	9.3
727	Лестничная клетка	20 этаж (секция 6)	общественное	12.11
728	Тамбур	20 этаж (секция 6)	общественное	5.59
729	Лоджия	20 этаж (секция 6)	общественное	8.88
730	Коридор	21 этаж (секция 1)	общественное	29.08
731	Лифтовой холл	21 этаж (секция 1)	общественное	9.3
732	Лестничная клетка	21 этаж (секция 1)	общественное	12.11
733	Тамбур	21 этаж (секция 1)	общественное	4.86
734	Лоджия	21 этаж (секция 1)	общественное	8.91
735	Коридор	21 этаж (секция 2)	общественное	31.45
736	Лифтовой холл	21 этаж (секция 2)	общественное	9.3
737	Лестничная клетка	21 этаж (секция 2)	общественное	12.11
738	Тамбур	21 этаж (секция 2)	общественное	4.61
739	Лоджия	21 этаж (секция 2)	общественное	8.93
740	Коридор	21 этаж (секция 3)	общественное	19.36
741	Лифтовой холл	21 этаж (секция 3)	общественное	9.3
742	Лестничная клетка	21 этаж (секция 3)	общественное	12.11
743	Тамбур	21 этаж (секция 3)	общественное	4.31
744	Лоджия	21 этаж (секция 3)	общественное	8.93
745	Коридор	21 этаж (секция 4)	общественное	19.36
746	Лифтовой холл	21 этаж (секция 4)	общественное	9.3
747	Лестничная клетка	21 этаж (секция 4)	общественное	12.11
748	Тамбур	21 этаж (секция 4)	общественное	4.43
749	Лоджия	21 этаж (секция 4)	общественное	8.93
750	Коридор	21 этаж (секция 5)	общественное	33.1
751	Лифтовой холл	21 этаж (секция 5)	общественное	9.3
752	Лестничная клетка	21 этаж (секция 5)	общественное	12.11
753	Тамбур	21 этаж (секция 5)	общественное	4.61
754	Лоджия	21 этаж (секция 5)	общественное	8.93
755	Коридор	21 этаж (секция 6)	общественное	40.04
756	Лифтовой холл	21 этаж (секция 6)	общественное	9.3
757	Лестничная клетка	21 этаж (секция 6)	общественное	12.11
758	Тамбур	21 этаж (секция 6)	общественное	5.59
759	Лоджия	21 этаж (секция 6)	общественное	8.88
760	Коридор	22 этаж (секция 1)	общественное	29.08
761	Лифтовой холл	22 этаж (секция 1)	общественное	9.3
762	Лестничная клетка	22 этаж (секция 1)	общественное	12.11
763	Тамбур	22 этаж (секция 1)	общественное	4.86
764	Лоджия	22 этаж (секция 1)	общественное	8.91
765	Коридор	22 этаж (секция 2)	общественное	31.45
766	Лифтовой холл	22 этаж (секция 2)	общественное	9.3
767	Лестничная клетка	22 этаж (секция 2)	общественное	12.11
768	Тамбур	22 этаж (секция 2)	общественное	4.61
769	Лоджия	22 этаж (секция 2)	общественное	8.93
770	Коридор	22 этаж (секция 3)	общественное	19.36
771	Лифтовой холл	22 этаж (секция 3)	общественное	9.3
772	Лестничная клетка	22 этаж (секция 3)	общественное	12.11
773	Тамбур	22 этаж (секция 3)	общественное	4.31
774	Лоджия	22 этаж (секция 3)	общественное	8.93
775	Коридор	22 этаж (секция 4)	общественное	19.36
776	Лифтовой холл	22 этаж (секция 4)	общественное	9.3

777	Лестничная клетка	22 этаж (секция 4)	общественное	12.11
778	Тамбур	22 этаж (секция 4)	общественное	4.43
779	Лоджия	22 этаж (секция 4)	общественное	8.93
780	Коридор	22 этаж (секция 5)	общественное	33.1
781	Лифтовой холл	22 этаж (секция 5)	общественное	9.3
782	Лестничная клетка	22 этаж (секция 5)	общественное	12.11
783	Тамбур	22 этаж (секция 5)	общественное	4.61
784	Лоджия	22 этаж (секция 5)	общественное	8.93
785	Коридор	22 этаж (секция 6)	общественное	40.04
786	Лифтовой холл	22 этаж (секция 6)	общественное	9.3
787	Лестничная клетка	22 этаж (секция 6)	общественное	12.11
788	Тамбур	22 этаж (секция 6)	общественное	5.59
789	Лоджия	22 этаж (секция 6)	общественное	8.88
790	Коридор	23 этаж (секция 1)	общественное	29.08
791	Лифтовой холл	23 этаж (секция 1)	общественное	9.3
792	Лестничная клетка	23 этаж (секция 1)	общественное	12.11
793	Тамбур	23 этаж (секция 1)	общественное	4.86
794	Лоджия	23 этаж (секция 1)	общественное	8.91
795	Коридор	23 этаж (секция 2)	общественное	31.45
796	Лифтовой холл	23 этаж (секция 2)	общественное	9.3
797	Лестничная клетка	23 этаж (секция 2)	общественное	12.11
798	Тамбур	23 этаж (секция 2)	общественное	4.61
799	Лоджия	23 этаж (секция 2)	общественное	8.93
800	Коридор	23 этаж (секция 3)	общественное	19.36
801	Лифтовой холл	23 этаж (секция 3)	общественное	9.3
802	Лестничная клетка	23 этаж (секция 3)	общественное	12.11
803	Тамбур	23 этаж (секция 3)	общественное	4.31
804	Лоджия	23 этаж (секция 3)	общественное	8.93
805	Коридор	23 этаж (секция 4)	общественное	19.36
806	Лифтовой холл	23 этаж (секция 4)	общественное	9.3
807	Лестничная клетка	23 этаж (секция 4)	общественное	12.11
808	Тамбур	23 этаж (секция 4)	общественное	4.43
809	Лоджия	23 этаж (секция 4)	общественное	8.93
810	Коридор	23 этаж (секция 5)	общественное	33.1
811	Лифтовой холл	23 этаж (секция 5)	общественное	9.3
812	Лестничная клетка	23 этаж (секция 5)	общественное	12.11
813	Тамбур	23 этаж (секция 5)	общественное	4.61
814	Лоджия	23 этаж (секция 5)	общественное	8.93
815	Коридор	23 этаж (секция 6)	общественное	40.04
816	Лифтовой холл	23 этаж (секция 6)	общественное	9.3
817	Лестничная клетка	23 этаж (секция 6)	общественное	12.11
818	Тамбур	23 этаж (секция 6)	общественное	5.59
819	Лоджия	23 этаж (секция 6)	общественное	8.88
820	Коридор	24 этаж (секция 1)	общественное	29.08
821	Лифтовой холл	24 этаж (секция 1)	общественное	9.3
822	Лестничная клетка	24 этаж (секция 1)	общественное	12.11
823	Тамбур	24 этаж (секция 1)	общественное	4.86
824	Лоджия	24 этаж (секция 1)	общественное	8.91
825	Коридор	24 этаж (секция 2)	общественное	31.45
826	Лифтовой холл	24 этаж (секция 2)	общественное	9.3
827	Лестничная клетка	24 этаж (секция 2)	общественное	12.11
828	Тамбур	24 этаж (секция 2)	общественное	4.61
829	Лоджия	24 этаж (секция 2)	общественное	8.93
830	Коридор	24 этаж (секция 3)	общественное	19.36
831	Лифтовой холл	24 этаж (секция 3)	общественное	9.3
832	Лестничная клетка	24 этаж (секция 3)	общественное	12.11
833	Тамбур	24 этаж (секция 3)	общественное	4.31
834	Лоджия	24 этаж (секция 3)	общественное	8.93
835	Коридор	24 этаж (секция 4)	общественное	19.36
836	Лифтовой холл	24 этаж (секция 4)	общественное	9.3
837	Лестничная клетка	24 этаж (секция 4)	общественное	12.11
838	Тамбур	24 этаж (секция 4)	общественное	4.43
839	Лоджия	24 этаж (секция 4)	общественное	8.93
840	Коридор	24 этаж (секция 5)	общественное	33.1
841	Лифтовой холл	24 этаж (секция 5)	общественное	9.3
842	Лестничная клетка	24 этаж (секция 5)	общественное	12.11
843	Тамбур	24 этаж (секция 5)	общественное	4.61
844	Лоджия	24 этаж (секция 5)	общественное	8.93
845	Коридор	24 этаж (секция 6)	общественное	40.04
846	Лифтовой холл	24 этаж (секция 6)	общественное	9.3
847	Лестничная клетка	24 этаж (секция 6)	общественное	12.11
848	Тамбур	24 этаж (секция 6)	общественное	5.59
849	Лоджия	24 этаж (секция 6)	общественное	8.88
850	Коридор	25 этаж (секция 1)	общественное	29.08
851	Лифтовой холл	25 этаж (секция 1)	общественное	9.3
852	Лестничная клетка	25 этаж (секция 1)	общественное	12.11
853	Тамбур	25 этаж (секция 1)	общественное	4.86
854	Лоджия	25 этаж (секция 1)	общественное	8.91
855	Коридор	25 этаж (секция 2)	общественное	31.45
856	Лифтовой холл	25 этаж (секция 2)	общественное	9.3
857	Лестничная клетка	25 этаж (секция 2)	общественное	12.11
858	Тамбур	25 этаж (секция 2)	общественное	4.61
859	Лоджия	25 этаж (секция 2)	общественное	8.93
860	Коридор	25 этаж (секция 3)	общественное	19.36
861	Лифтовой холл	25 этаж (секция 3)	общественное	9.3
862	Лестничная клетка	25 этаж (секция 3)	общественное	12.11

863	Тамбур	25 этаж (секция 3)	общественное	4.31
864	Лоджия	25 этаж (секция 3)	общественное	8.93
865	Коридор	25 этаж (секция 4)	общественное	19.36
866	Лифтовой холл	25 этаж (секция 4)	общественное	9.3
867	Лестничная клетка	25 этаж (секция 4)	общественное	12.11
868	Тамбур	25 этаж (секция 4)	общественное	4.43
869	Лоджия	25 этаж (секция 4)	общественное	8.93
870	Коридор	25 этаж (секция 5)	общественное	33.1
871	Лифтовой холл	25 этаж (секция 5)	общественное	9.3
872	Лестничная клетка	25 этаж (секция 5)	общественное	12.11
873	Тамбур	25 этаж (секция 5)	общественное	4.61
874	Лоджия	25 этаж (секция 5)	общественное	8.93
875	Коридор	25 этаж (секция 6)	общественное	40.04
876	Лифтовой холл	25 этаж (секция 6)	общественное	9.3
877	Лестничная клетка	25 этаж (секция 6)	общественное	12.11
878	Тамбур	25 этаж (секция 6)	общественное	5.59
879	Лоджия	25 этаж (секция 6)	общественное	8.88

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	16.2.1	

№	Описание места расположения помещения	Вид оборудования	Назначение
1	1 подземный этаж	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям
2	Квартиры, офисы, ДОО	Система холодного водоснабжения	Обеспечение потребителей холодной водой
3	Квартиры,	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой
4	Квартиры, офисы, ДОО	Система хоз-бытовой канализации	Отведение стоков
5	Кровля	Система ливневой канализации	Отвод осадков
6	Общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения	Система дренажной канализации	Отвод дренажа
7	Кровля, общее имущество в многоквартирном доме, тех.помещения.	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре
8	Лестничные клетки, лифтовые коридоры	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	-
9	1 подземный этаж, цокольный этаж	Общеобменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
10	Квартиры (санузлы, кухни)	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
11	1подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения, квартиры	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.
12	Квартиры, ДОО, офисы	Система оповещения	Информирования жителей о пожарной опасности
13	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме, ИТП, водомерный узел	Система автоматизированного учета тепловой энергии и водопотребления	Контроль расхода, тепловой энергии. Контроль расхода холодной и горячей воды
14	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии	Контроль и диспетчеризация расхода, электроэнергии.
15	Общее имущество в многоквартирном доме, квартиры, помещения, помещения общественного назначения	Система радиофикации	Прием и распределение сигналов ГО и ЧС
16	Общее имущество в многоквартирном доме, фасад многоквартирного жилого дома, квартиры	Система охраны входов	Предотвращение проникновения в помещения посторонних лиц. Управление открыванием и контроль состояния входных дверей. Обеспечение связи входная дверь-квартира
17	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры, машинные помещения	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами.

17 О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **20 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **2 квартал 2019**
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: **4 квартал 2019**
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: **2 квартал 2020**
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **80 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **4 квартал 2020**
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: **получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **4 квартал 2020**
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: **2 316 494 341,24 р.**
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: **Не распространяется на застройщика**

	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: **50:15:40602:301**
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:
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно - правовой формы:
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **Да**
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка:
		Организационно-правовая форма: **Публичное акционерное общество**
		Наименование банка: **СБЕРБАНК**
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: **40702810038000197513**
		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: **Расчетный счет**
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		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер уставного капитала застройщика: **2000384000 р.**
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона		

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры, об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договорах или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте:
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
1.5	05.10.2018	О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	Изменение единоличного исполнительного органа застройщика
3.4	01.10.2018	О бенефициарном владельце, которой косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	Внесение информации о бенефициарном владельце застройщика
19.4	01.10.2018	Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	Внесение информации о банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет

6.1	30.09.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 4	10.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
Раздел 4	21.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
6.1	01.08.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности
17.	01.08.2018	О примерном графике реализации проекта строительства	Изменение этапа строительства
12.2	17.09.2018	О собственнике земельного участка	Изменение собственника земельного участка
6.1	31.12.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 6	31.03.2019	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел п. 1.2	26.04.2019	О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	Изменение места нахождения застройщика - адреса, указанного в учредительных документах
	03.07.2019		размещение Заключения о соответствии критериям
Раздел 18	23.07.2019	О планируемой стоимости строительства	Изменение планируемой стоимости строительства
Раздел 6	30.06.2019	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, кредиторской и дебиторской задолженности

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 3B0DBA003FAAE3A94A28569B50464FBB

Владелец: **ООО Гранель, Кочнова Жанна Валерьевна, Королев**

Действителен с 30.04.2019 по 30.04.2020

ПОЛУЧЕНО 03.07.2019

ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва 15 марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гравель», зарегистрированное МИФНС № 2 по Московской области 07.02.2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010918951, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1145018000467, в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» **Николаева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЭИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– **Объект (Дом) – Жилой дом поз.3**, количество этажей – 18-26 шт., в том числе подземных этажей - 1 шт., количество секций – 11 шт., общая площадь здания – 85084,98 кв.м., строительный объем – 275852,51 куб.м., в т.ч. подземной части – 12538,13 куб.м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту – 54368,93 кв.м., количество квартир – 1529 шт., нежилые встроенно-пристроенные помещения (здания, назначения, полностиника, апартаменты гостиничного типа) общей площадью – 2278,54 кв.м., площадь земельного участка 26710,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040602:300, материал наружных стен и перекрытий – монолитный железобетонный каркас со стенами из монолитучных каменных материалов (блоки) с перекрытиями монолитными железобетонными, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – не требуется, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б.

– **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 Дома и входящие в состав Дома. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений несмежеванных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

– **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартире;

– **Площадь Квартиры** - площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

– **Общая площадь Квартиры** - площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями

государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

– **Окончательная площадь Квартиры** - Площадь Квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию.

- **Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

- **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства – **Квартиры** в количестве **142 (Сто сорок две) штуки, Площадью Квартир 5 276,34 (Пять тысяч двести семьдесят шесть целых тридцать четыре сотых) квадратных метра**, 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.1.1., п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 Договора («Перечень Квартир») площади являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом. Условные номера(имения) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменены после проведения обмеров органами, осуществляющих техническую инвентаризацию, 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 принимать любое 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.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь,

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.

3.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не обременен правами третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

3.10. В соответствии с 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» (с изменениями и дополнениями) Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

Глава 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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 Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры за надзорный учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры 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 Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Общая Цена настоящего Договора составляет **353 514 780,00 (Триста пятьдесят три миллиона пятьсот четырнадцать тысяч семьсот восемьдесят)** рублей РФ 00 копеек за Объекты долевого строительства (Квартиры). Цена каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартиры»).

4.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, но не позднее «30» ноября 2019 года включительно, путем внесения суммы, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4.4. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

4.5. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объектов долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объектов долевого строительства, по окончании строительства и их передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник Долевого строительства обязан:

5.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 4.2. и пунктом 4.3. настоящего Договора.

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 планов расчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право аренды на земельный участок, на основании Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 2 от 06.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г. номер регистрации 50:15:0010602:206-50/015/2018-4.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11168-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 30.06.2018г.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.grandline.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;

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

5.1.3. 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 ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

5.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в органе регистрации прав.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в них каких-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

5.1.6. Немедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определенной при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на упрощенке и эксплуатацию, оплачивать коммунальные услуги и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, в/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

5.2.2. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.2.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

5.2.6. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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».

6.3. 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 Квартир производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

6.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, вернуть на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, переведенные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно 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».

Глава 7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

7.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в ст. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту.

7.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.4. 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 Дома), вне зависимости от наличия возражений Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором о готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 14 (Десять) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется для каждого из Объектов долевого строительства со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче этого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, сиза, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. 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.

10.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

10.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

7.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартир, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приведенные к ухудшению качества Квартир, которые делают Квартиры непригодной для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены не принятого Объекта за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно п. 2. ст. 9 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».

8.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтверждаемое Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

9.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

11.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре в (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.11.5 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.

11.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в п.11.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

Глава 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательство Застройщика считается исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге права Застройщика на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, изменение (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях;

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект (Дом);

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате

10.4. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Компенсация Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства, предусмотренной п. 5.1.3. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Оплата Застройщику стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорциональные площади Объектов долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объектов долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации, предусмотренной п. 5.1.7. Договора, осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Уплата Застройщику неустойки (пени) в размере 0,1 % от Цены Квартиры за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту в случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, предусмотренной п.7.7. Договора, также осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

10.5. Положение п. 10.4. Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требования по настоящему Договору.

С момента совершения Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» уступки права требования в отношении соответствующего Объекта долевого строительства по Договору третьему лицу (т.е. с даты регистрации уступки права требования в органе регистрации прав) п. 14.4. настоящего Договора прекращает свое действие.

Глава 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований в части передачи Объектов долевого строительства 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.

11.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в части передачи Объектов долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Настоящие Стороны установили исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи Объектов долевого строительства и иных штрафных санкций без предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

11.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом

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 направленная любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное право не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с отметкой вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направленная согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и заняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименование его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о таком изменении. При изменении

раздвоения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 13.1.-13.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

• возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;

• уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

14.2. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, на основании Передаточного акта о передаче Квартир.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры 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. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для целей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

стр. 14 из 138

Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2018 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№	Вх. корпус	№ кв.	Площадь	Этаж	Секция	Долевое количество	Стоимость участия в ДСТ (руб.)
1	корпус 3	№17	61,74	4	5	2	3 [illegible]
2	корпус 3	№20	61,75	5	2	2	2 [illegible]
3	корпус 3	№23	31,34	6	1	2	3 [illegible]
4	корпус 3	№26	37,38	7	1	2	3 [illegible]
5	корпус 3	№27	51,41	8	1	2	3 [illegible]
6	корпус 3	№28	31,75	8	2	2	2 [illegible]
7	корпус 3	№35	61,75	10	2	2	3 [illegible]
8	корпус 3	№44	33,86	12	2	2	2 [illegible]
9	корпус 3	№75	35,94	14	1	1	2 [illegible]
10	корпус 3	№80	57,18	15	2	1	2 [illegible]
11	корпус 3	№81	57,81	16	2	2	2 [illegible]
12	корпус 3	№100	33,86	18	2	2	2 [illegible]
13	корпус 3	№103	35,94	22	1	1	2 [illegible]
14	корпус 3	№104	35,94	24	1	1	2 [illegible]
15	корпус 3	№140	51,74	25	2	2	3 [illegible]
16	корпус 3	№144	37,19	25	1	1	2 [illegible]
17	корпус 3	№150	39,60	4	2	1	2 [illegible]
18	корпус 3	№160	54,62	6	2	2	2 [illegible]
19	корпус 3	№175	56,88	7	2	2	3 [illegible]
20	корпус 3	№181	53,88	11	2	2	3 [illegible]
21	корпус 3	№202	54,88	13	2	2	3 [illegible]
22	корпус 3	№205	36,48	14	2	1	3 [illegible]
23	корпус 3	№230	56,48	16	2	2	3 [illegible]
24	корпус 3	№250	64,00	18	2	2	3 [illegible]
25	корпус 3	№269	64,00	20	2	2	3 [illegible]
26	корпус 3	№291	40,60	21	2	1	2 [illegible]
27	корпус 3	№300	56,48	22	2	2	3 [illegible]
28	корпус 3	№351	39,60	23	2	1	2 [illegible]
29	корпус 3	№374	24,00	2	2	1	1 [illegible]
30	корпус 3	№390	23,00	5	2	1	1 [illegible]
31	корпус 3	№391	51,00	10	2	2	3 [illegible]
32	корпус 3	№392	51,00	12	2	2	3 [illegible]
33	корпус 3	№397	51,00	14	2	2	3 [illegible]
34	корпус 3	№398	23,00	17	2	1	1 [illegible]
35	корпус 3	№399	30,48	18	2	1	2 [illegible]
36	корпус 3	№400	24,00	19	2	1	1 [illegible]
37	корпус 3	№500	23,00	21	2	1	1 [illegible]
38	корпус 3	№401	24,00	24	2	1	1 [illegible]

стр. 15 из 138

Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2018 г.

[illegible] информации о основании Застройщика, последний уведомляет Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте www.granelle.ru.

18.6. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.7. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартир»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир»

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Гранель», адрес: 141008, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1, ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501001001, р/с 40702810700000000489 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525231, корр. счет 30101810545250000231, тел.: (495) 980-83-80
www.granelle.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

_____ /Шукалов С.В./
МП

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставлена Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрирование 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620054, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Магнитова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 28.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

стр. 13 из 136

Договор № [illegible] от [illegible] г.

55	корпус 5	96400	26,05	24	4	1	3 461 300,00
56	корпус 5	96405	51,85	3	4	1	3 479 400,00
57	корпус 5	96405	31,85	8	4	1	3 461 500,00
58	корпус 5	96406	31,85	13	4	1	3 504 500,00
59	корпус 5	96480	51,80	13	4	1	3 479 600,00
60	корпус 5	96524	31,80	17	4	2	3 479 600,00
61	корпус 5	96515	51,80	18	4	3	3 479 600,00
62	корпус 5	96518	26,05	20	4	1	3 461 800,00
63	корпус 5	96549	26,05	23	4	1	3 461 500,00
64	корпус 5	96573	56,49	3	5	1	3 784 400,00
65	корпус 5	96573	56,37	4	5	1	3 842 750,00
66	корпус 5	96542	56,49	4	5	1	3 784 400,00
67	корпус 5	96546	54,37	6	5	1	3 642 790,00
68	корпус 5	96543	30,03	6	5	1	2 011 200,00
69	корпус 5	96400	56,49	8	5	1	3 784 400,00
70	корпус 5	96004	53,52	9	5	1	3 611 600,00
71	корпус 5	96613	88,80	10	6	1	2 964 300,00
72	корпус 5	96614	53,03	11	5	1	3 611 600,00
73	корпус 5	96602	56,68	12	5	1	3 611 600,00
74	корпус 5	96639	54,37	14	5	1	3 642 790,00
75	корпус 5	96630	54,68	15	5	1	3 611 600,00
76	корпус 5	96542	56,49	19	5	1	3 784 400,00
77	корпус 5	96496	55,00	19	5	1	3 683 500,00
78	корпус 5	96503	54,37	21	5	1	3 642 790,00
79	корпус 5	96615	28,08	1	6	1	1 800 300,00
80	корпус 5	96614	25,70	1	6	1	1 646 800,00
81	корпус 5	96606	68,00	1	6	1	3 910 400,00
82	корпус 5	96602	31,71	2	6	1	2 033 000,00
83	корпус 5	96702	21,74	6	6	1	1 394 500,00
84	корпус 5	96737	31,70	7	6	1	2 032 000,00
85	корпус 5	96738	55,95	8	6	1	3 588 300,00
86	корпус 5	96700	25,54	12	6	1	1 638 500,00
87	корпус 5	96701	31,71	13	6	1	2 033 000,00
88	корпус 5	96700	41,44	15	6	1	2 657 400,00
89	корпус 5	96601	31,70	15	6	1	2 032 000,00
90	корпус 5	96601	41,44	17	6	1	2 657 400,00
91	корпус 5	96629	41,27	18	6	1	2 646 300,00
92	корпус 5	96645	41,27	19	6	1	2 646 300,00
93	корпус 5	96640	31,11	21	6	1	2 000 300,00
94	корпус 5	96802	31,11	22	6	1	1 995 300,00
95	корпус 5	96815	31,70	24	6	1	2 032 500,00
96	корпус 5	96804	21,74	25	6	1	1 394 500,00
97	корпус 5	96805	31,71	3	7	1	2 033 000,00
98	корпус 5	97003	71,18	4	7	1	4 561 900,00
99	корпус 5	96917	51,18	7	7	1	3 281 400,00
100	корпус 5	96928	46,68	9	7	1	4 498 200,00

стр. 14 из 136

Договор № [illegible] от [illegible] г.

101	корпус 5	96932	31,28	10	7	1	2 192 400,00
102	корпус 5	96964	31,92	14	7	1	2 037 000,00
103	корпус 5	96965	73,16	15	7	1	4 861 000,00
104	корпус 5	96961	31,16	16	7	1	2 026 000,00
105	корпус 5	96973	31,74	2	8	1	2 026 000,00
106	корпус 5	96975	31,04	3	8	1	2 017 000,00
107	корпус 5	96979	31,03	5	8	1	2 018 500,00
108	корпус 5	96979	31,03	6	8	1	2 017 000,00
109	корпус 5	97003	31,04	7	8	1	2 017 000,00
110	корпус 5	97003	73,80	8	8	1	4 800 000,00
111	корпус 5	97003	31,04	9	8	1	2 017 000,00
112	корпус 5	97003	31,04	10	8	1	2 017 000,00
113	корпус 5	97003	31,04	11	8	1	2 017 000,00
114	корпус 5	97003	31,04	12	8	1	2 017 000,00
115	корпус 5	97003	31,04	13	8	1	2 017 000,00
116	корпус 5	97003	31,04	14	8	1	2 017 000,00
117	корпус 5	97003	31,04	15	8	1	2 017 000,00
118	корпус 5	97003	31,04	16	8	1	2 017 000,00
119	корпус 5	97003	31,04	17	8	1	2 017 000,00
120	корпус 5	97003	31,04	18	8	1	2 017 000,00
121	корпус 5	97003	31,04	19	8	1	2 017 000,00
122	корпус 5	97003	31,04	20	8	1	2 017 000,00
123	корпус 5	97003	31,04	21	8	1	2 017 000,00
124	корпус 5	97003	31,04	22	8	1	2 017 000,00
125	корпус 5	97003	31,04	23	8	1	2 017 000,00
126	корпус 5	97003	31,04	24	8	1	2 017 000,00
127	корпус 5	97003	31,04	25	8	1	2 017 000,00
128	корпус 5	97003	31,04	1	9	1	2 017 000,00
129	корпус 5	97003	31,04	2	9	1	2 017 000,00
130	корпус 5	97003	31,04	4	9	1	2 017 000,00

**Приложение № 2 «Планы Квартиры
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/К об участии в
долевом строительстве жилого дома
Лист №1**

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 17 (Семнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 4 (Четвёртом) этаже, в 1 (Первой) секции.

138	корпус 3	№4.432	39,22	8	11	1	2 [illegible]
139	корпус 3	№4.434	22,86	8	11	1	1 [illegible]
140	корпус 3	№4.451	26,84	8	11	1	1 [illegible]
141	корпус 3	№4.454	39,61	8	11	1	2 [illegible]
142	корпус 3	№4.455	88,63	10	11	1	2 [illegible]
143	корпус 3	№4.471	55,05	11	11	1	2 [illegible]
144	корпус 3	№4.488	51,84	12	11	1	2 [illegible]
145	корпус 3	№4.502	75,69	14	11	1	2 [illegible]
146	корпус 3	№4.503	86,22	13	11	1	2 [illegible]
147	корпус 3	№4.509	31,91	14	11	1	1 [illegible]
148	корпус 3	№4.519	31,85	16	11	1	2 [illegible]
149	корпус 3	№4.521	50,50	17	11	1	2 [illegible]
Итого 142 (Сто сорок два) квартиры			5 276,34 кв.м.				355 516 780,00 руб.

ИТОГО: 142 (Сто сорок два) квартиры, площадью 5 276,34 (Пять тысяч двести семьдесят шесть целых тридцать четыре сотых) кв.м.

Застройщик:
ООО «Гранель», адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4; почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1, ОГРН 1145018880467, ИНН/КПП 5018163285/501801001; р/с 40702810700000080480 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525201, корр. счет 30101810150250000201, тел.: (495) 985-03-00
www.granelle.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективное инвестиционно-строительное жилищное объединение
ООО "Гранель"

_____ /Шкалов С.В./
м.п.

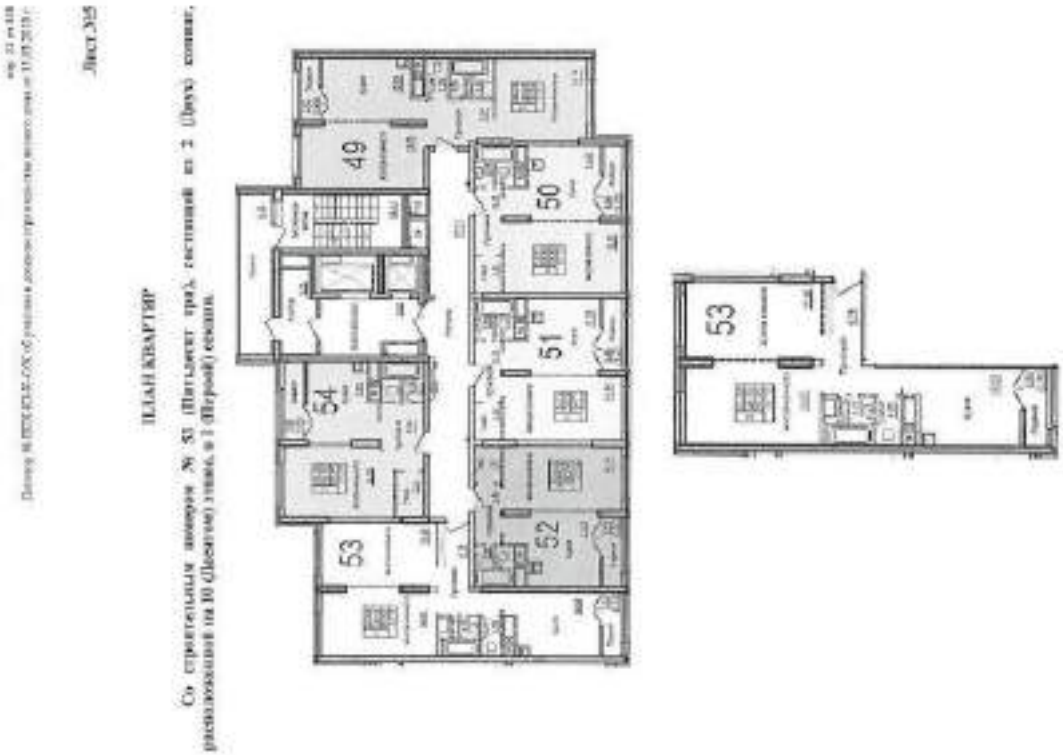
Участник долевого строительства:
ООО «УК «Опорная Энергетическая Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом от 08.05.2012 г. № 21-000-1-00678, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрированно 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279483, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009654658, ИНН 7707610154, КПП 771401001, р/с 40701810092010040428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, кор.сч 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гонтаренком Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

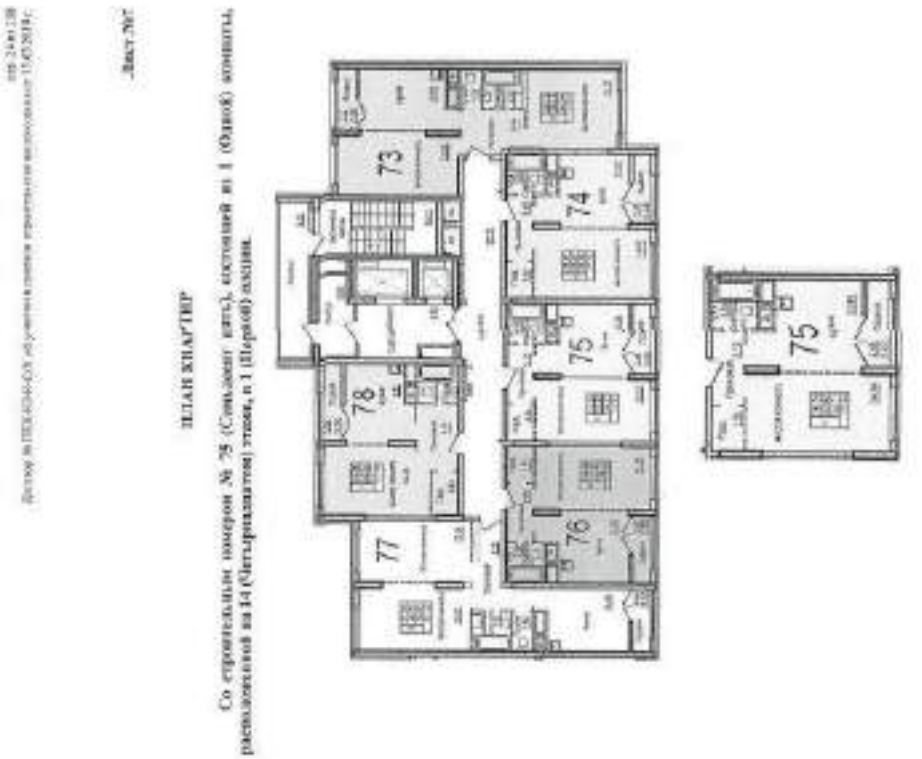
Лист №2
ПЛАН КВАРТИР
19
20
21
22
23
24

Лист №3
ПЛАН КВАРТИР
31
32
33
34
35
36
36

Лист №4
ПЛАН КВАРТИР
1. Состоятельным номерам № 37 (Тридцать семь) состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 38 (Тридцать восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 1 (Первой) секции.
37
38
39
40
41
42

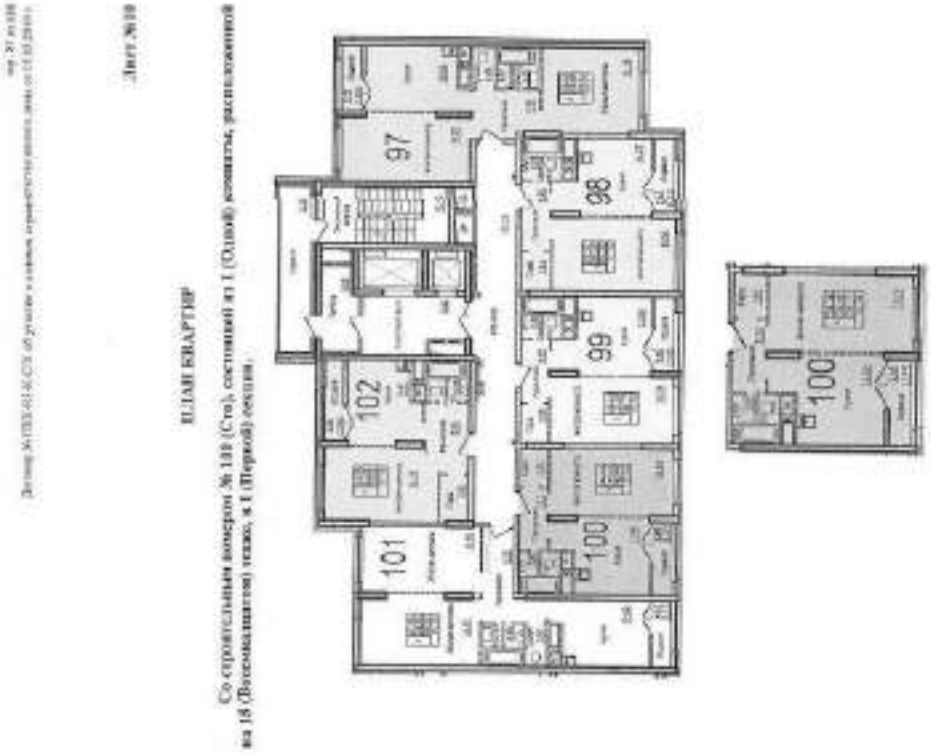

Лист №5
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 53 (Пятьдесят три), состоящей из 2 (Двух) комнат,
расположенных на 10 (Десятом) этаже, в 1 (Первой) секции.
49
50
51
52
53
54
53

Лист 3(6)
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 64 (Шестьдесят четырёх), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
61
62
63
64
65
66


Лист №7
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 75 (Семьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
73
74
75
76
77
78

Лист №8
ПЛАН КВАРТИР
85
86
87
88
89
90

Лист №9
ПЛАН КВАРТИР
91
92
93
94
95
96


Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 110 (Сто), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
97
98
99
100
101
102
100

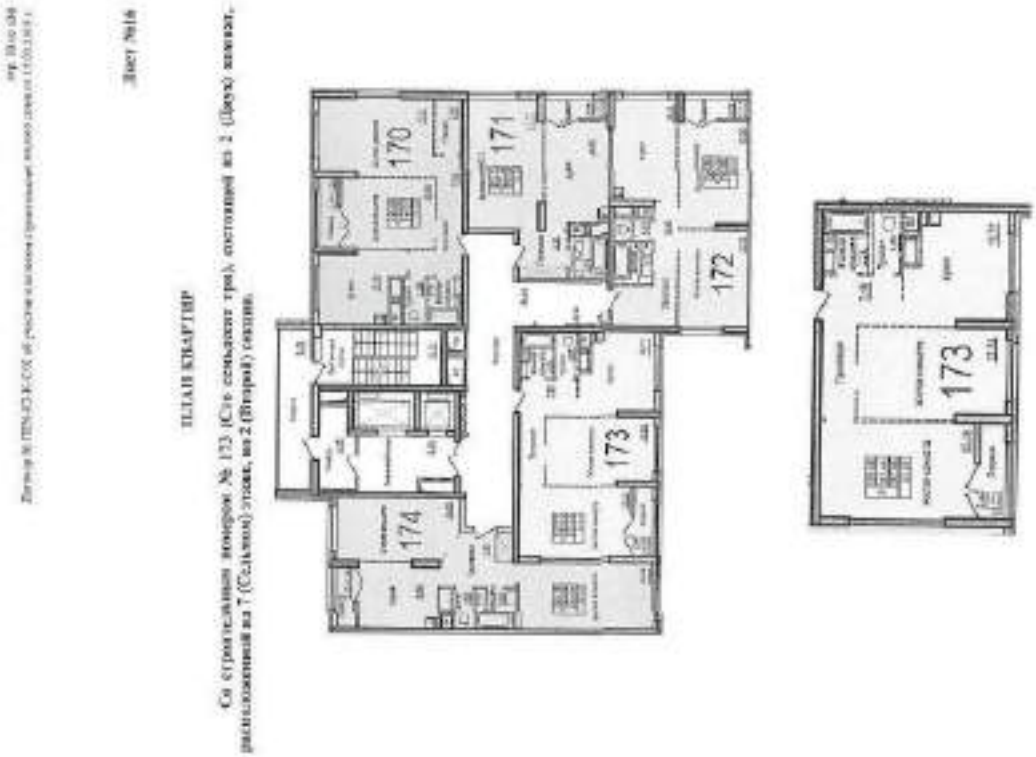
Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 124 (Сто двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 22 (Двадцать второй) этаже, в 1 (Первой) секции.
121
122
123
124
125
126
124

Лист №12
ПЛАН КВАРТИР
133
134
135
136
137
138
135

Лист №13
ПЛАН КВАРТИР
139
140
141
142
143
144

Лист №14
ПЛАН КВАРТИР
155
156
157
158
159
156

Лист №15
ПЛАН КВАРТИР
165
166
167
168
169
169


Лист №16
ПЛАН КВАРТИР
170
171
172
173
174
173

Лист №17
ПЛАН КВАРТИР
190
191
192
193
194
193

Лист №18
ПЛАН КВАРТИР
200
201
202
203
204
202

Лист №19
ПЛАН КВАРТИР
205
206
207
208
209
205

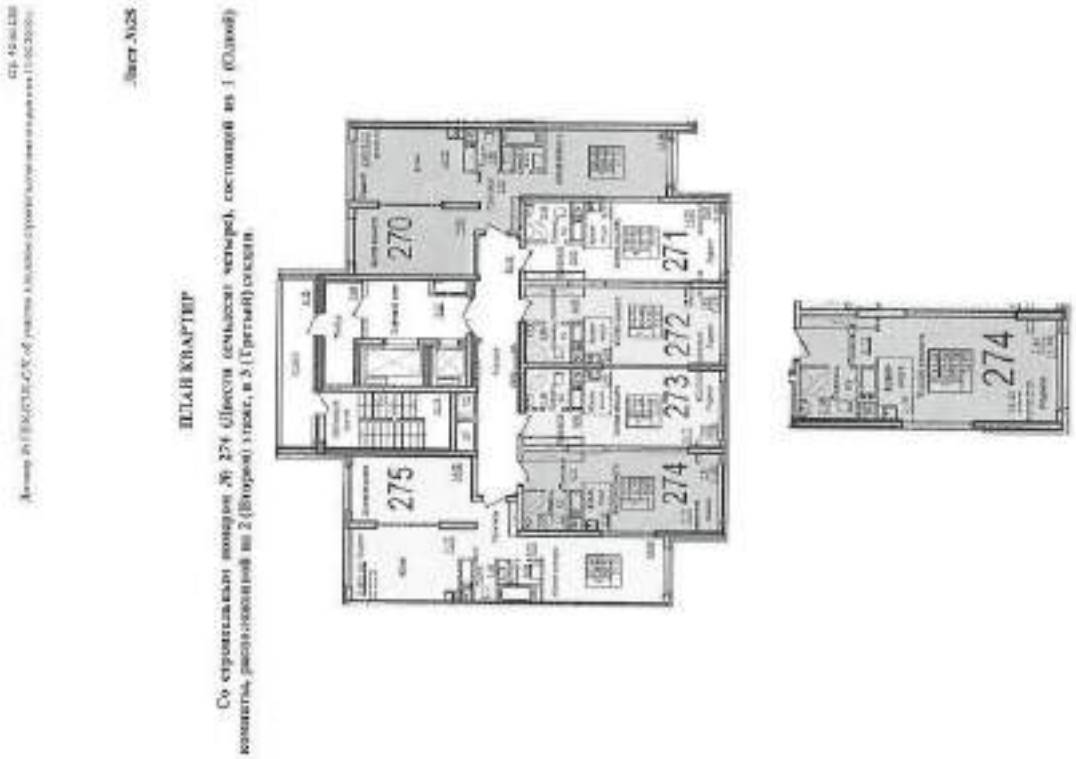
Лист №20
ПЛАН КВАРТИР
230
231
232
233
234

Лист №21
ПЛАН КВАРТИР
235
236
237
238
239
239

Лист №22
ПЛАН КВАРТИР
240
241
242
243
244
241

Лист №23
ПЛАН КВАРТИР
245
246
247
248
249
245

ПЛАН КВАРТИР
250
251
252
253
254
251


ПЛАН КВАРТИР
270
271
272
273
274
275
274

Лист №26

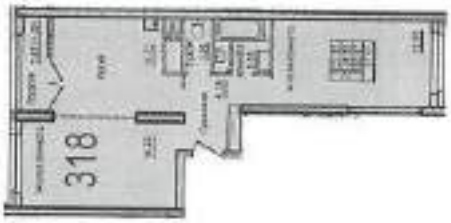
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 290 (Двести девяносто), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 5 (Пятом) этаже, в 2 (Третьей) секции.

Лист №27

ПЛАН КВАРТИР

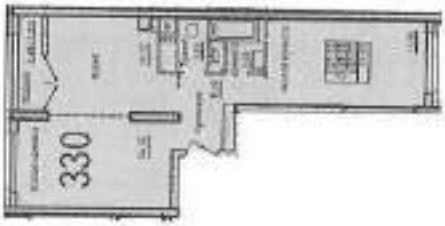
Со строительным номером № 318 (Триста восемнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 10 (Десятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.



Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

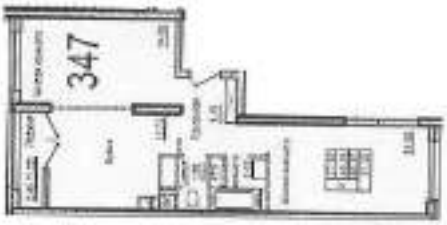
Со строительным номером № 330 (Триста тридцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.



Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 347 (Триста сорок семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.



Лист №50

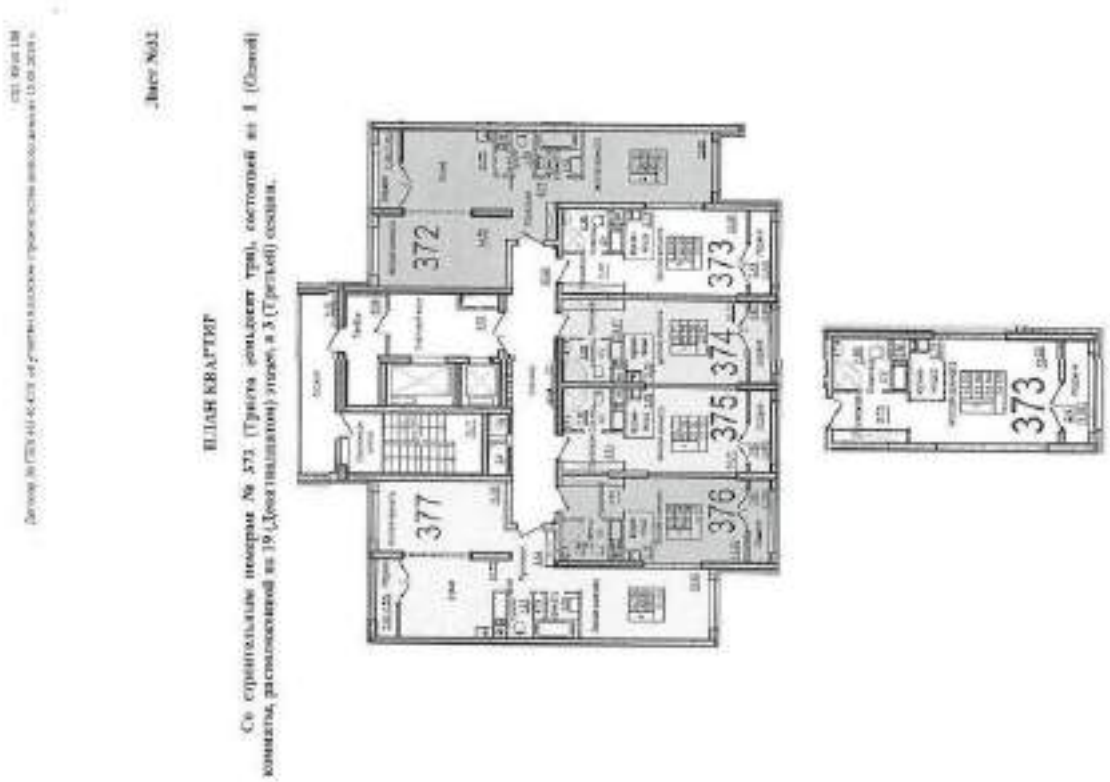
ПЛАН КВАРТИР

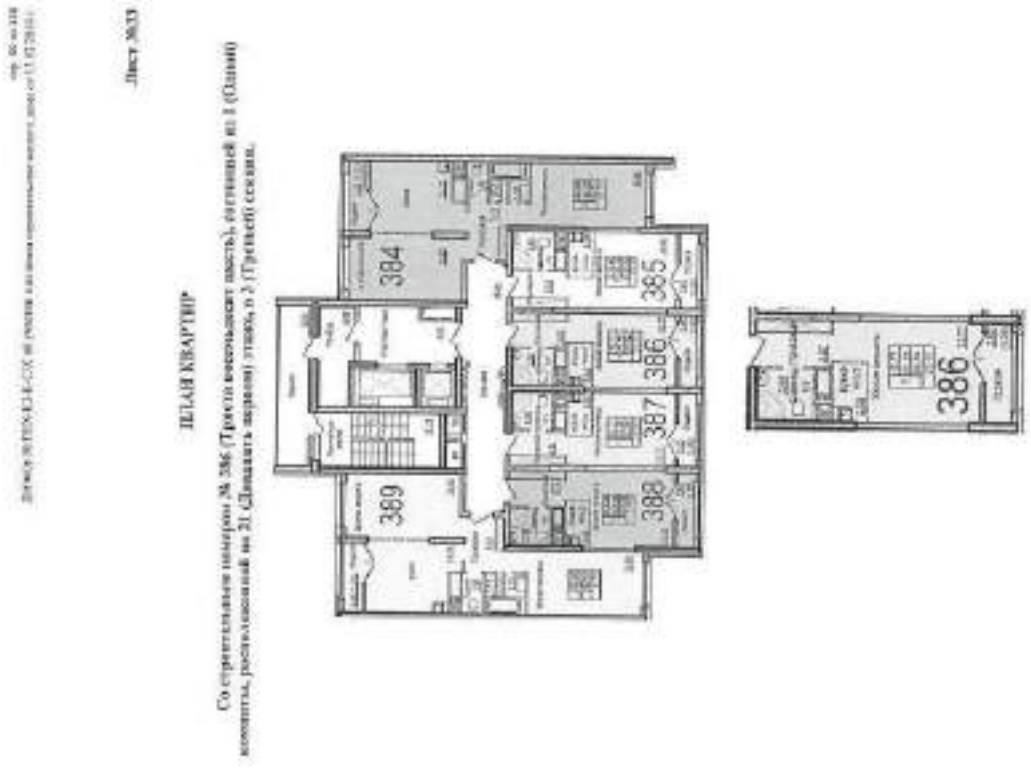
Со строительным номером № 362 (Трехкомнатная, состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

Лист №51

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 370 (Трехкомнатная, состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.


Лист №32
ПЛАН КВАРТИР
Со строительными номерами № 372 (Триста семьдесят три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 19 (Девятнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
372
373
374
375
376
377
373


Лист №33
ПЛАН КВАРТИР
Со строительными номерами № 386 (Триста восемьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 21 (Двадцать первом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
384
385
386
387
388
389
386

Лист №34

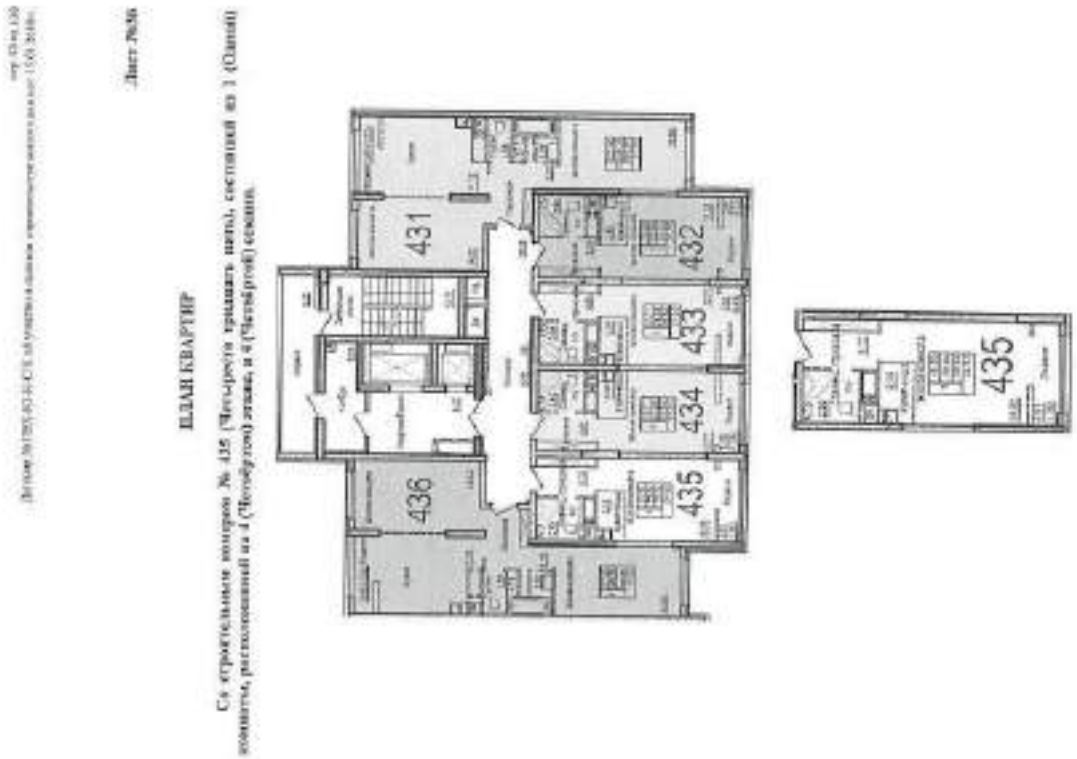
ПЛАН КВАРТИР

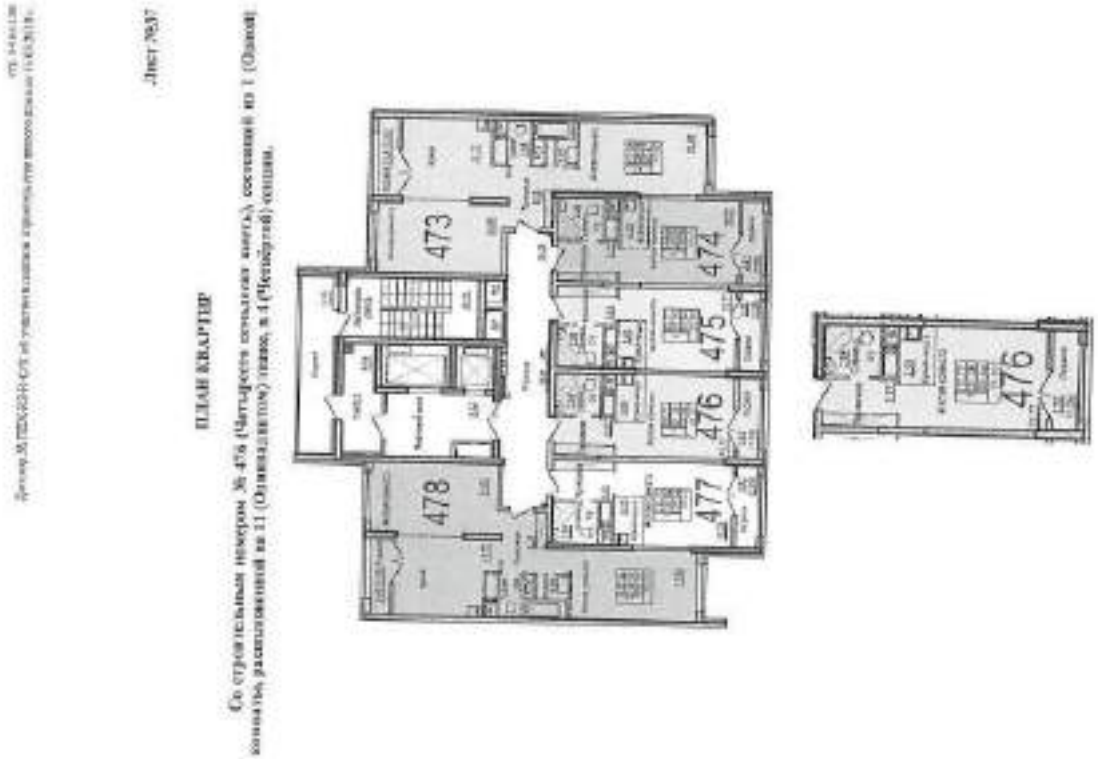
1. Со строительными номерами № 403 (Четырёхста три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, 2. Со строительным номером № 406 (Четырёхсто шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 24 (Двадцать четвёртом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

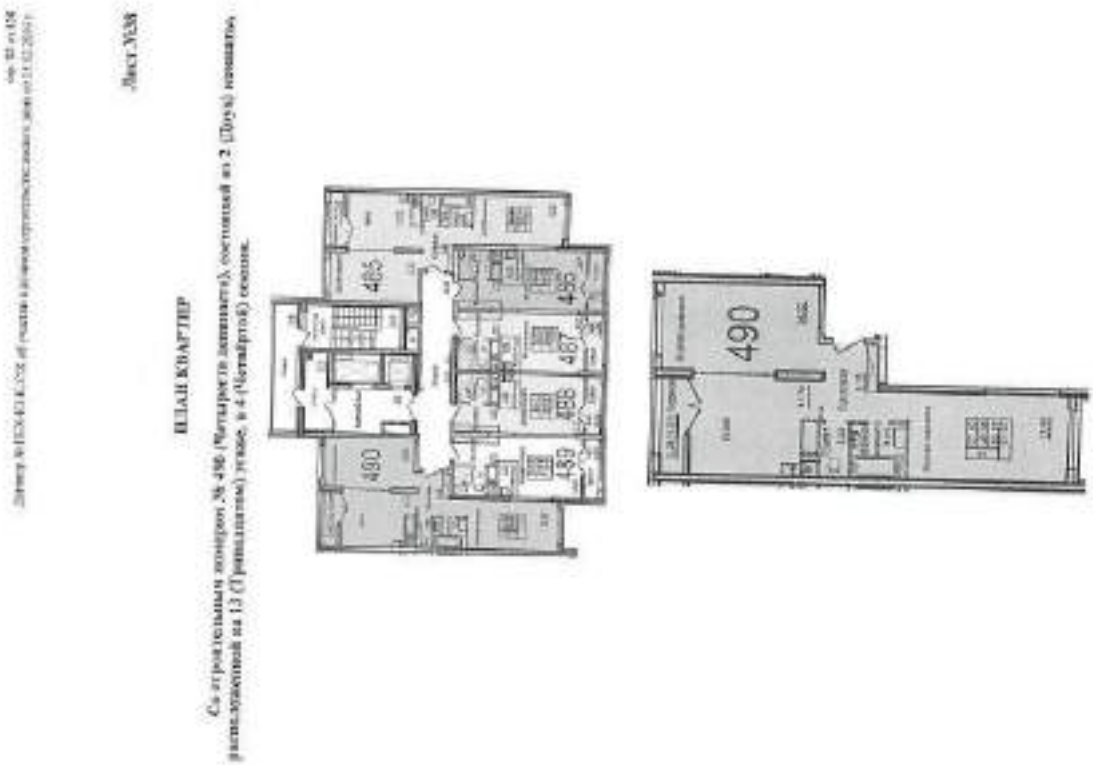
Лист №35

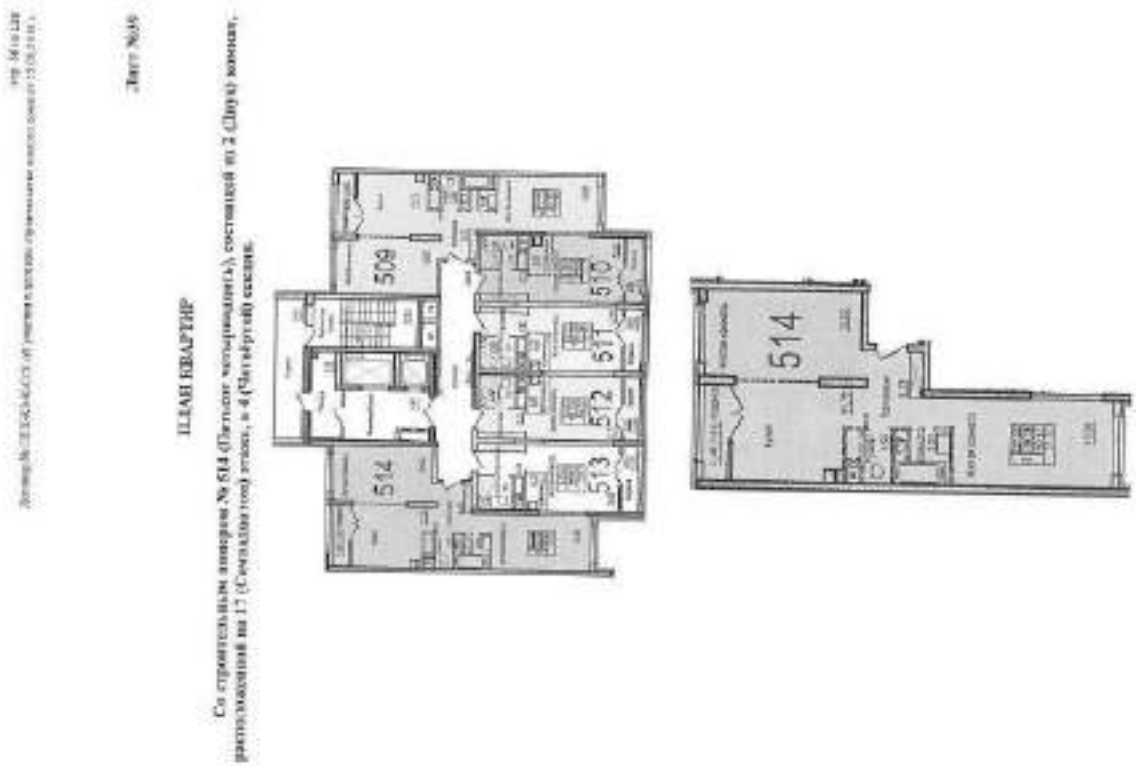
ПЛАН КВАРТИР

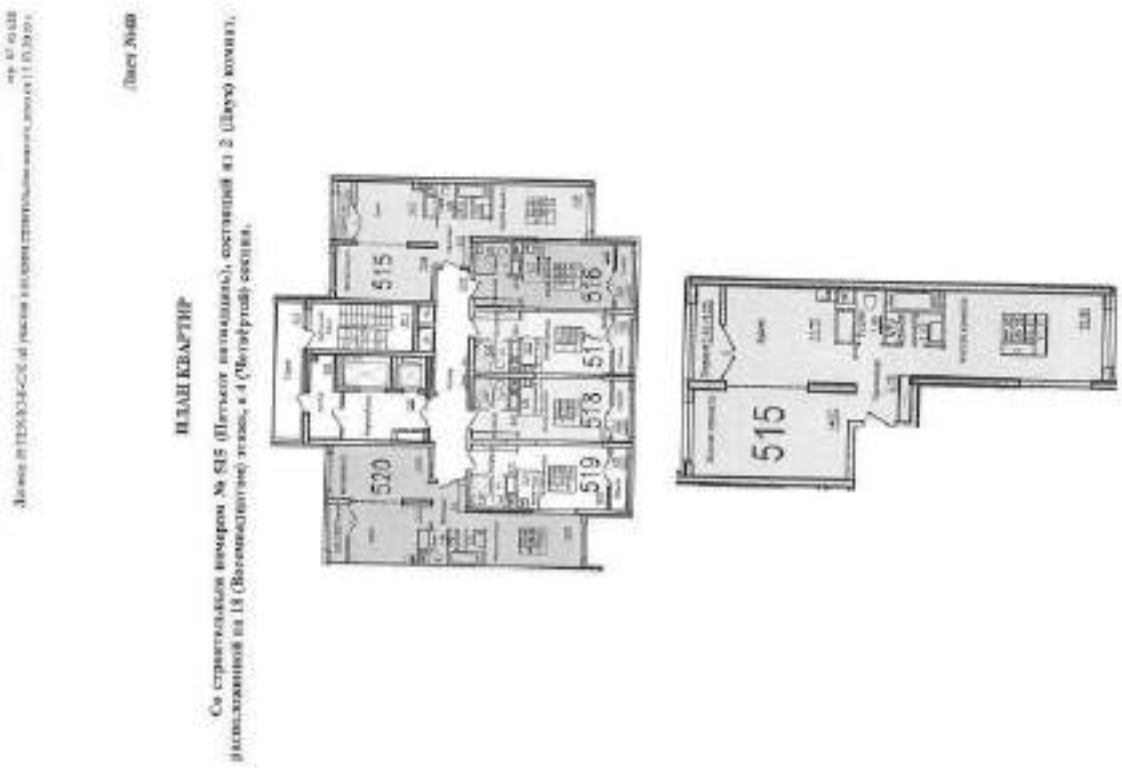
Со строительным номером № 419 (Четырёхсто девятнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 4 (Четвёртой) секции.

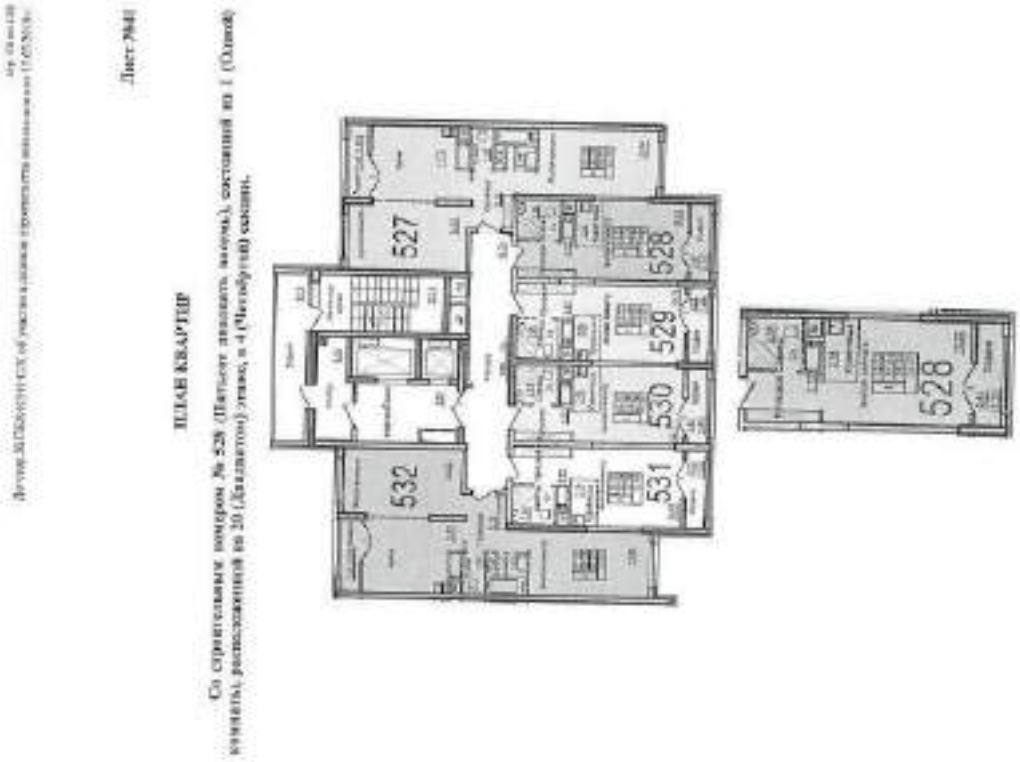

Лист №36
ПЛАН КВАРТИР
431
432
433
434
435
436
435


Лист №37
ПЛАН КВАРТИР
473
474
475
476
477
478
476


Лист №38
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 490 (Четырехкомнатная), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, в 4 (Четвёртой) секции.
485
486
487
488
489
490
490


Лист №39
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 514 (Пятьсот четырнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 4 (Четвёртой) секции.
509
510
511
512
513
514
514


Лист №40
ПЛАН КВАРТИР
515
516
517
518
519
520
515


Лист №41
ПЛАН КВАРТИР
527
528
529
530
531
532
528

Лист №42

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 549 (Пятьсот сорок девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Двадцать третьем) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

Лист №43

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 572 (Пятьсот семьдесят два), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 3 (Второе) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №44

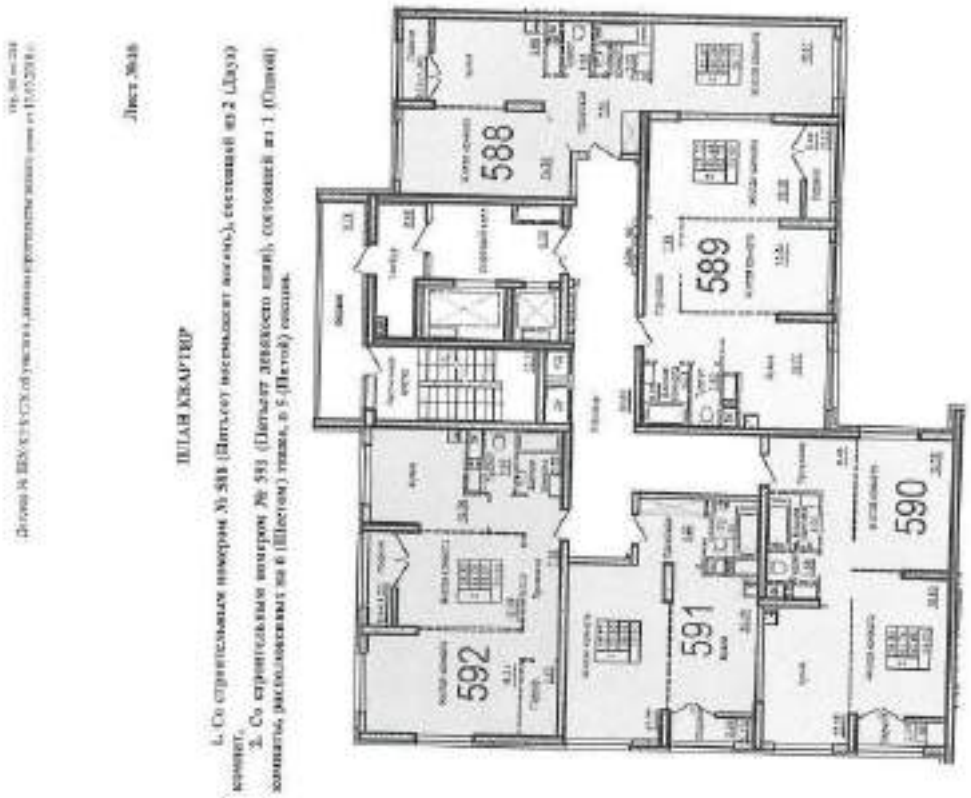
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 573 (Пятьсот семьдесят три), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенный на 3 (Третьем) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №45

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 581 (Пятьсот восемьдесят один), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенный на 4 (Четвертом) этаже, в 5 (Пятой) секции.


Лист №48
ПЛАН КВАРТИР
588
589
590
591
592

Лист №47
ПЛАН КВАРТИР
598
599
600
601
602
602

Лист №48
ПЛАН КВАРТИР
603
604
605
606
607
604

Лист №49
ПЛАН КВАРТИР
608
609
610
611
612
611

Лист №50
ПЛАН КВАРТИР
613
614
615
616
617
614

Лист №51
ПЛАН КВАРТИР
618
619
620
621
622
620

628
629
630
631
632
628

633
634
635
636
637
635

Лист №54

ПЛАН КВАРТИР

Со стрелительным номером № 642 (Шестьсот сорок два), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенный на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 6 (Шести) секции.

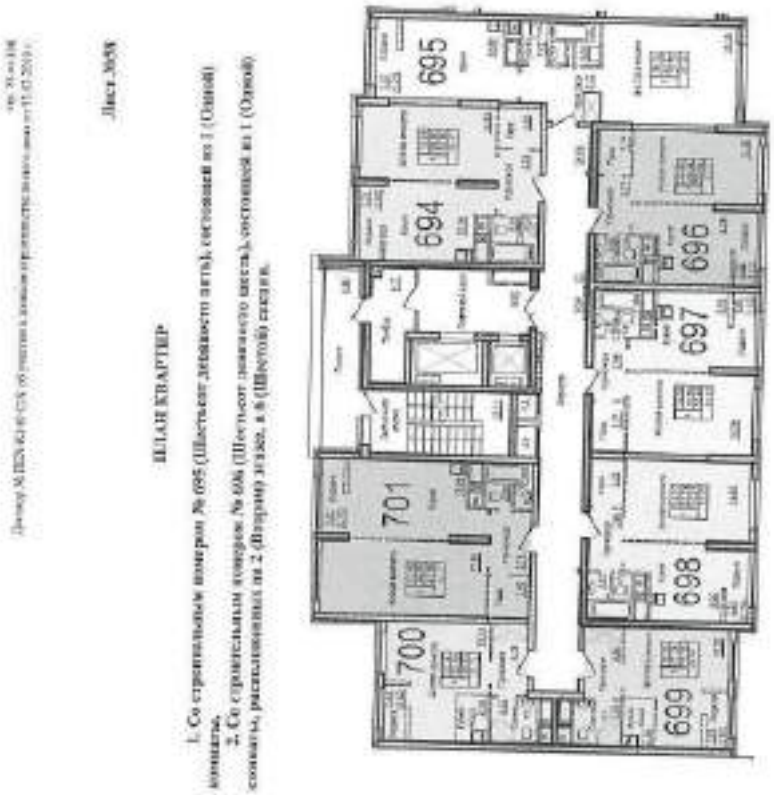
Лист №55

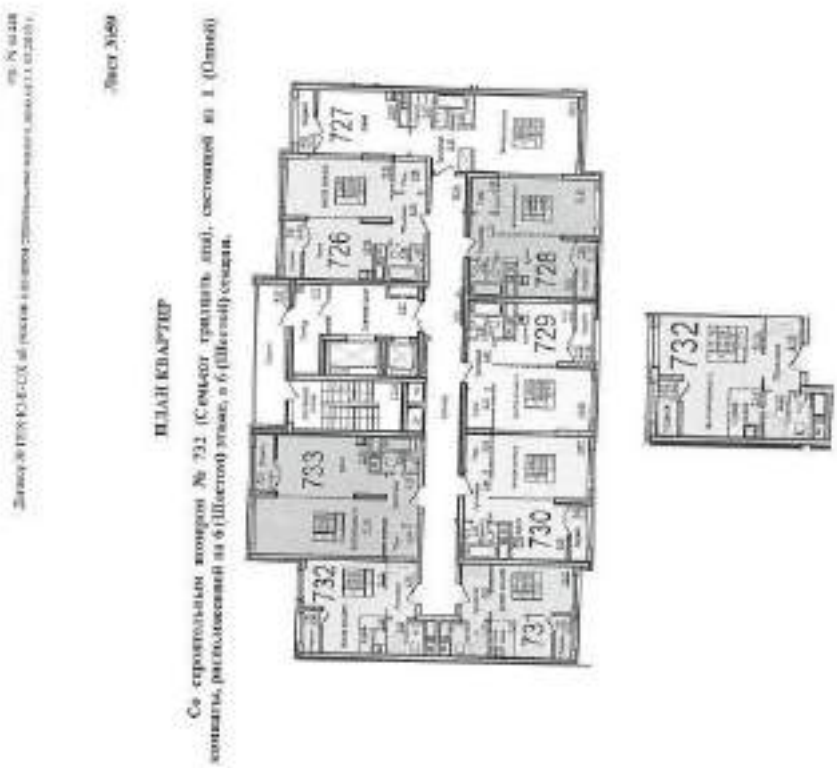
ПЛАН КВАРТИР

Со стрелительным номером № 656 (Шестьсот пятьдесят шесть), состоящий из 3 (Трех) комнат, расположенный на 19 (Девятнадцатом) этаже, в 5 (Пяти) секции.

663
664
665
666
667
663

688
689
690
691
692
693


Лист 30/69
ПЛАН КВАРТИР
695
694
696
697
701
698
700
699


Лист 30/69
ПЛАН КВАРТИР
727
726
728
729
733
730
732
731
732

Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

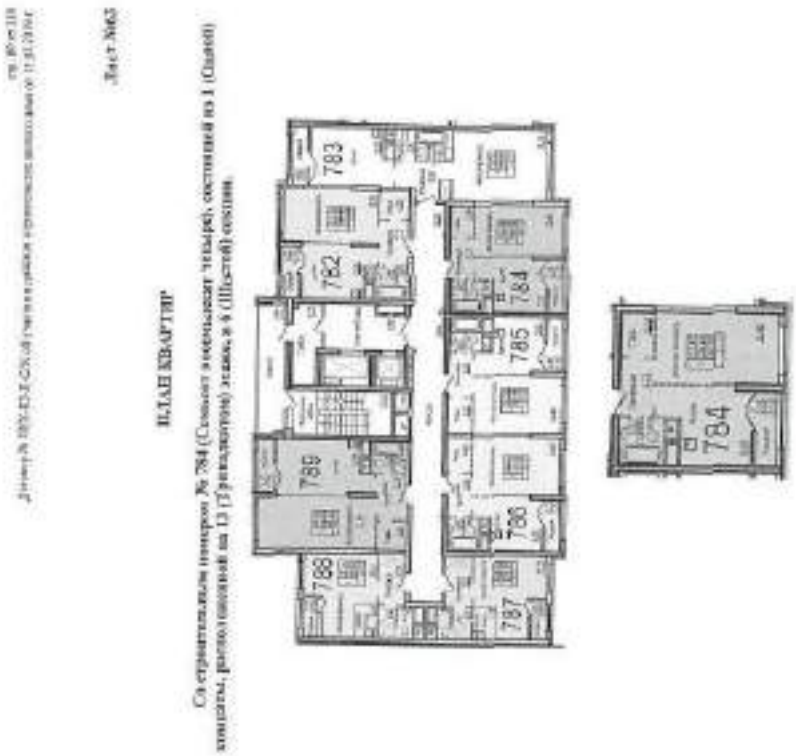
Со строительным номером № 737 (Семьдесят тридцать семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 6 (Шестой) секции.

Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 747 (Семьдесят сорок семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 6 (Шестой) секции.

Лист №62
ПЛАН КВАРТИР
775
774
776
777
781
778
780
779
780


Лист №63
ПЛАН КВАРТИР
783
782
784
785
789
786
788
787
784

Лист №64
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 799 (Семьдесят девяносто пять) состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 804 (Восемьдесят четырёх) состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
799
798
800
801
805
802
804
803

Лист №65
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 815 (Восемьсот пятнадцать) состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
815
814
816
817
821
818
820
819
815

Лист №6

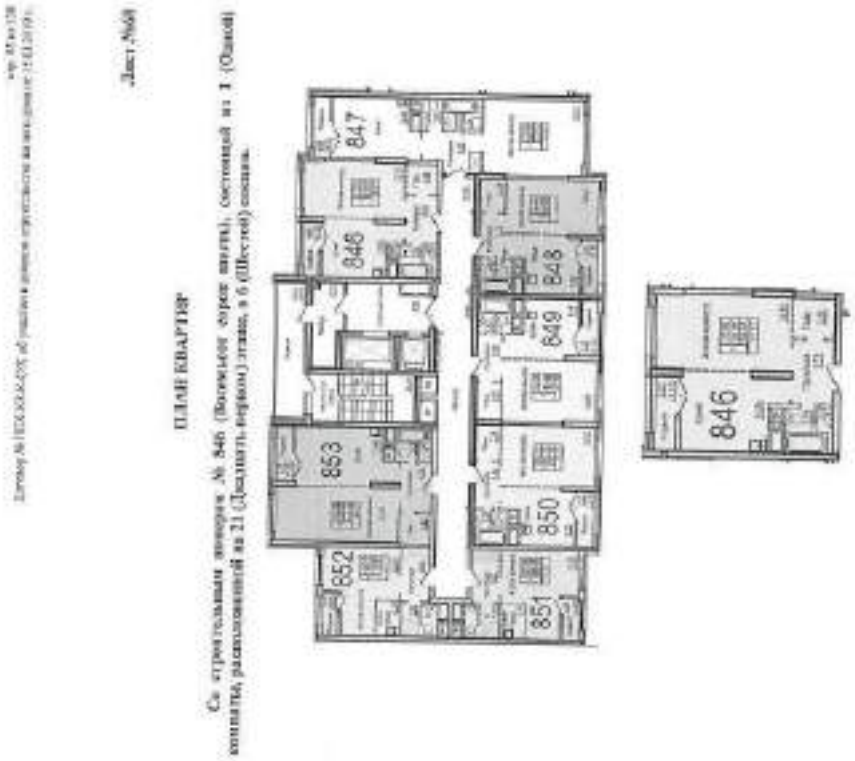
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 829 (Восемьсот двадцать девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.

Лист №7

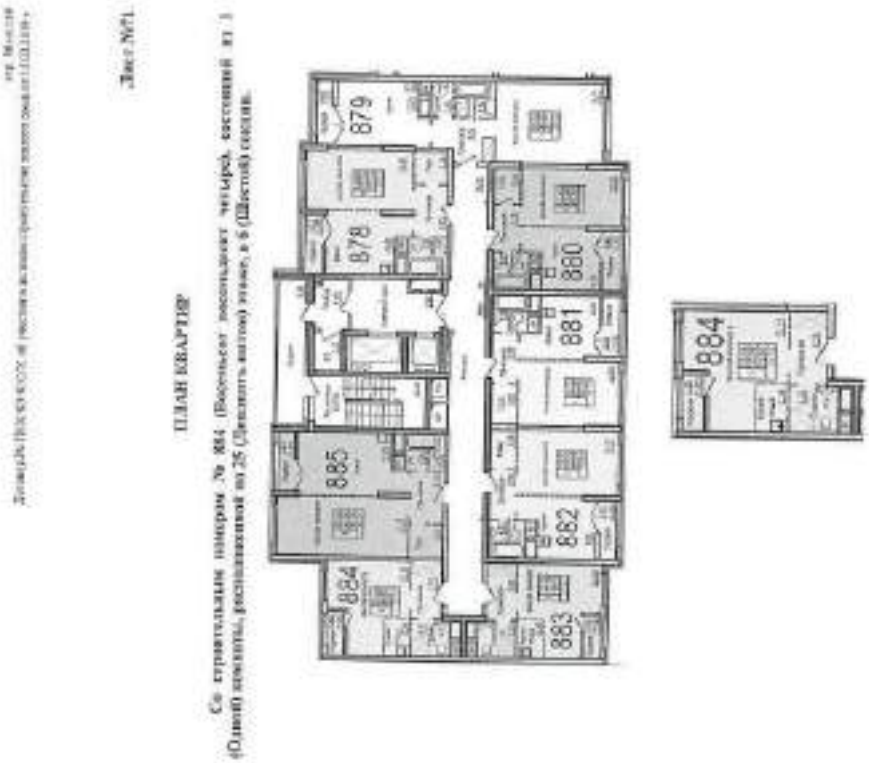
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 845 (Восемьсот сорок пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 28 (Двадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.


Лист №68
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 846 (Восемьсот сорок шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 21 (Двадцать первом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
847
846
848
849
853
850
852
851
846

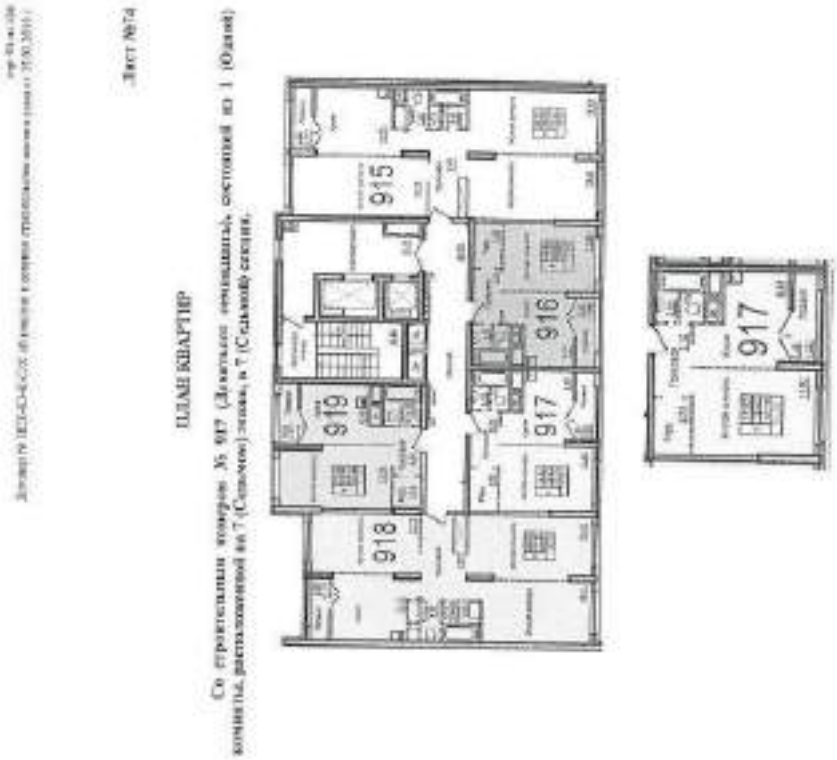
Лист №69
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 859 (Восемьсот пятьдесят девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 22 (Двадцать втором) этаже, в 6 (Шестой) секции.
855
854
856
857
861
860
858
859
859

Лист №70
ПЛАН КВАРТИР
Со стрельчатым номером № 873 (Восемьсот семьдесят три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 24 (Двадцать четвертом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
871
870
872
873
877
874
876
875
873

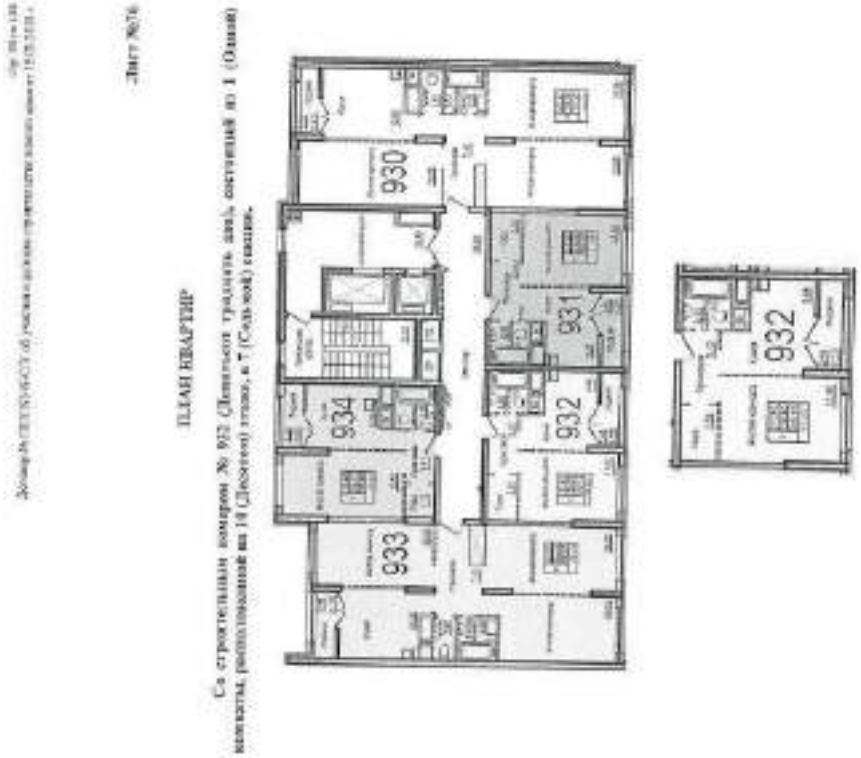

Лист №71
ПЛАН КВАРТИР
Со стрельчатым номером № 884 (Восемьсот восемьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 25 (Двадцать пятом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
879
878
880
881
885
882
884
883
884

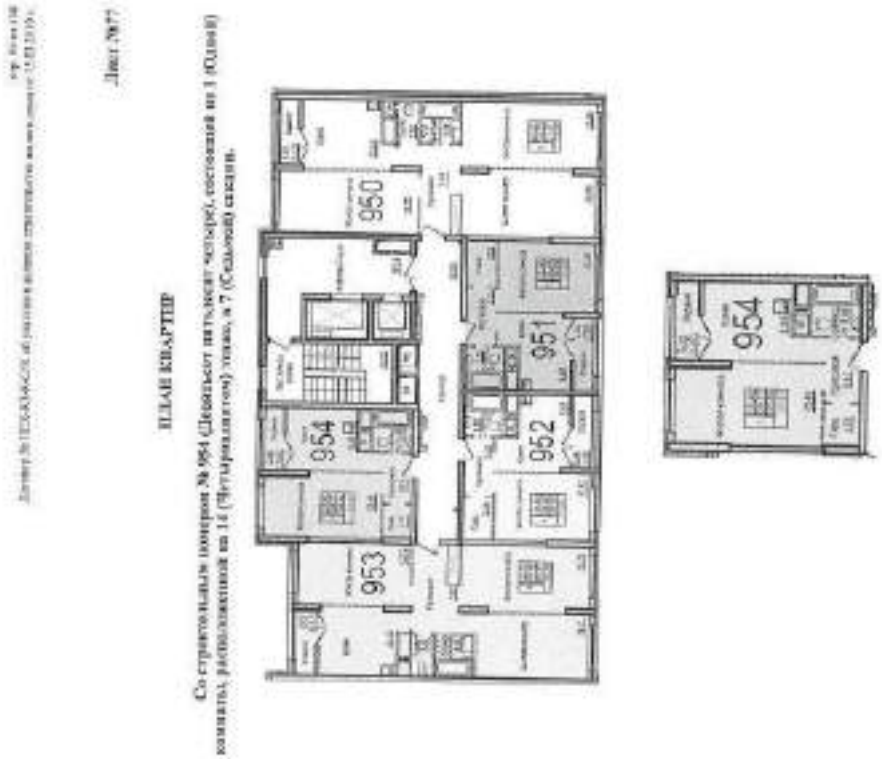
Лист №72
ПЛАН КВАРТИР
895
896
897
898
899
899

Лист №73
ПЛАН КВАРТИР
905
906
907
908
909
905

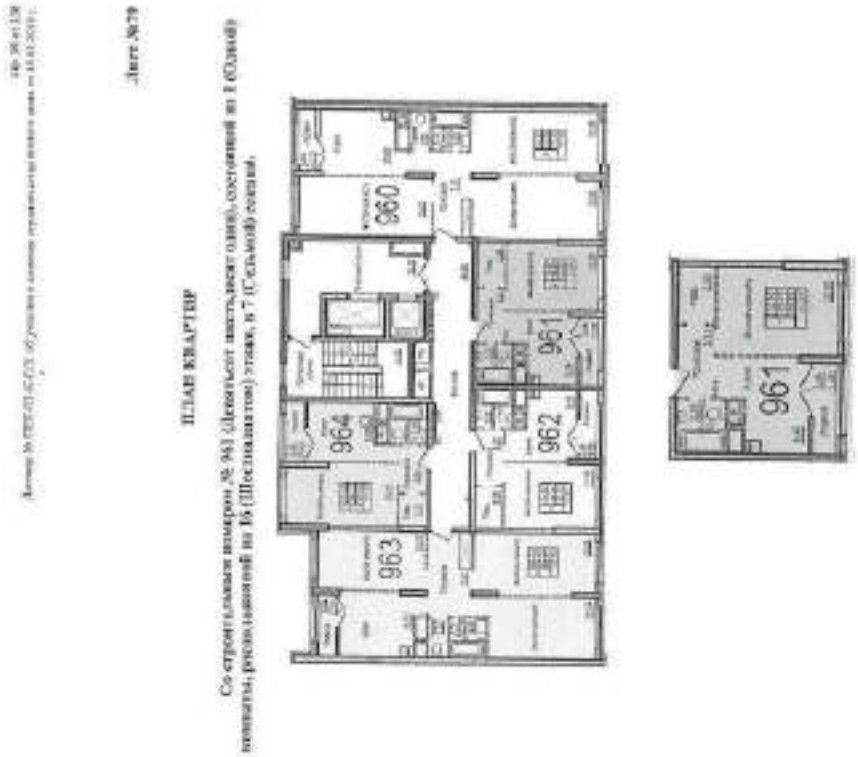

Лист №74
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 917 (Девятьсот семнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
915
916
917
918
919
917

Лист №75
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 928 (Девятьсот двадцать восемь), состоящей из 3 (Трёх) комнат, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
925
926
927
928
929
928

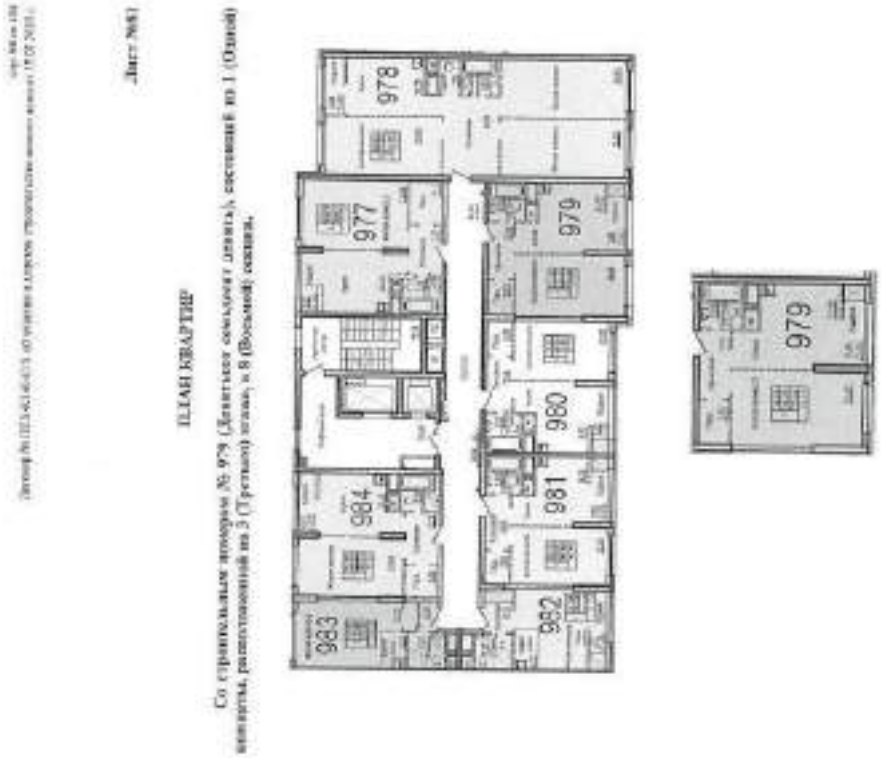

Лист №76
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 932 (Девятьсот тридцать два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 10 (Десятом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
930
931
932
933
934
932

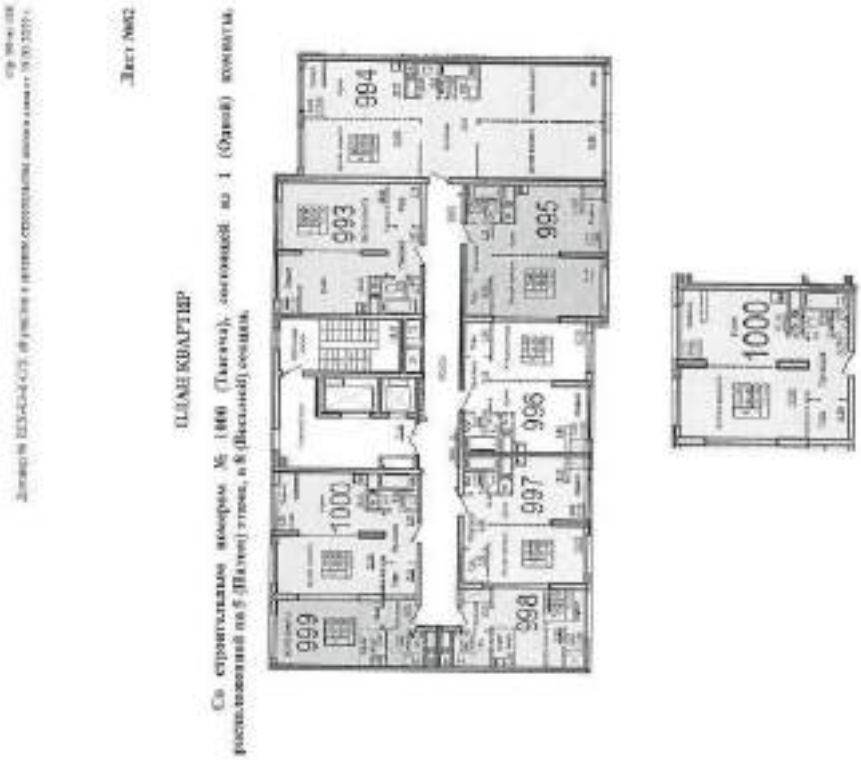

Лист №77
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 954 (Девятьсот пятьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 10 (Десятом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
950
951
952
953
954
954

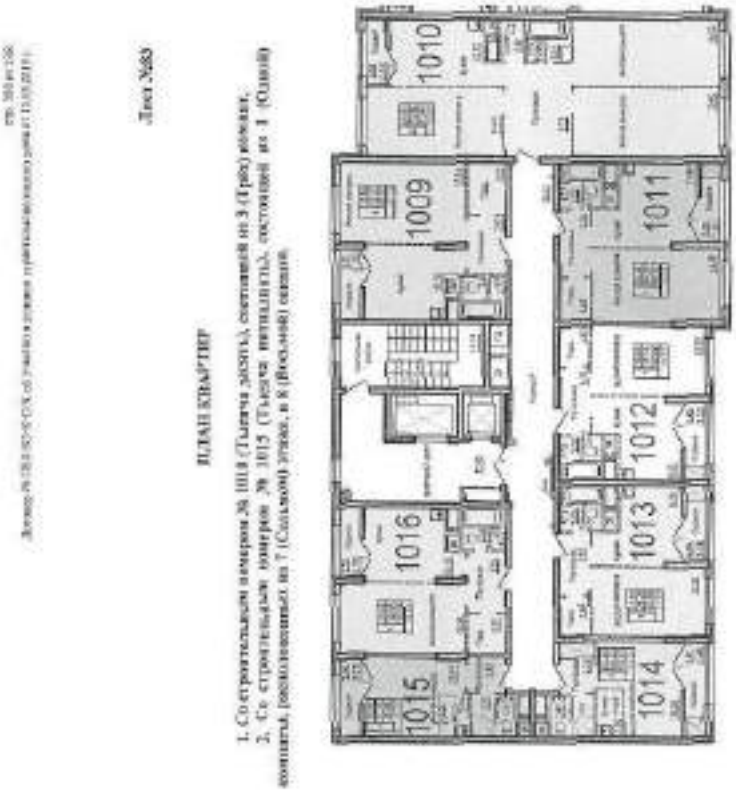
Лист №79
ПЛАН КВАРТИР
955
956
957
958
959
955


Лист №79
ПЛАН КВАРТИР
960
961
962
963
964
961

Лист №80
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 973 (Девятьсот семьдесят три), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 976 (Девятьсот семьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 2 (Втором) этаже, в 8 (Восьмой) секции.
970
971
972
973
974
975
976

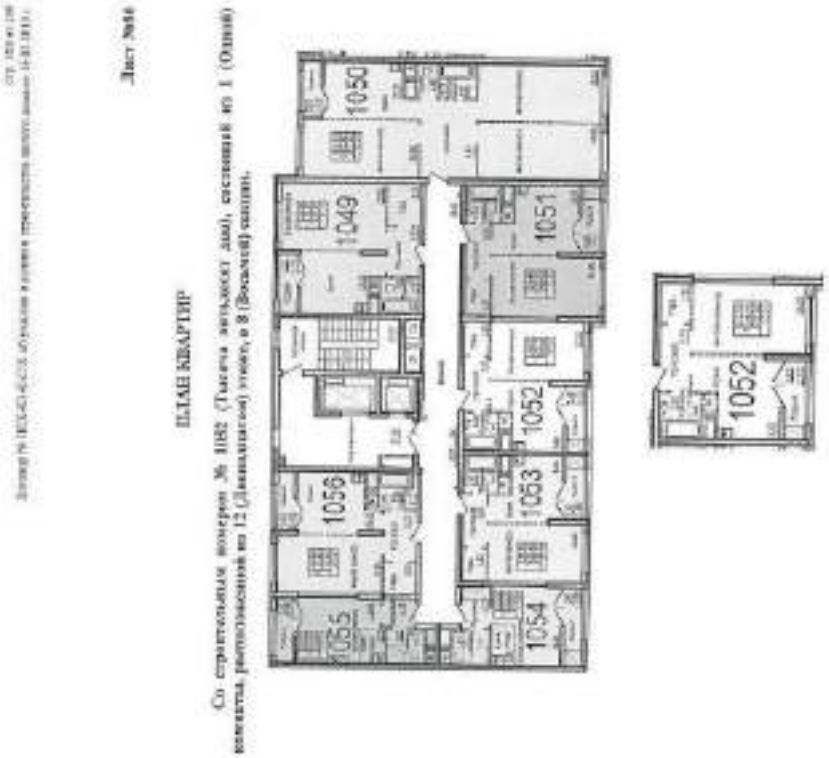

Лист №81
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 979 (Девятьсот семьдесят девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 8 (Восьмой) секции.
978
977
979
980
981
982
983
984
979

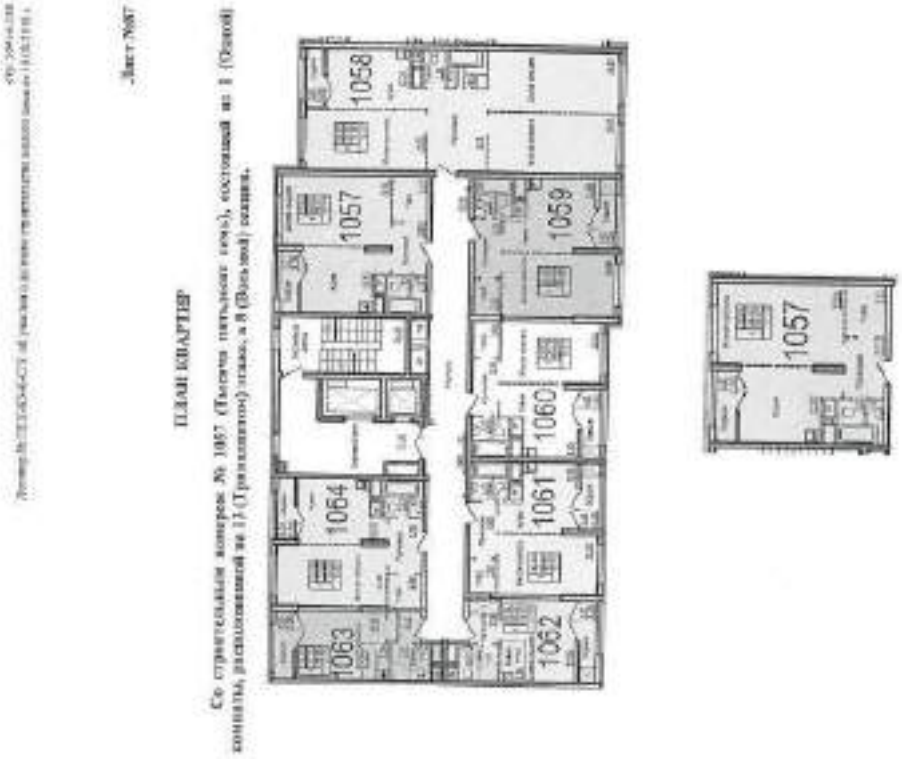

Лист №2
ПЛАН КВАРТИР
994
993
995
996
997
998
999
1000
1000

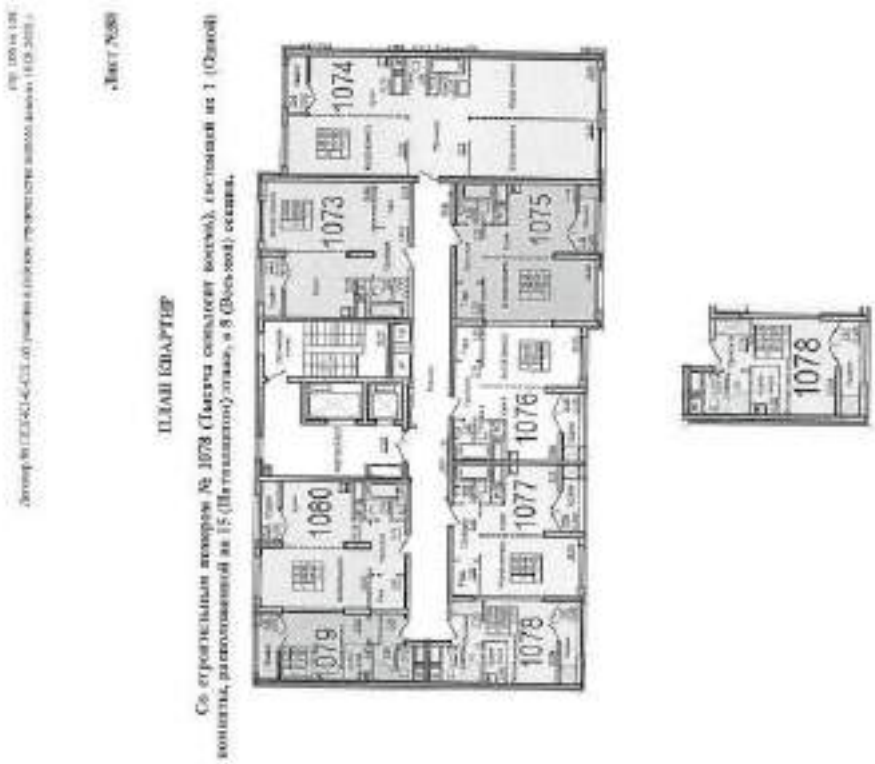

Лист №3
ПЛАН КВАРТИР
1010
1009
1011
1012
1013
1014
1015
1016

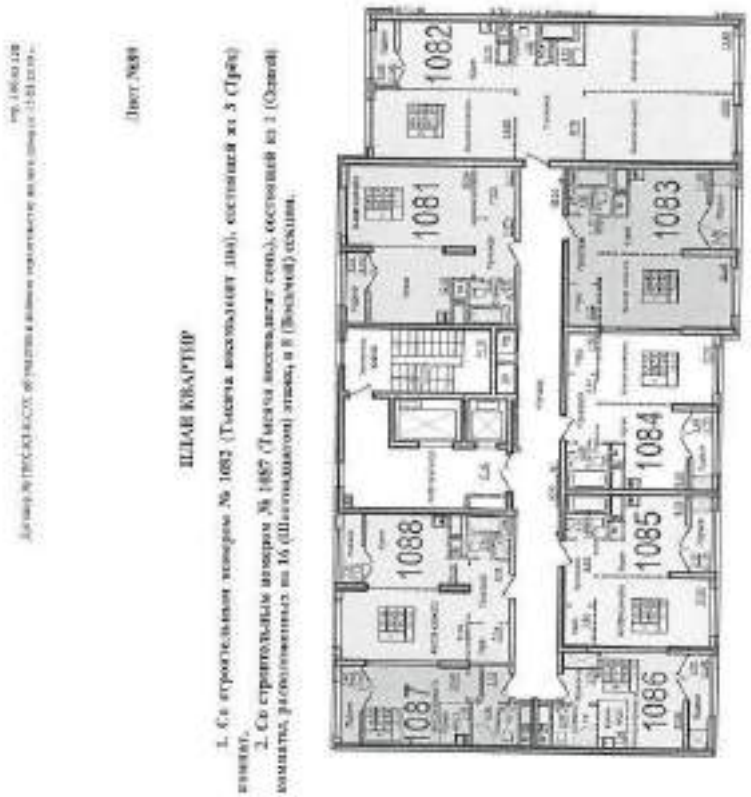
Лист №84
ПЛАН КВАРТИР
1026
1025
1027
1032
1028
1029
1031
1030
1032

Лист №85
ПЛАН КВАРТИР
1034
1033
1035
1036
1040
1037
1039
1038
1038

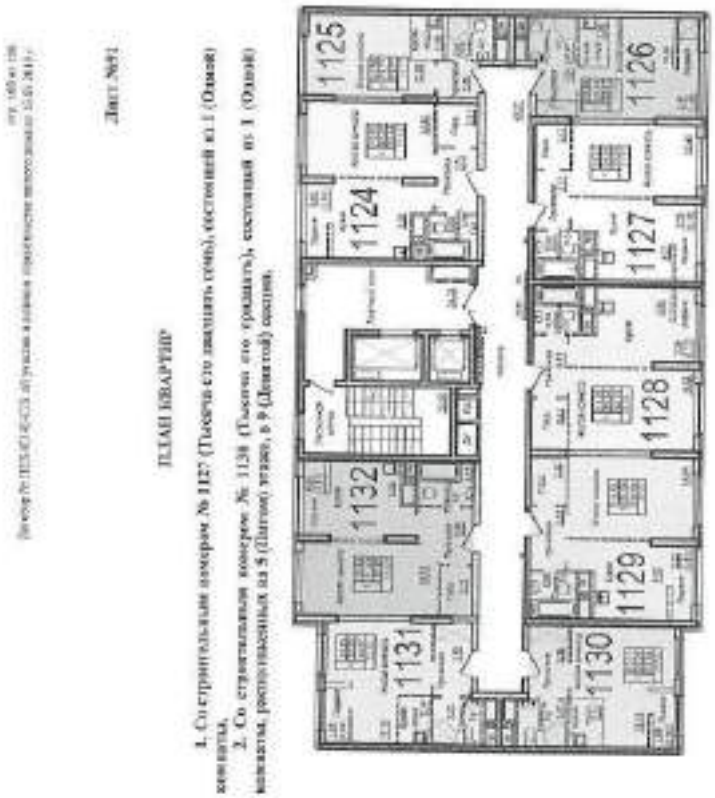

Лист №16
ПЛАН КВАРТИР
1050
1049
1051
1052
1056
1053
1055
1054
1052

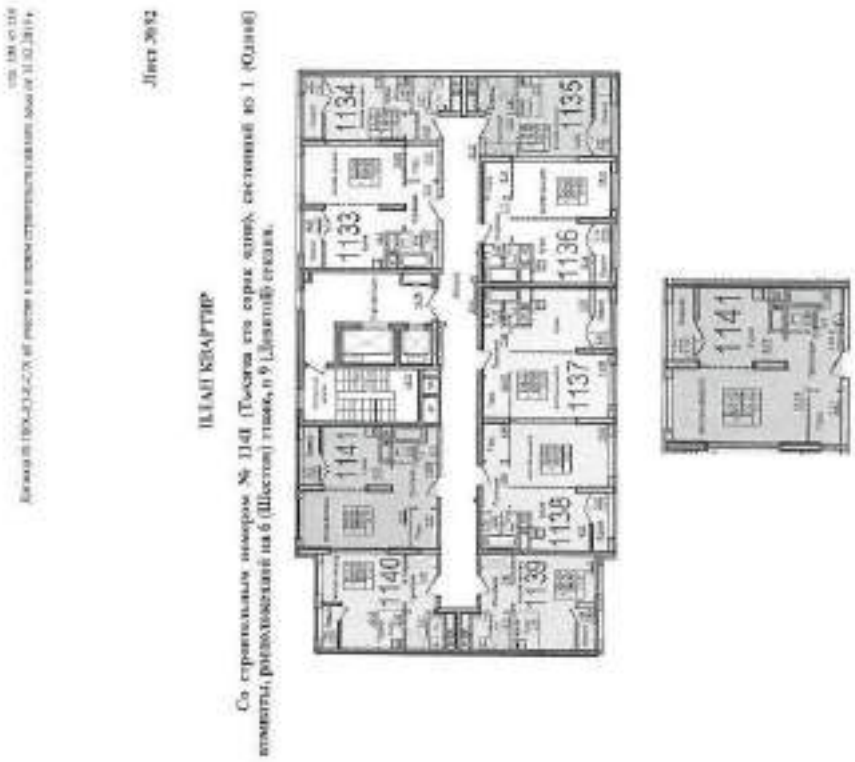

Лист №17
ПЛАН КВАРТИР
1058
1057
1059
1060
1064
1061
1063
1062
1057

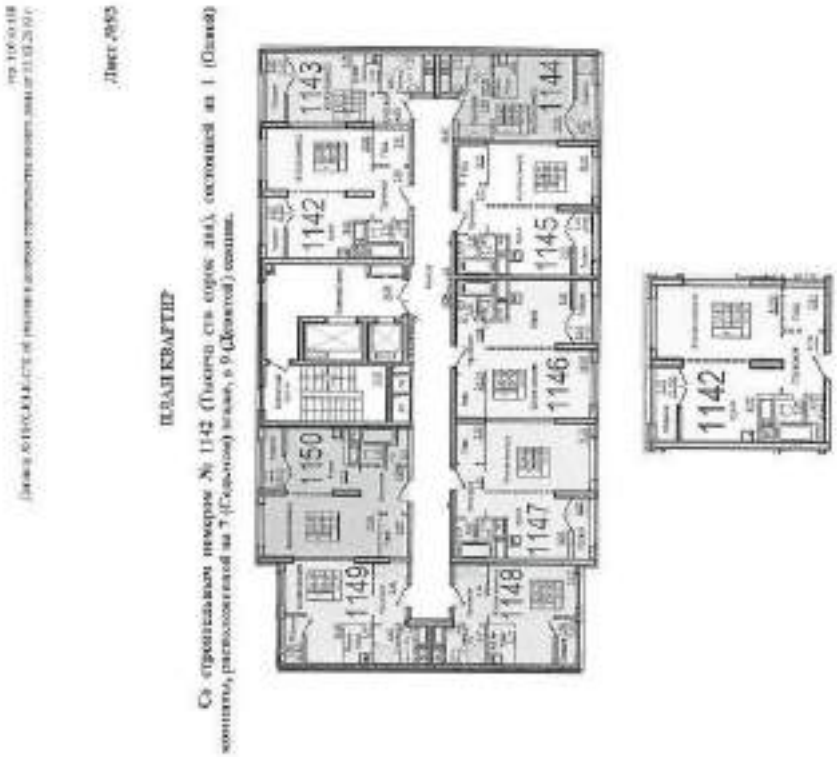

Лист №88
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1078 (Тысяча семьдесят восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 8 (Восьмой) секции.
1074
1073
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1078


Лист №89
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1082 (Тысяча восемьдесят два), состоящей из 3 (Трёх) комнат.
2. Со строительным номером № 1087 (Тысяча восемьдесят семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 8 (Восьмой) секции.
1082
1081
1083
1084
1085
1086
1087
1088

Лист №90
ПЛАН КВАРТИР
1107
1108
1106
1109
1110
1114
1111
1113
1112
1110


Лист №91
ПЛАН КВАРТИР
1125
1126
1124
1127
1128
1132
1129
1131
1130

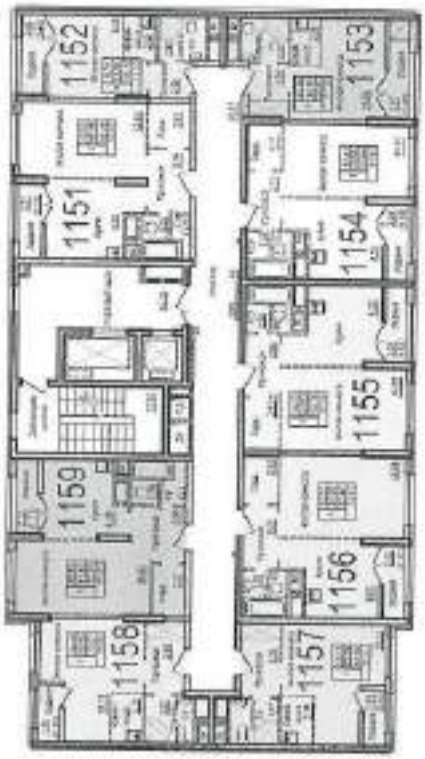

Лист 2092
ПЛАН КВАРТИР
1134
1135
1133
1136
1137
1141
1138
1139
1140
1141


Лист 2093
ПЛАН КВАРТИР
1143
1144
1142
1145
1146
1150
1147
1149
1148
1142

Лист №94

ПЛАН КВАРТИР

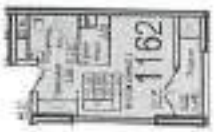
1. Со стрельчатым номером № 1152 (Тысяча сто пятьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со стрельчатым номером № 1158 (Тысяча сто пятьдесят восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 9 (Девятой) секции.

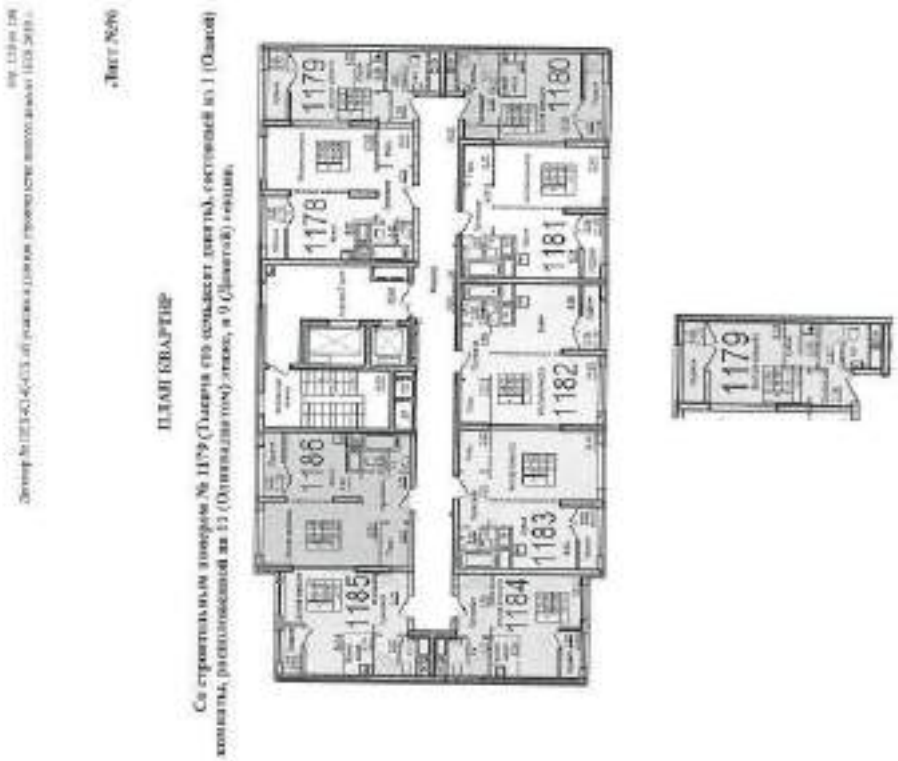


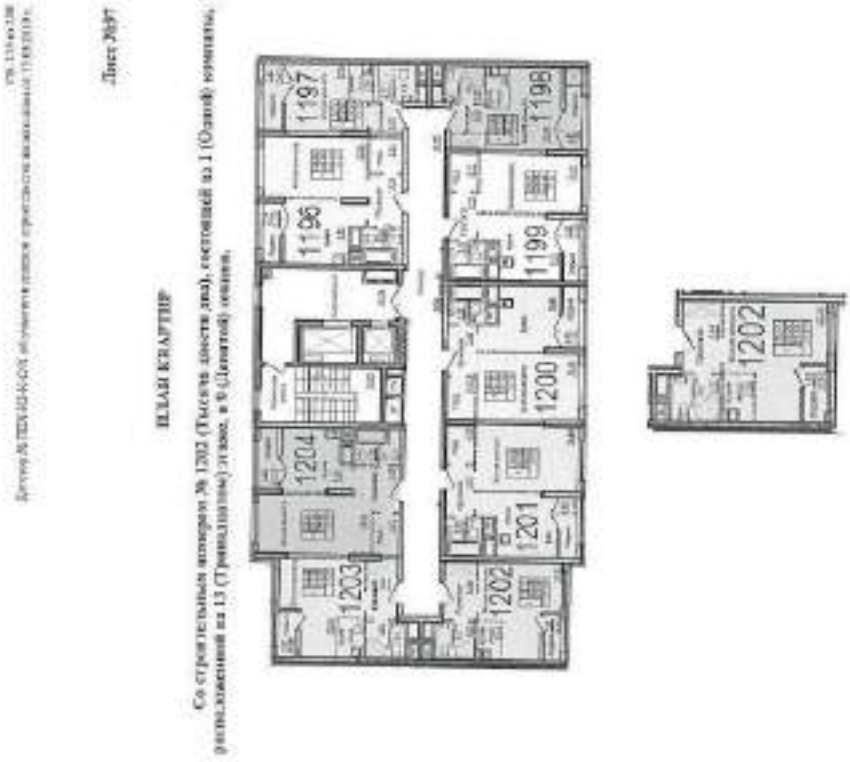
Лист №95

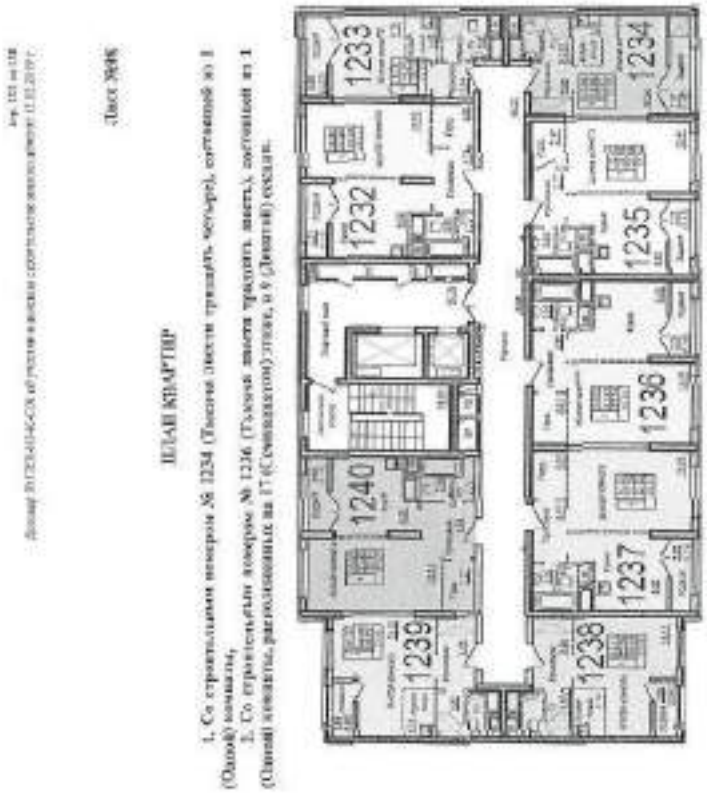
ПЛАН КВАРТИР

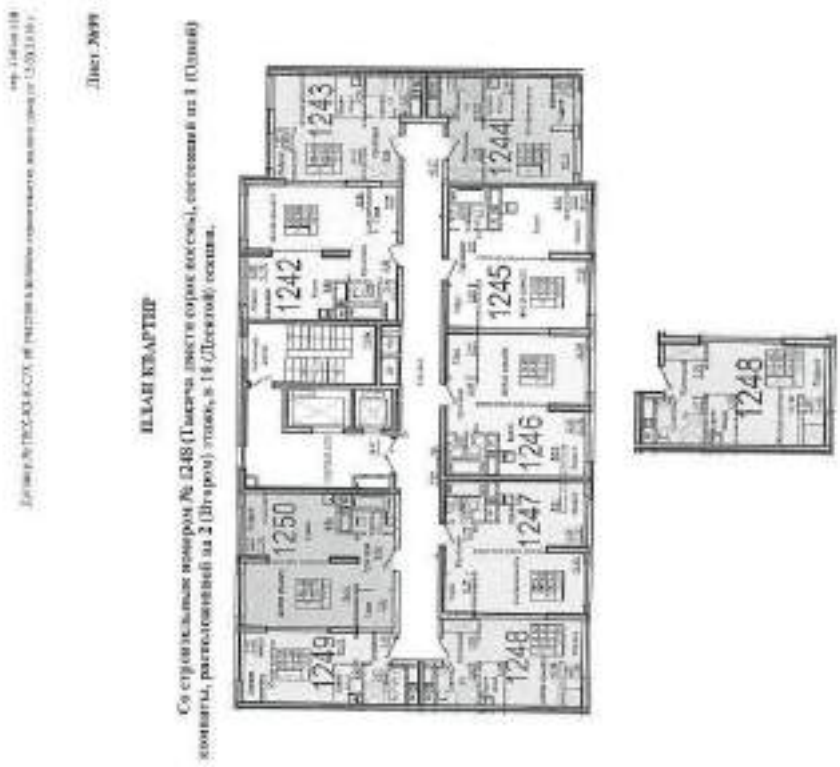
Со стрельчатым номером № 1162 (Тысяча сто шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 9 (Девятой) секции.

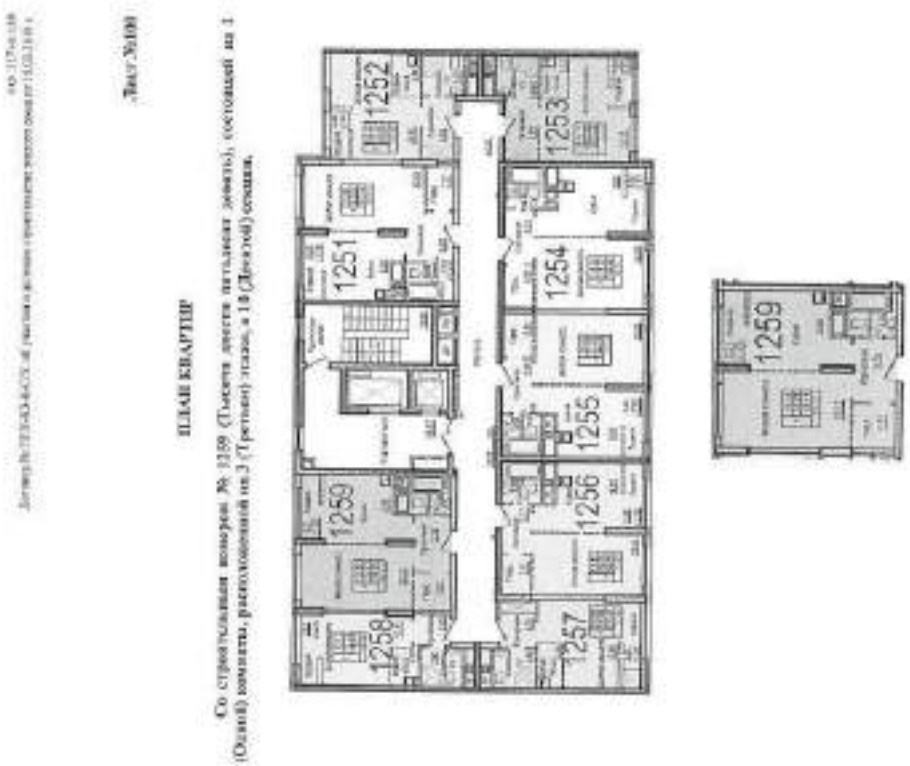


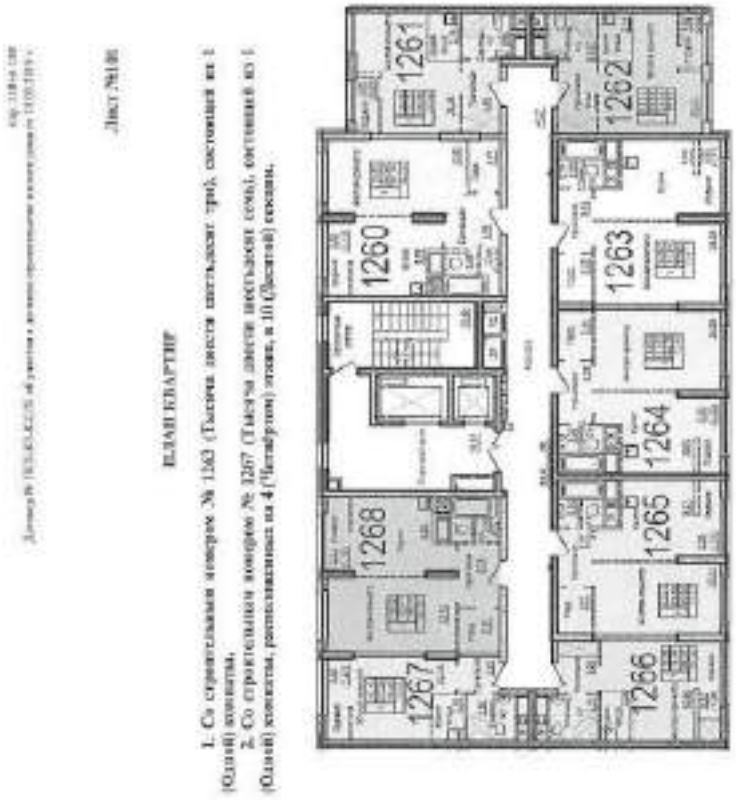

Лист №96
ПЛАН КВАРТИР
1179
1178
1180
1181
1182
1186
1183
1185
1184
1179

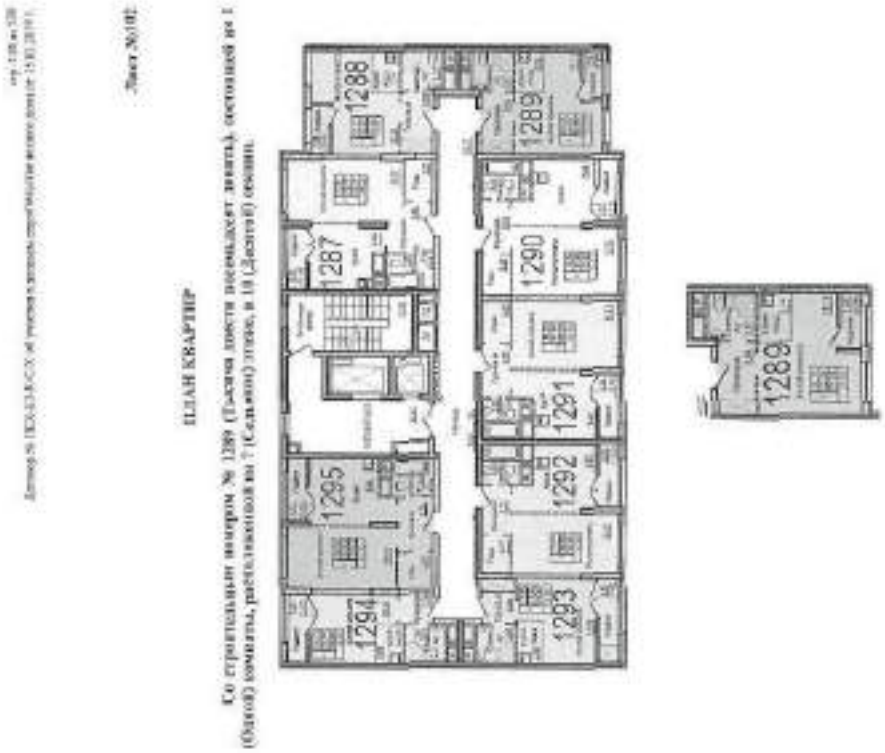

Лист №97
ПЛАН КВАРТИР
1197
1198
1196
1199
1200
1204
1201
1203
1202
1202

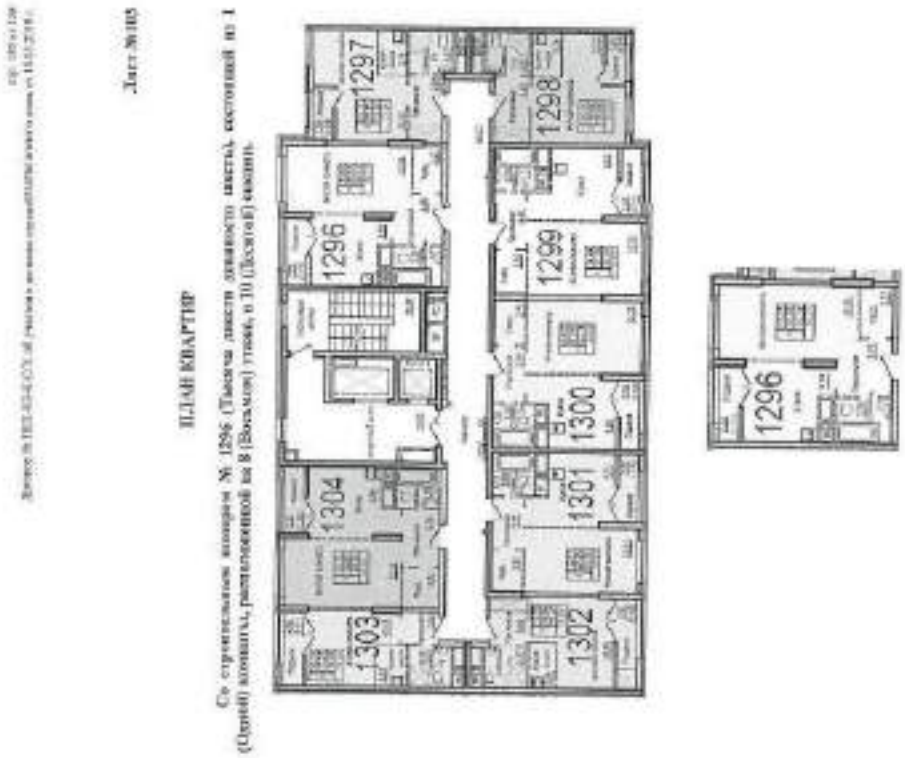

Лист 3046
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1234 (Пятсот тридцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 1236 (Тысяча двести тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 17 (Семнадцатом) этаже, в 9 (Девятой) секции.
1233
1234
1232
1235
1236
1240
1237
1239
1238

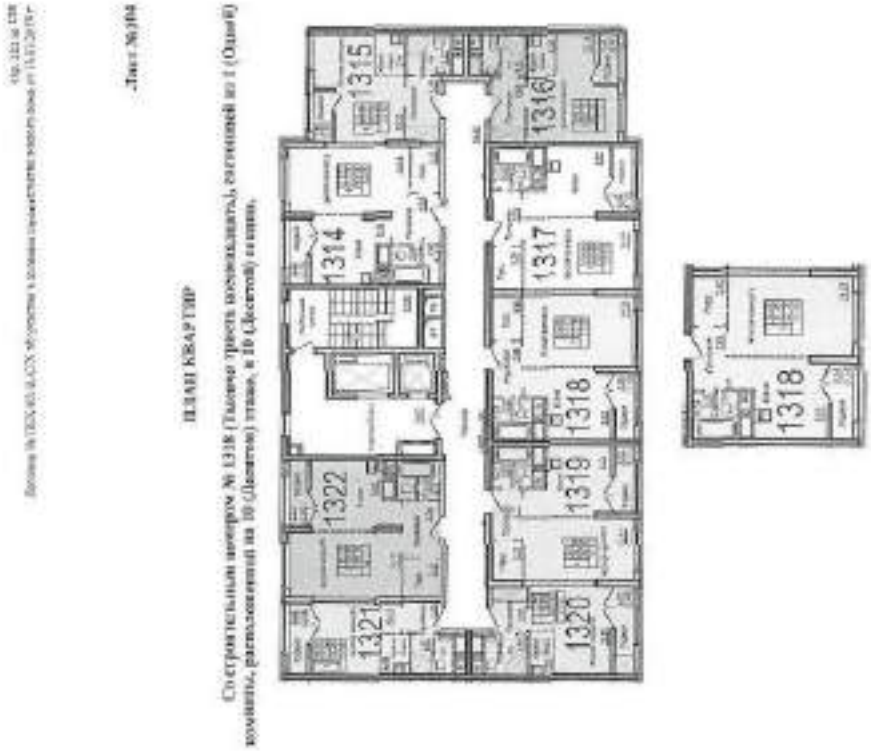

Лист 3049
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1248 (Тысяча двести сорок восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 18 (Девятой) секции.
1243
1244
1242
1245
1246
1250
1247
1249
1248
1248

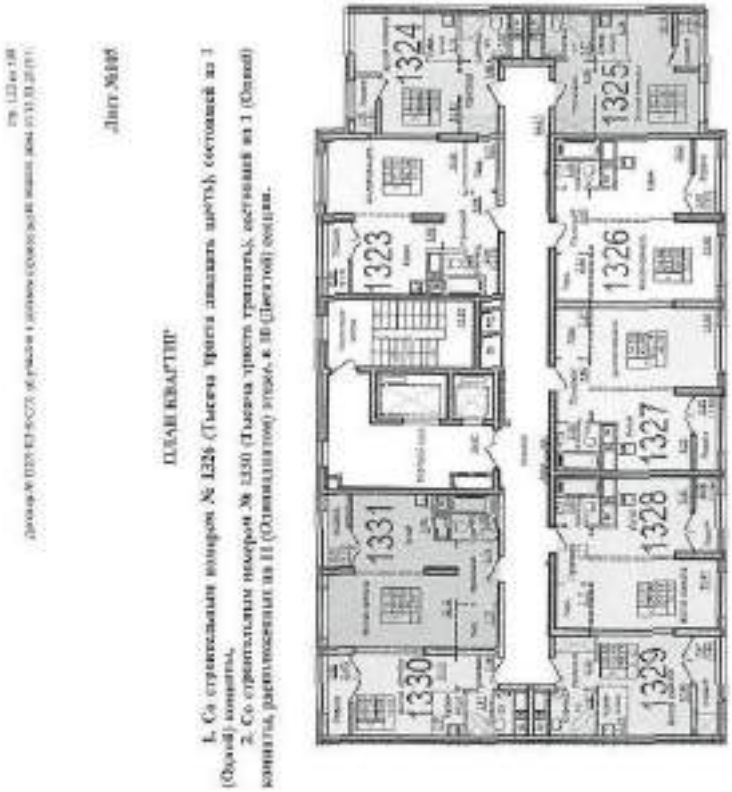

Лист №100
ПЛАН КВАРТИР
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1259

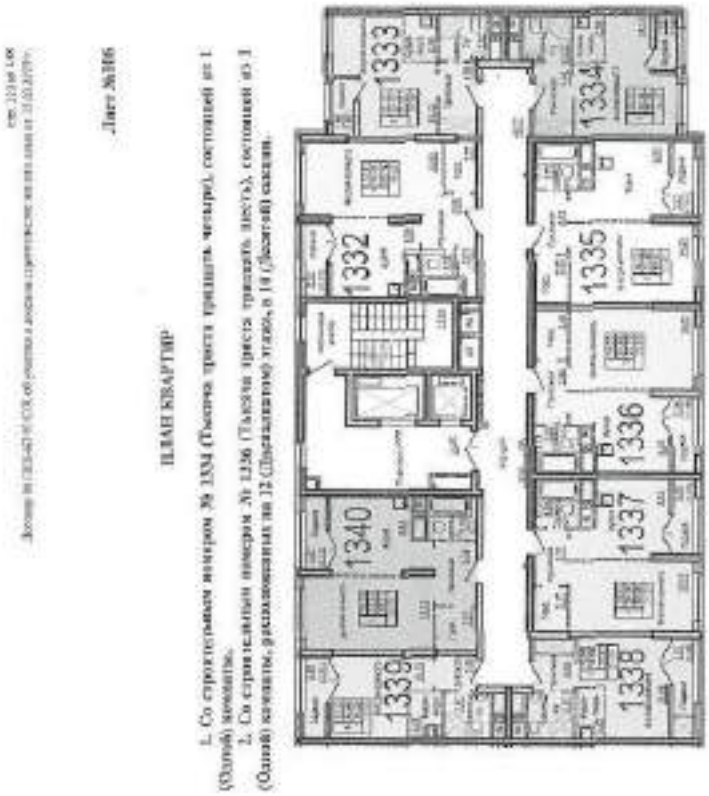

Лист №101
ПЛАН КВАРТИР
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268

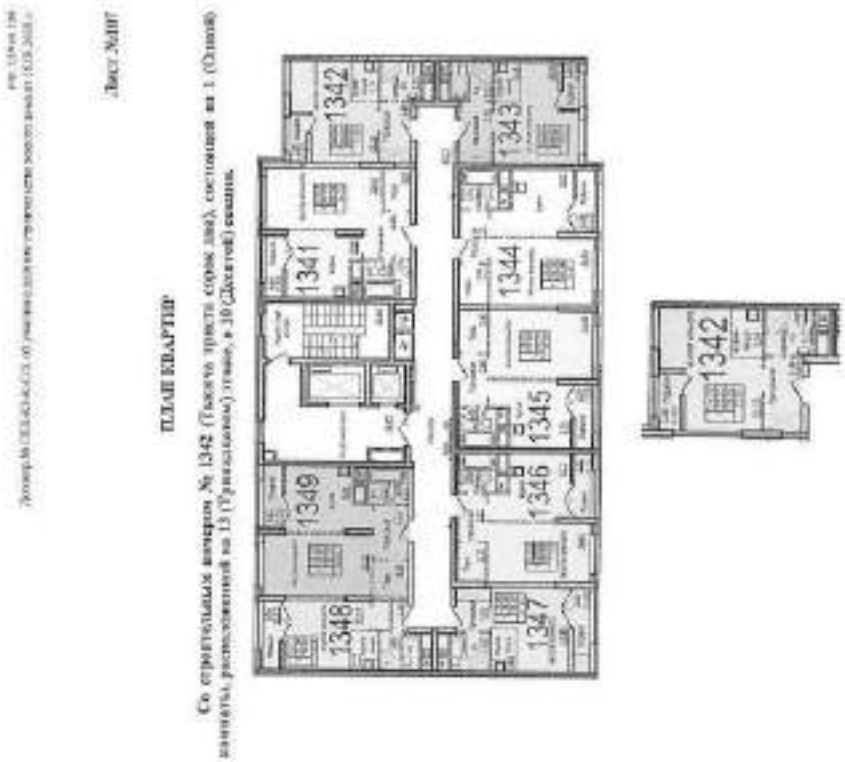

Лист №105
ПЛАН КВАРТИР
1288
1289
1287
1290
1291
1295
1292
1294
1293
1289

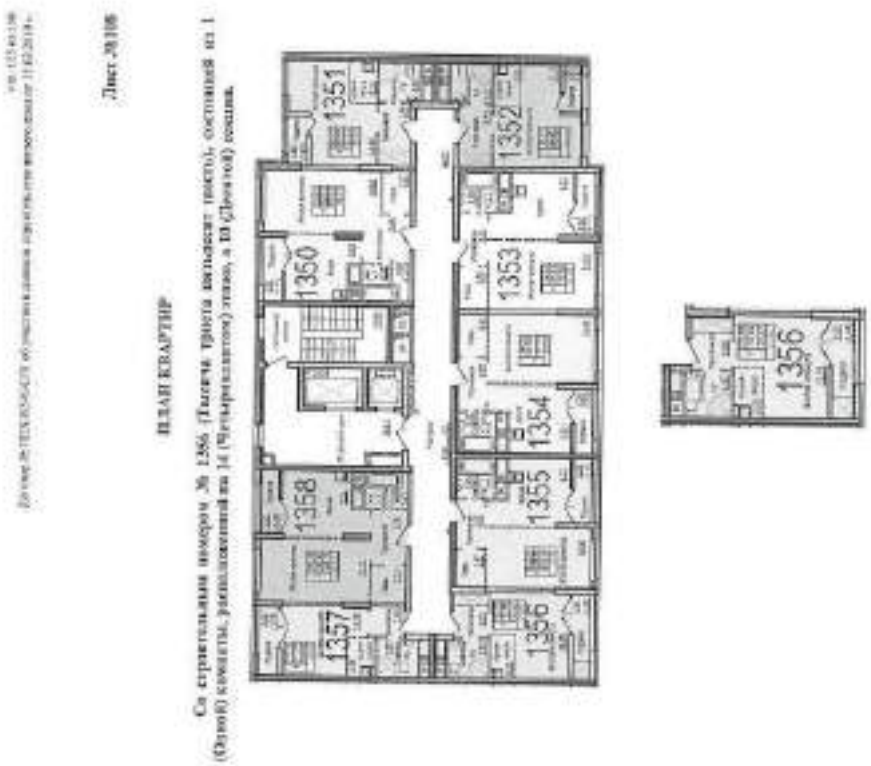

Лист №105
ПЛАН КВАРТИР
1297
1298
1296
1299
1300
1304
1301
1303
1302
1296

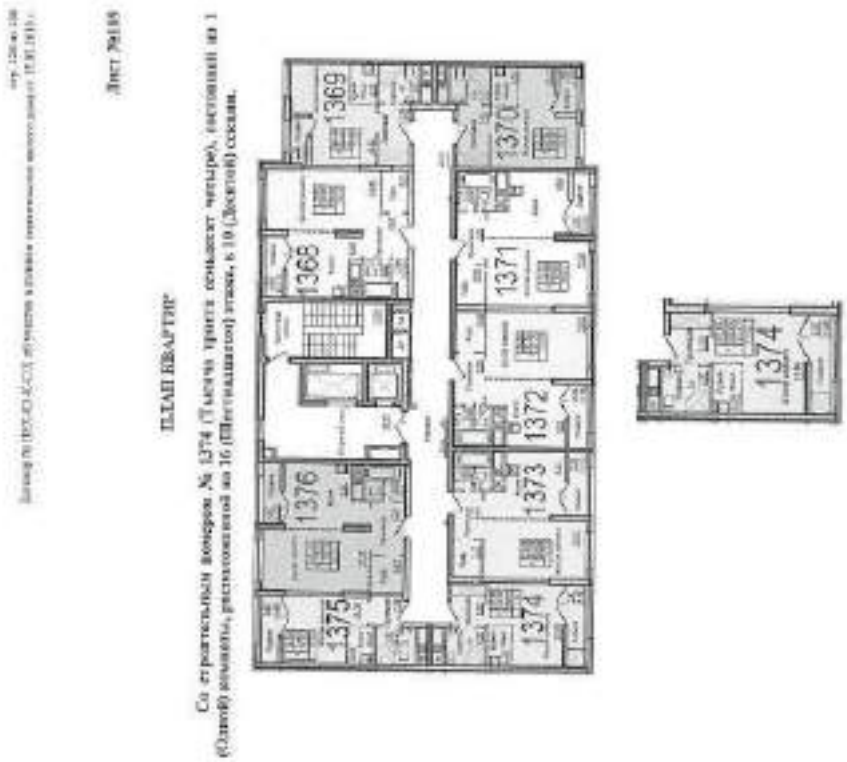

Лист №104
ПЛАН КВАРТИР
1314
1315
1316
1317
1318
1319
1320
1321
1322
1318

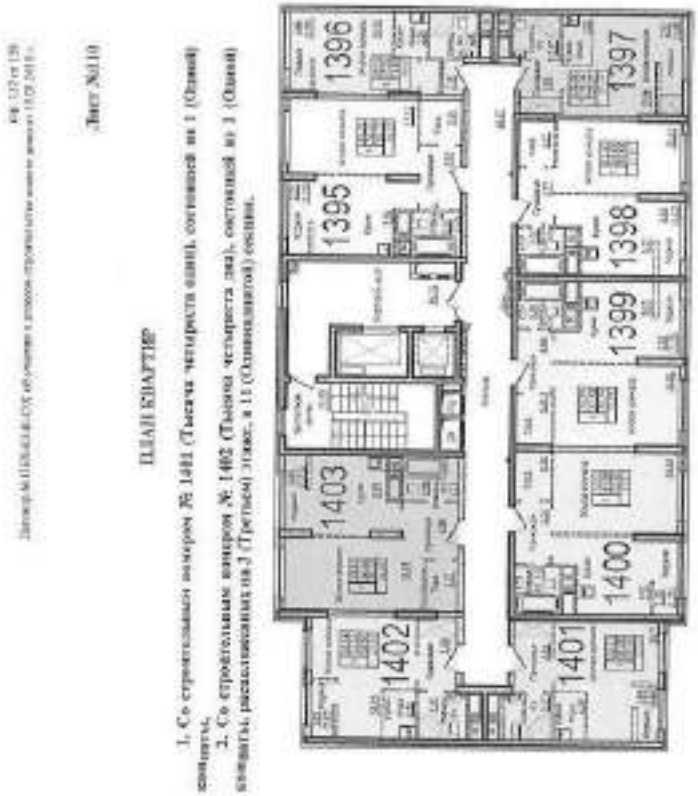

Лист №105
ПЛАН КВАРТИР
1323
1324
1325
1326
1327
1328
1329
1330
1331

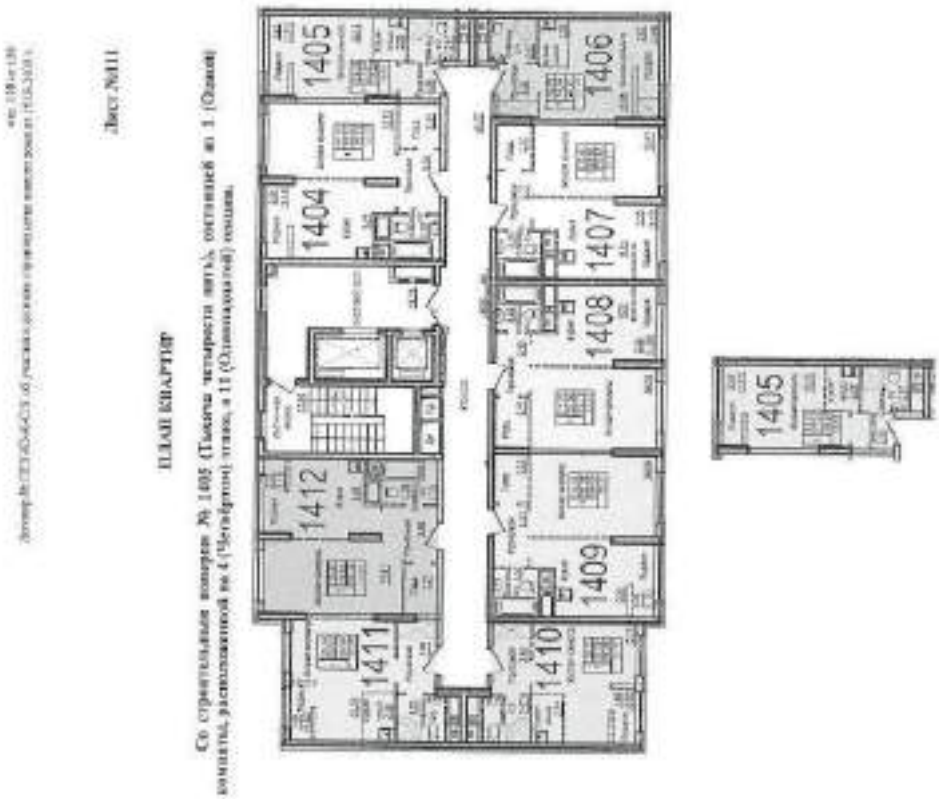

Лист №106
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1334 (Тысяча триста тридцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1336 (Тысяча триста тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 12 (Двенадцатом) этаже, в 10 (Десятой) секции.
1333
1334
1332
1335
1336
1340
1337
1339
1338

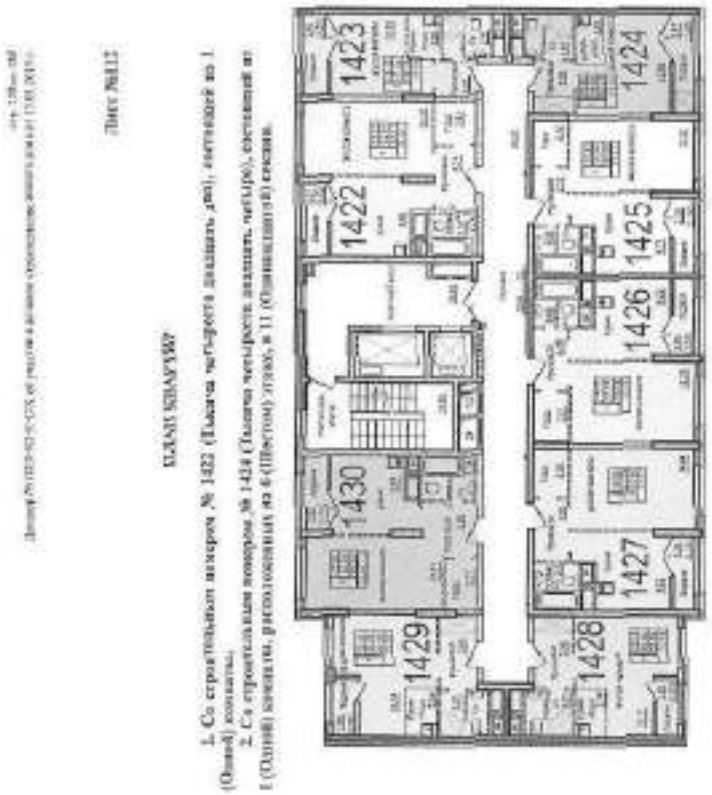

Лист №107
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1342 (Тысяча триста сорок два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, в 10 (Десятой) секции.
1342
1343
1341
1344
1345
1349
1346
1348
1347
1342

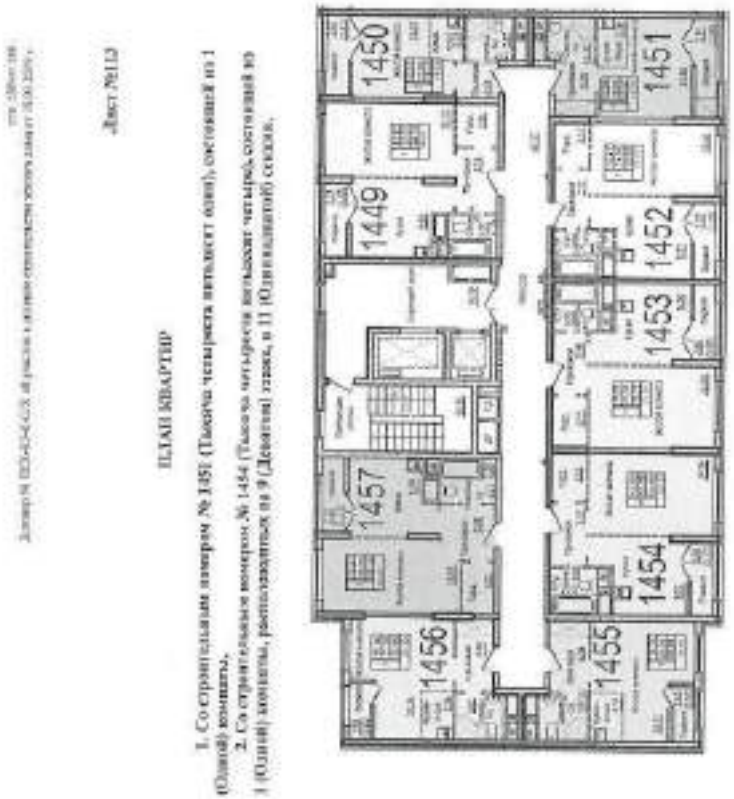

Лист №108
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1356 (Тысяча триста пятьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 10 (Десятой) секции.
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1350

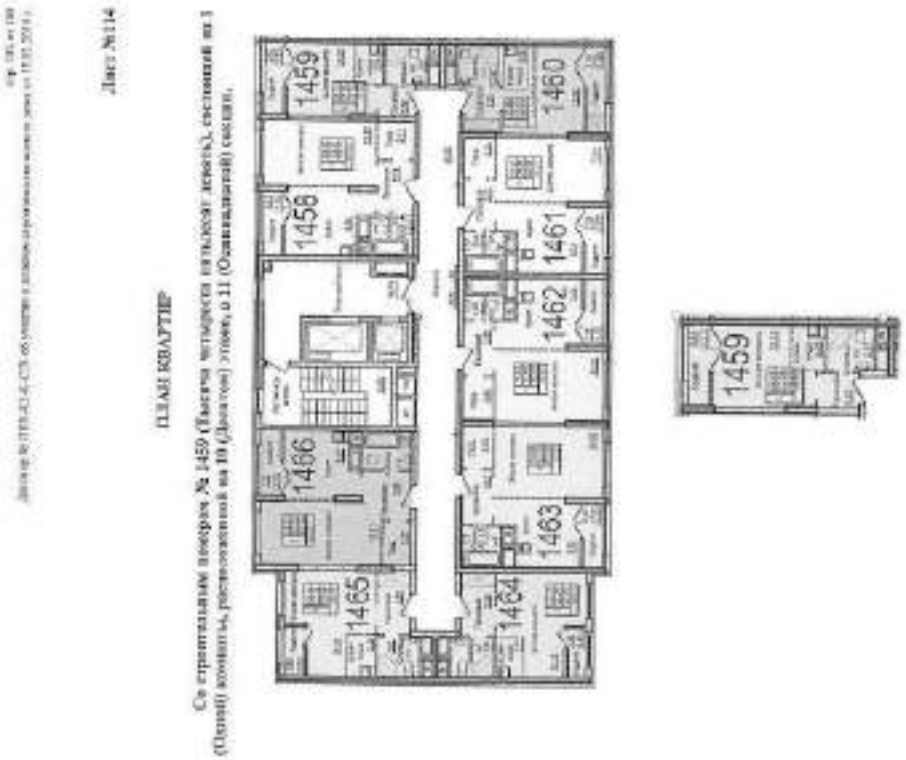

Лист №109
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1374 (Тысяча триста семьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 10 (Десятой) секции.
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1368

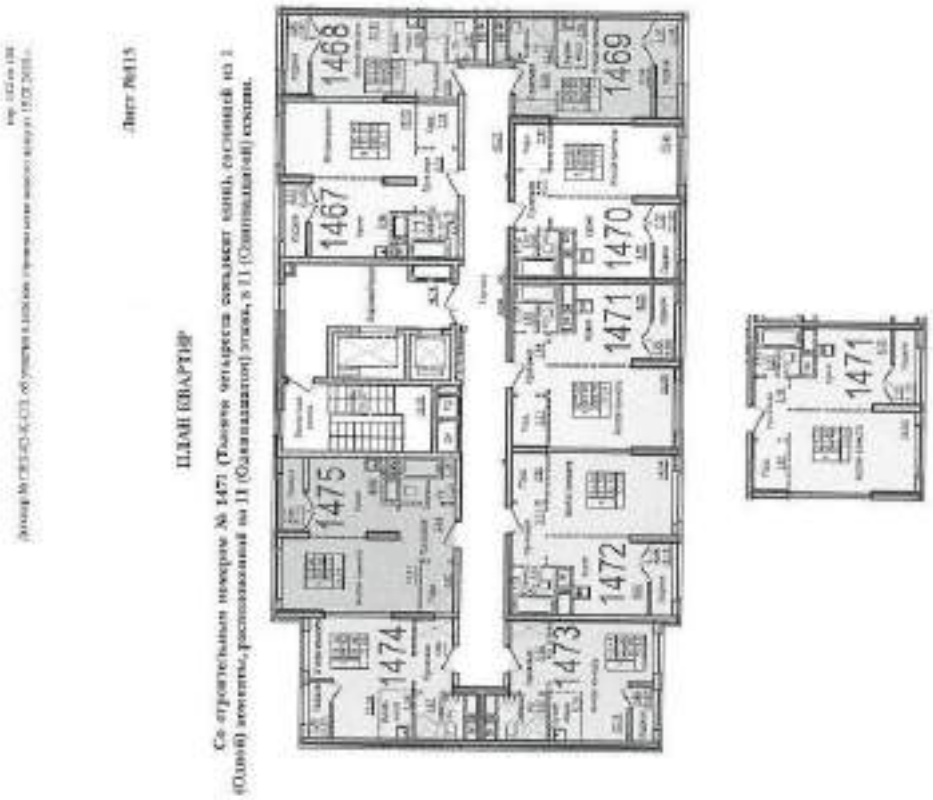

Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1401 (Тысяча четыреста один), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 1402 (Тысяча четыреста два), состоящей из 3 (Одной) комнаты, расположенных на 3 (Третьем) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1396
1397
1395
1398
1399
1403
1400
1402
1401

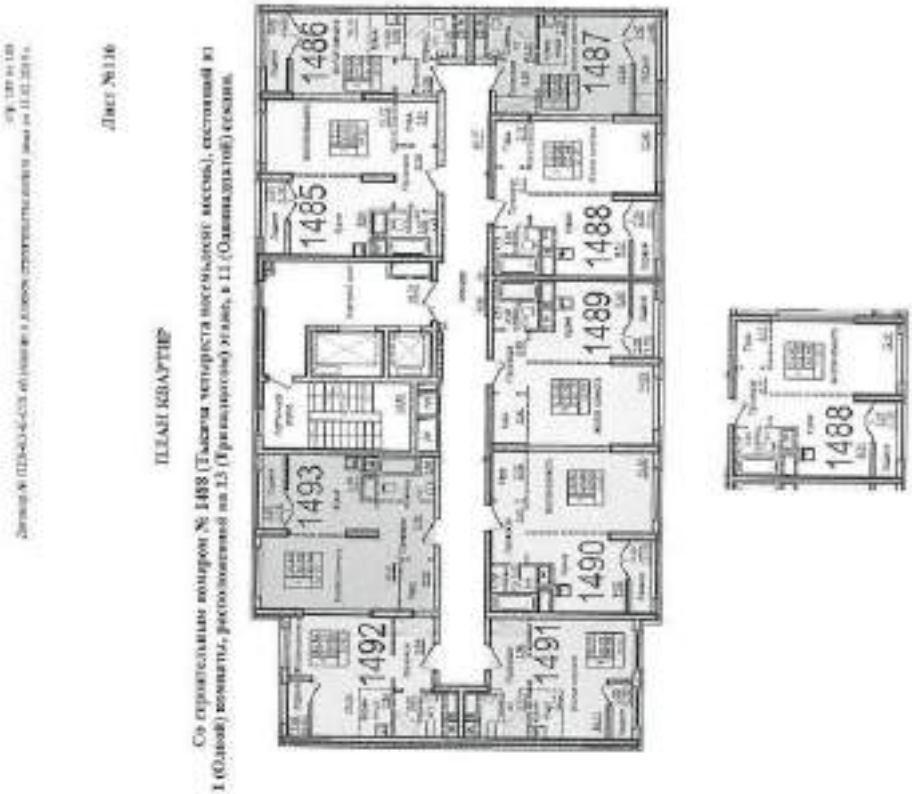

Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1405 (Тысяча четыреста пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1405
1406
1404
1407
1408
1412
1409
1411
1410
1405

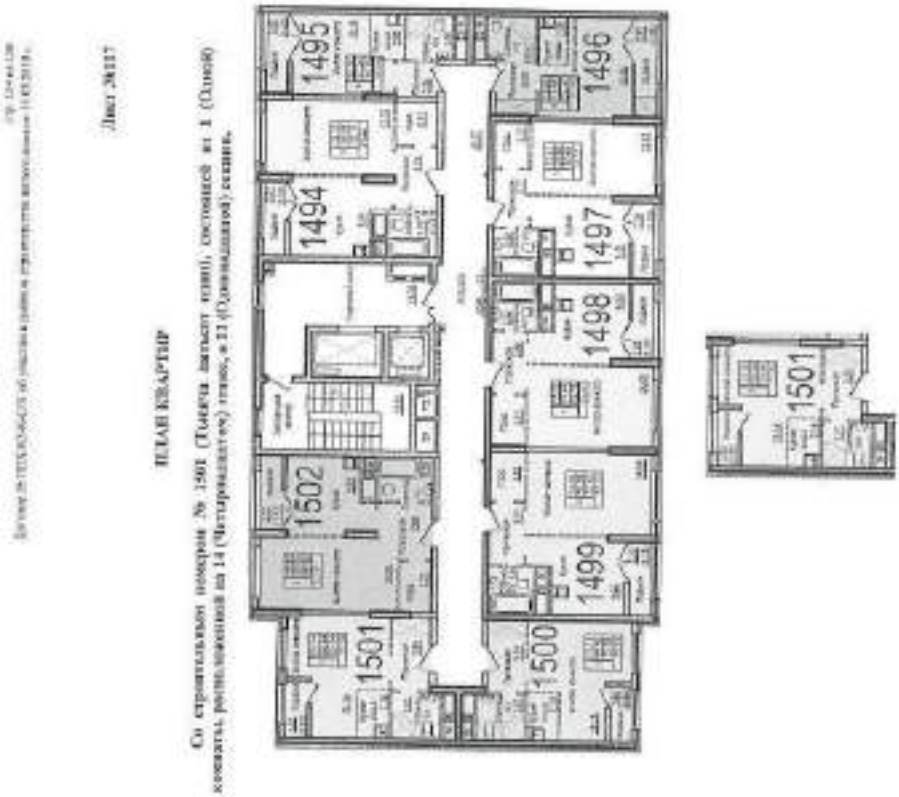

Лист №112
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1423 (Пятьсот двадцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1424 (Пятьсот двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 6 (Шестом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1423
1424
1422
1425
1426
1430
1427
1429
1428

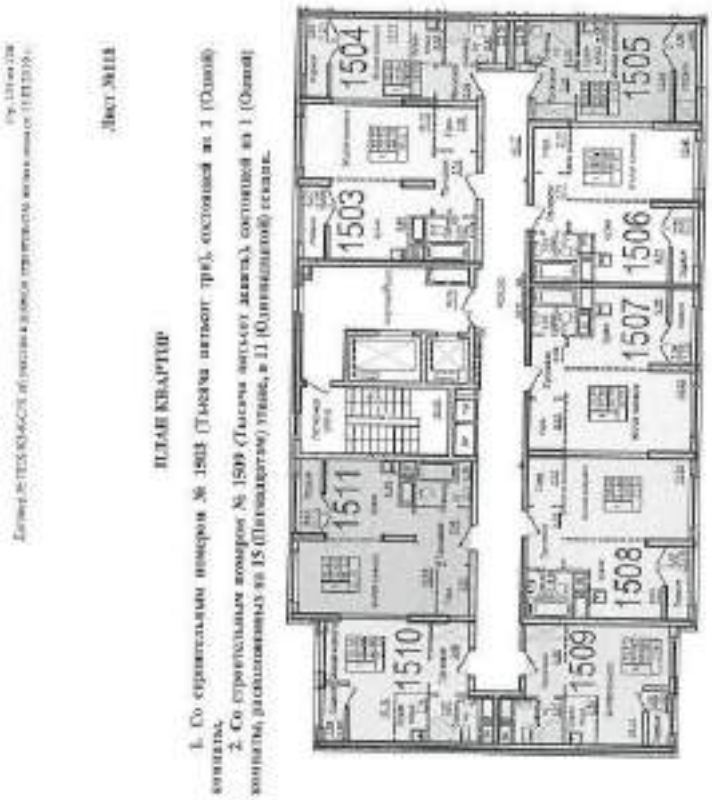

Лист №113
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1450 (Пятьсот пятьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1454 (Пятьсот пятьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 9 (Девятом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1450
1451
1449
1452
1453
1457
1454
1456
1455

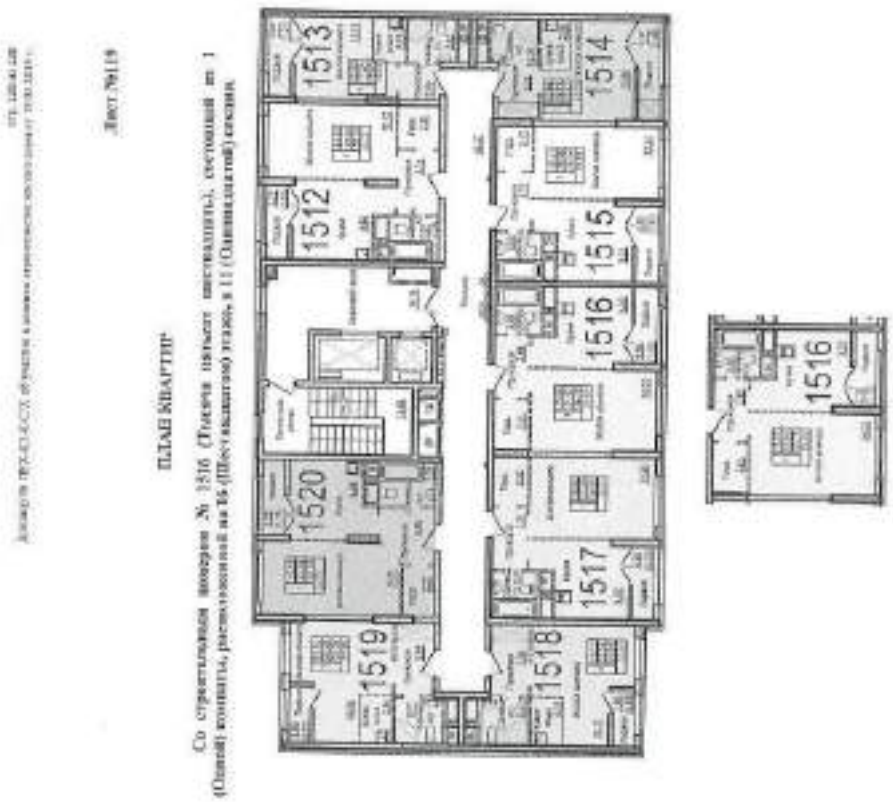

Лист №114
ПЛАН КВАРТИР
1459
1460
1458
1461
1462
1466
1463
1465
1464
1459


Лист №115
ПЛАН КВАРТИР
1468
1469
1467
1470
1471
1475
1472
1474
1473
1471


Лист №116
ПЛАН КВАРТИР
1486
1487
1485
1488
1489
1493
1490
1492
1491
1488


Лист №117
ПЛАН КВАРТИР
1495
1496
1494
1497
1498
1502
1499
1501
1500
1501


Лист №118
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1503 (Тысяча пятьсот три), состоящей из 3 (Одной) комнаты;
2. Со строительным номером № 1509 (Тысяча пятьсот девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1504
1505
1503
1506
1507
1511
1508
1510
1509


Лист №119
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1516 (Тысяча пятьсот шестнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1513
1514
1512
1515
1516
1520
1517
1519
1518
1516

стр. 130 из 135
Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.

Приложение № 3 «Комплектация Квартир»
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартир)

Наименование работ	Отмечено
Окна	Оконные блоки – устанавливаются. Оконные блоки не устанавливаются. Оконные ладони (при наличии ладоней) – устанавливаются
Входная дверь в квартиру	Устанавливается
Внутриквартирные двери	Отсутствует
Внутриквартирные перегородки	Блоки высотой в один ряд. Стены ладони (внутренние) – согласно проекту.
Межквартирные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Сакуры и мелкие элементы	Помещения оклеиваются бланками мелкими в один ряд
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Устройство гостей электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения – от квартирного щитка выполняется
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой его нагревательных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды выполняются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки вентиляционных приборов, без установки запорной арматуры. Для подключения к стояку – отвода с индивидуальным счетчиком разного вида ХВС и ГВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки вентиляционных приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома.
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома.

Застройщик:
ООО «Гранель»

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» –
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

_____ /Шишкин С.В./
ред.

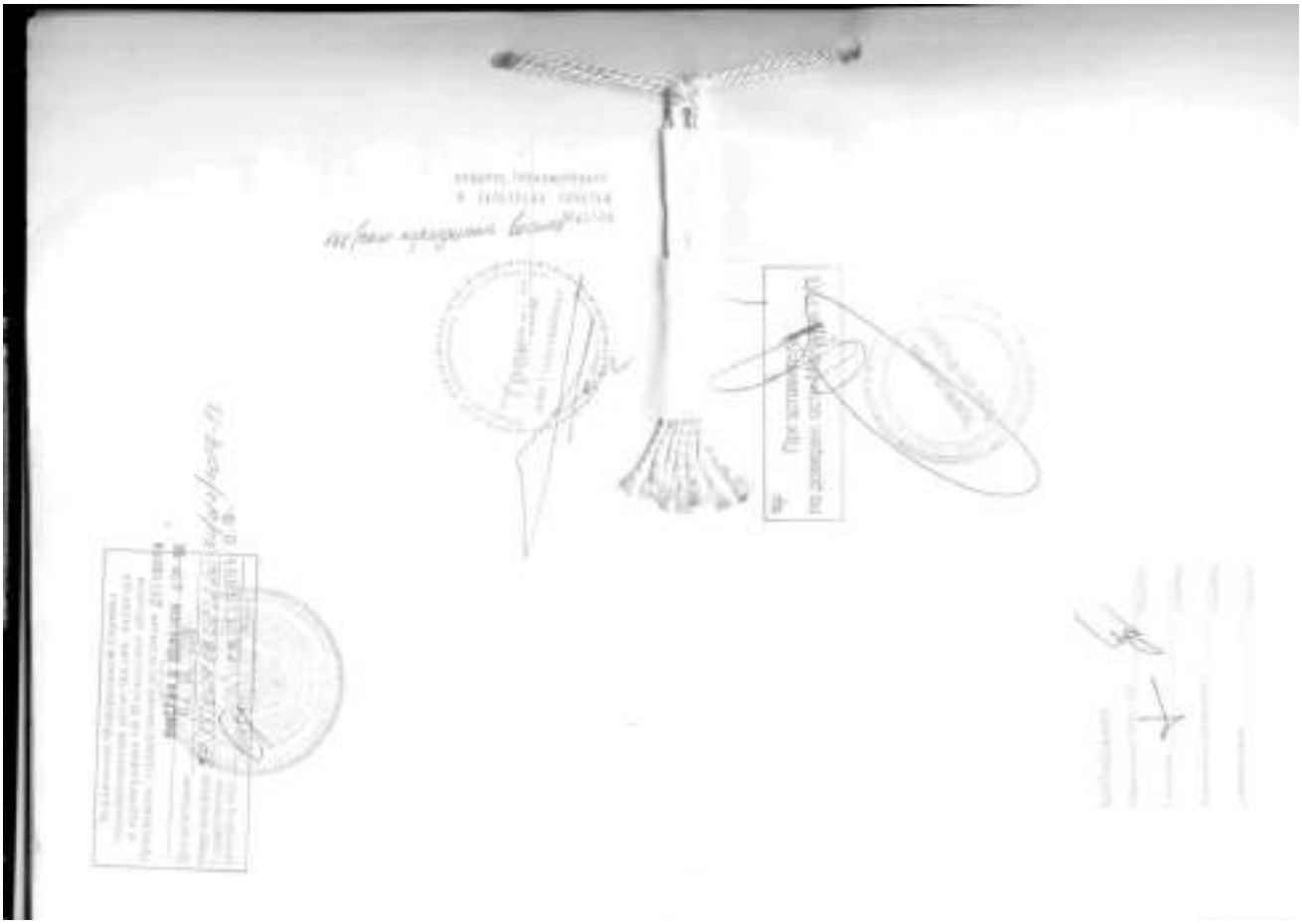
Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Мамонова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

стр. 131 из 136
Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.

Лист №120

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 1524 (Тысяча пятьсот двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.



ПОЛУЧЕНО 05 АПР 2019

ДОГОВОР № ПЕХ-К4-К-С/Х

об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва 15 марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», зарегистрированное МИФНС № 2 по Московской области 07.02.2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010018951, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1145018000467, в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» **Никалова Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и Договора № 64/ДУСИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– **Объект (Дом) - Жилой дом поз.4**, количество этажей – 15-17 шт., в том числе подземных этажей - 1 шт., количество секций – 3 шт., общая площадь здания – 26709,57 кв.м., строительный объем – 88923,66 куб.м., в т.ч. подземной части – 7276,26 куб.м., общая площадь квартир без учета лоджий и балконов, по проекту – 15334,28 кв.м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту – 15814,96 кв.м., количество квартир - 415 шт., площадь земельного участка 26710,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040602:100, материал наружных стен и перекрытий – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки), класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – не требуется, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б.

– **Объект долевого строительства – Квартиры**, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений монументальных стен/перегородок, мест, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/постановке указанных объектов;

– **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартирах;

– **Площадь Квартиры** – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

– **Общая площадь Квартиры** - площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

– **Окончательная площадь Квартиры** - Площадь Квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию.

- **Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

- **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиры** в количестве **40 (Сорок), Площадью Квартир 1 532,18 (Одна тысяча пятьсот тридцать два целых восемнадцать сотых) квадратных метра,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир приведен 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.1.1., п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 Договора («Перечень Квартир») площади являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом. Условные номера(индексы) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменены после проведения обмеров органами, осуществляющих техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4. Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартиры») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не принимать любое 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.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11168-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 30.06.2018г.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.domklik.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;

3.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не обременен правами третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

3.10. В соответствии с 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» (с изменениями и дополнениями) Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100132).

Глава 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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 Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородней и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры 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 Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Общая Цена настоящего Договора составляет **102 656 060, 00 (Сто два миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч шестьдесят)** рубля РФ 00 копеек за Объекты долевого

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежит, однако находит свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома 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 изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежит передаче в общую долевую собственность Участников 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 несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право аренды на земельный участок, на основании Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 08.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г, номер регистрации 50:15:0010602:306-50/015/2018-4,

строительства (Квартиры). Цена каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартир»).

4.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, но не позднее «30» ноября 2019 года включительно, путем внесения суммы, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4.4. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

4.5. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объектов долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объектов долевого строительства, по окончании строительства и их передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник Долевого строительства обязан:

5.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 4.2. и пунктом 4.3. настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

5.1.3. 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 ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

5.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в органе регистрации прав.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в них какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

5.1.6. Немедленно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

5.2.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.2.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

5.2.6. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства 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».

6.3. 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 Квартир производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

6.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, возвратить на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно 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».

Глава 7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

7.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о

(пени) в размере 0,1 % от Цены не принятого Объекта за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно п. 2. ст. 9 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».

8.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

9.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется для каждого из Объектов долевого строительства со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче этого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

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

последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

7.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объектов долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

7.5. 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 (Десять) 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 отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

7.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартир, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир, которые делают Квартиры непригодной для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку

ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Компенсация Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства, предусмотренная п. 5.1.3. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Оплата Застройщику стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объектов долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объектов долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации, предусмотренной п. 5.1.7. Договора, осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Уплата Застройщику неустойки (пени) в размере 0,1 % от Цены Квартиры за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту в случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, предусмотренной п.7.7. Договора, также осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

10.5. Положения п. 10.4. Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требования по настоящему Договору.

С момента совершения Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» уступки права требования в отношении соответствующего Объекта долевого строительства по Договору третьему лицу (т.е. с даты регистрации уступки права требования в органе регистрации прав) п. 10.4. настоящего Договора прекращает свое действие.

Глава 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований в части передачи Объектов долевого строительства 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.

11.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в части передачи Объектов долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Настоящим Стороны установили исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи

(шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны, 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.

10.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

10.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военный действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.4. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект (Дом);

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 13.1.-13.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

Объектов долевого строительства и иных штрафных санкций без предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

11.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

11.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.11.5 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.

11.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в п.11.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

Глава 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге права Застройщика на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующие (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях.

отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступала лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о таком изменении. При изменении контактной информации в отношении Застройщика, последний уведомляет Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте www.granelle.ru.

18.6. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир».
- Приложение № 2 «План Квартир».
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Гранель» Адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. 1, комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1

14.2. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, на основании Передаточного акта о передаче Квартир.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры 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. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для целей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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. Все официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если она была доставлена через курьерскую службу или нарочным либо передана полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если она была направлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если она была отправлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратилась с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

стр. 18 из 34

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с прямым коэф. 1 (кв.м.)	Стоимость квартиры (руб.)
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	2 185 540,00
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	4 680 620,00
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90	2 204 300,00
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	4 861 520,00
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 138 640,00
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 138 640,00
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	4 179 460,00
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	2 467 610,00
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30	3 839 100,00
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	2 467 610,00
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	4 179 460,00
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №138	1	34,28	36,74	2 461 580,00
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30	3 839 100,00
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22	2 292 740,00
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	1 555 740,00
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60	2 251 200,00
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	1 510 180,00
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 127 920,00
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98	1 472 660,00
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60	2 251 200,00
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	2 269 960,00
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	1 315 880,00
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22	2 292 740,00
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	1 555 740,00
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98	1 472 660,00
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	2 243 830,00
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	2 580 840,00
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	3 471 940,00
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	3 702 420,00
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	3 464 570,00
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	2 580 840,00
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	3 702 420,00
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	1 654 230,00
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,39	23,81	1 595 270,00

стр. 19 из 34

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1
ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001,
р/с 40702810700000000489 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525231,
корр. счет 30101810545250000231, тел.: (495) 980-03-80
www.granelle.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

_____ /Находов С.В./
мп

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-а/77-2018-4-1808

Приложение №2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома
Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 9 (Девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 1 (Первой) секции.

35	5	7 (семьдесят)	Квартира №381	3	30,80	53,18	3 563 060,00
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	1 595 270,00
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	1 654 230,00
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	1 654 230,00
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	55,52	3 583 840,00
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	1 595 270,00
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18 кв.м.**	**101 050 060,00**

Застройщик:
ООО «Гранелья» Адрес: 141008, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. 1, комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1
ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001,
р/с 40702810700000000480 в ЗАО "МИА" (АО), БИК 044525231,
корр. счет 30101810445250000231, тел.: (495) 980-03-80
www.granelia.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранелья"

/Николаев С.В./
мп

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Энерет Эссет Менджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746270463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006054668, ИНН 7707020354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Маслянко Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

стр. 20 из 54
Договор № ПЕХ-Е4-Е-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 33 (Тридцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 35 (Тридцать пять), состоящей из 3 (Трех) комнат, расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 18 из 54
Договор № ПЕХ-Е4-Е-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 27 (Двадцать семь), состоящей из 3 (Трех) комнат, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 21 из 54

Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

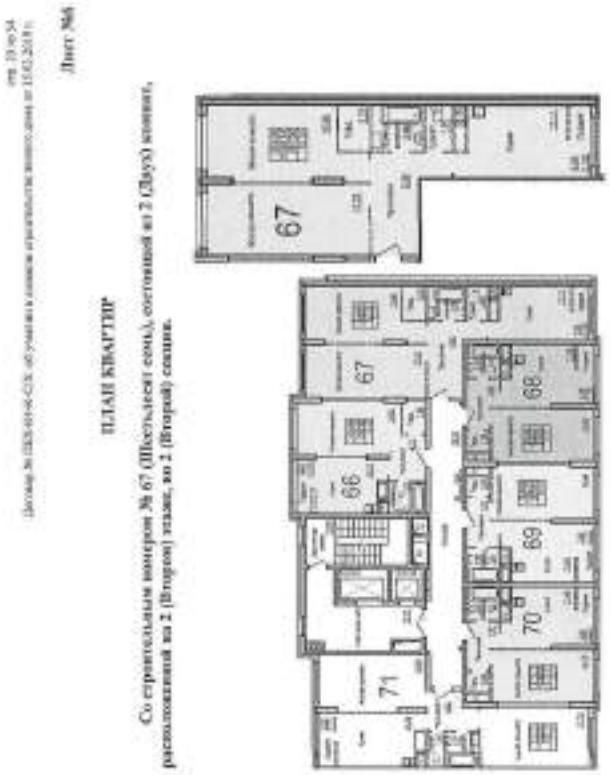
Со стрительным номером № 36 (Тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 22 из 54

Лист №5

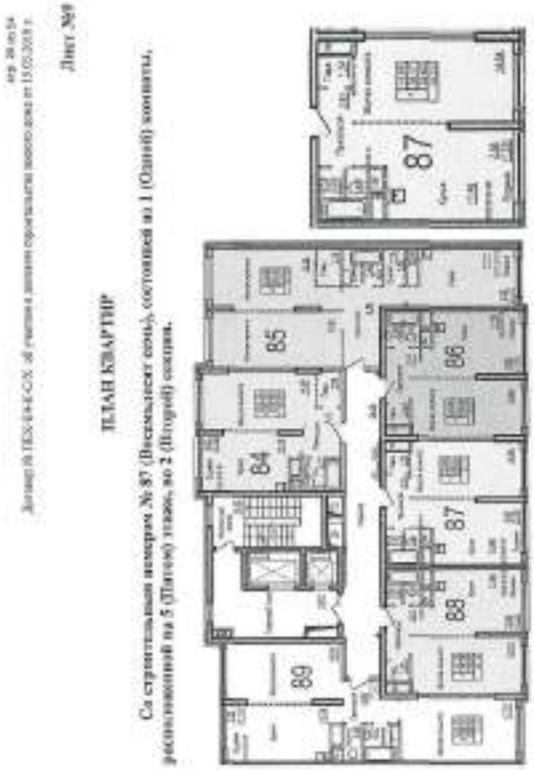
ПЛАН КВАРТИР

Со стрительным номером № 61 (Шестьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.

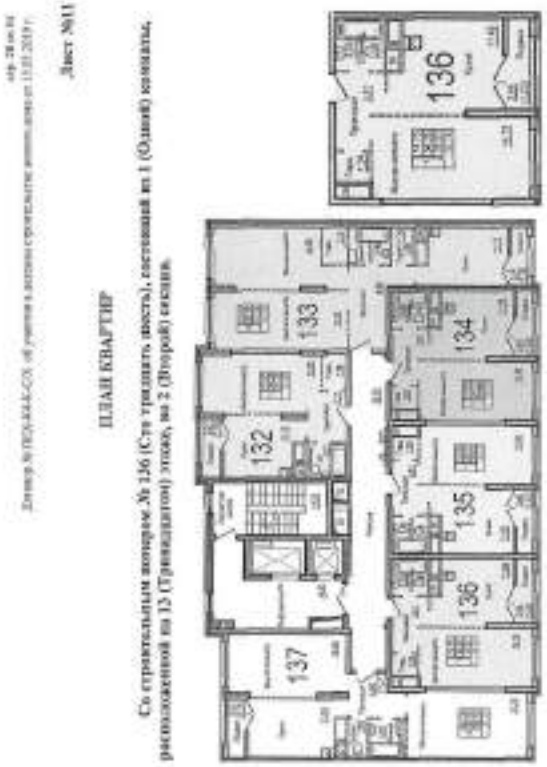

Лист №6
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 67 (Шестьдесят семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 2 (Втором) этаже, во 2 (Второй) секции.
67
67
68
66
69
70
71

Лист №7
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 74 (Семьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, во 2 (Второй) секции.
74
73
74
72
75
76
77

Лист №8
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 83 (Восемьдесят три), состоящей из 2 (Двух) комнат,
расположенной на 4 (Четвертом) этаже, во 2 (Второй) секции.
83
79
78
80
81
82
83


Лист №9
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 87 (Восемьдесят семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенной на 5 (Пятом) этаже, во 2 (Второй) секции.
87
85
86
84
87
88
89

Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 115 (Сто пятнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 10 (Десятом) этаже, во 2 (Втором) секции.
115
114
116
117
118
119

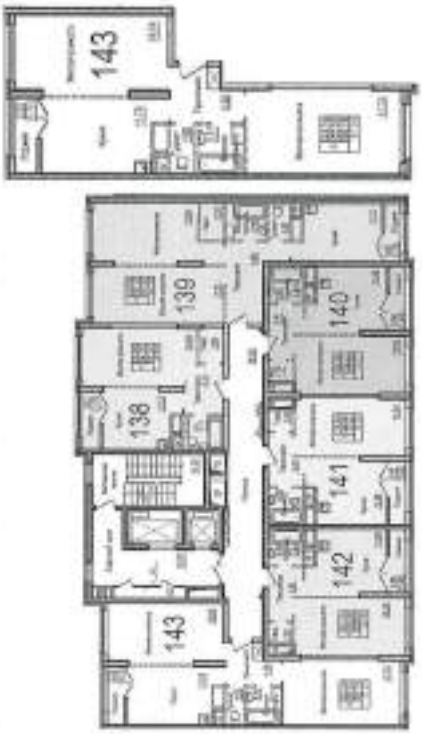

Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 136 (Сто тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, во 2 (Втором) секции.
136
132
133
134
135
136
137

стр. 29 из 54

Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 143 (Сто сорок три), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.



стр. 30 из 54

Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 144 (Сто сорок четыре), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 2 (Втором) этаже, в 3 (Третьей) секции.

стр. 31 из 34

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 155 (Сто пятьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 3 (Третьей) секции.

стр. 32 из 34

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 165 (Сто шестьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

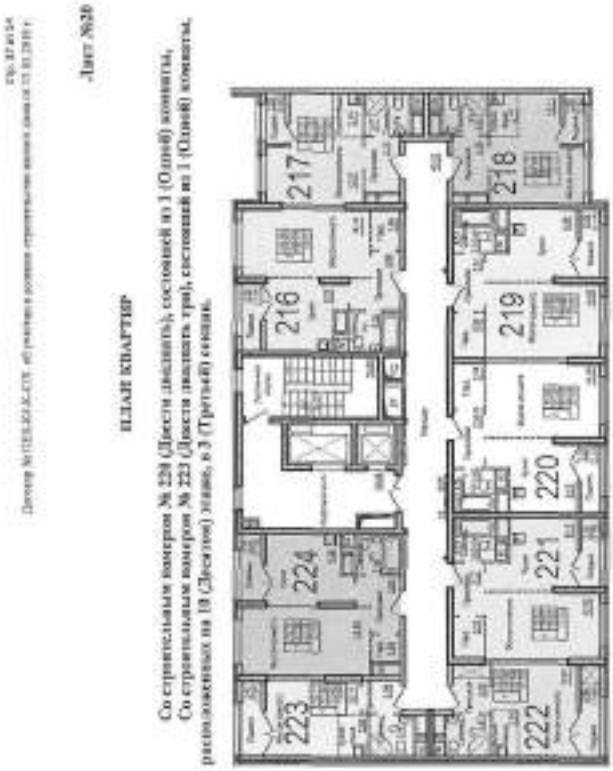
Лист №16

ПЛАН КВАРТИР
171
172
173
174
175
176
177
178
179
177

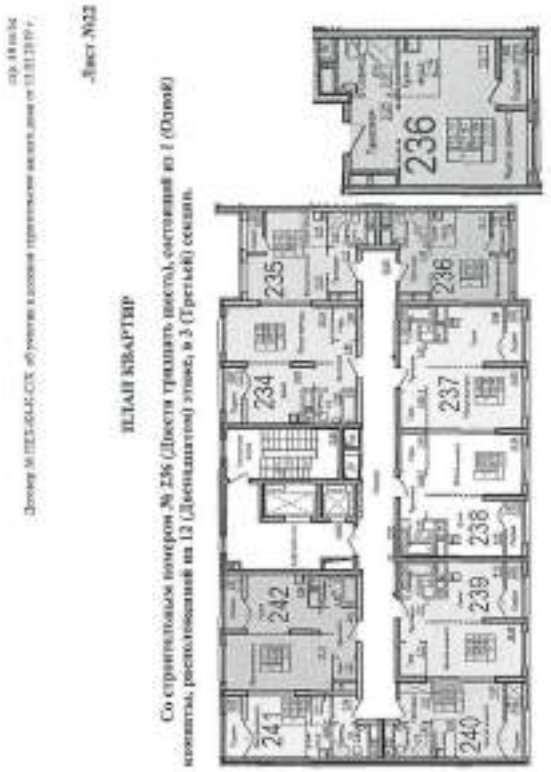
ПЛАН КВАРТИР
Лист №17
180
181
182
183
184
185
186
187
188
185

Лист №18
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 204 (Двести четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
204
199
198
200
201
202
203
206
205
204

Лист №19
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 210 (Двести десять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
210
208
209
207
210
211
212
215
214
213

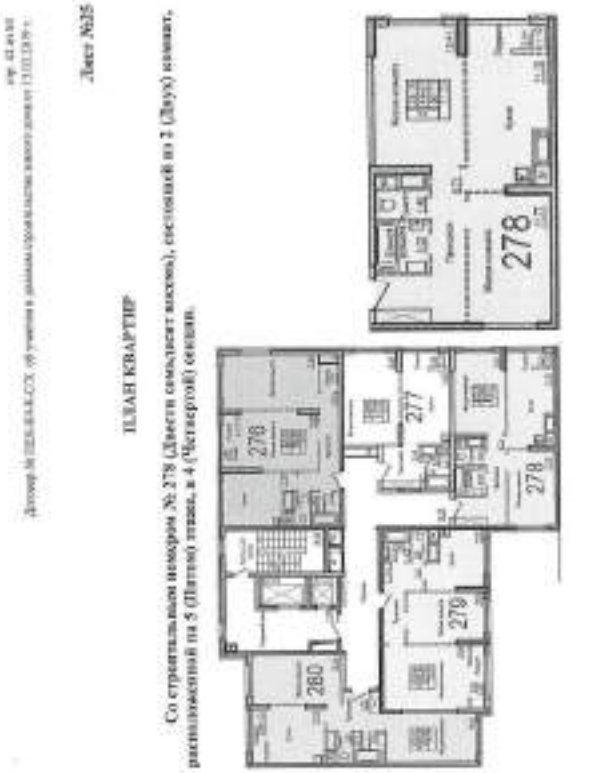

Лист №20
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 220 (Двести двадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 223 (Двести двадцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенных на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
217
218
216
219
220
224
221
223
222

Лист №21
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 225 (Двести двадцать пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
225
226
227
225
228
229
233
230
232
231


Лист №22
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 236 (Двести тридцать шесть), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 12 (Двенадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
236
235
234
237
238
239
240
241
242

Лист №23
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 249 (Двести сорок девять), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 251 (Двести пятьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенные на 13 (Тринадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
244
245
243
246
247
248
251
250
249

Лист №24
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 262 (Двести шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Второй) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
261
262
263
264
265
262


Лист №25
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 278 (Двести семьдесят восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 5 (Пятом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
276
277
278
279
280
278

Лист №26
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 289 (Двести восемьдесят девять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
289
287
288
286
290
289

Лист №27
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 295 (Двести девяносто пять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
295
291
292
293
294
295

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

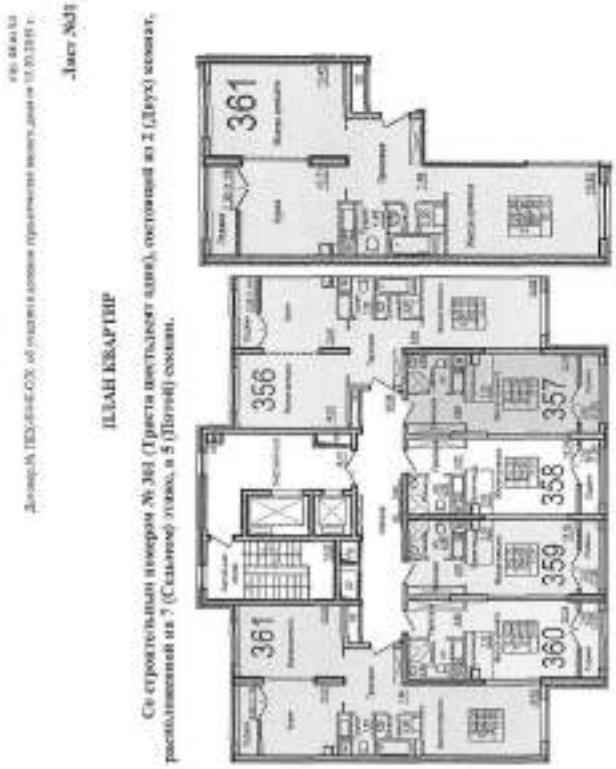
Со строительным номером № 312 (Триста двенадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, Со строительным номером № 314 (Триста четырнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 12 (Двенадцатом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 339 (Триста тридцать девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №30
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 353 (Триста пятьдесят три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенной на 6 (Шестом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
350
351
352
353
354
355
353


Лист №31
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 361 (Триста шестьдесят один), состоящей из 2 (Двух) комнат,
расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
356
357
358
359
360
361
361

стр. 49 из 54

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

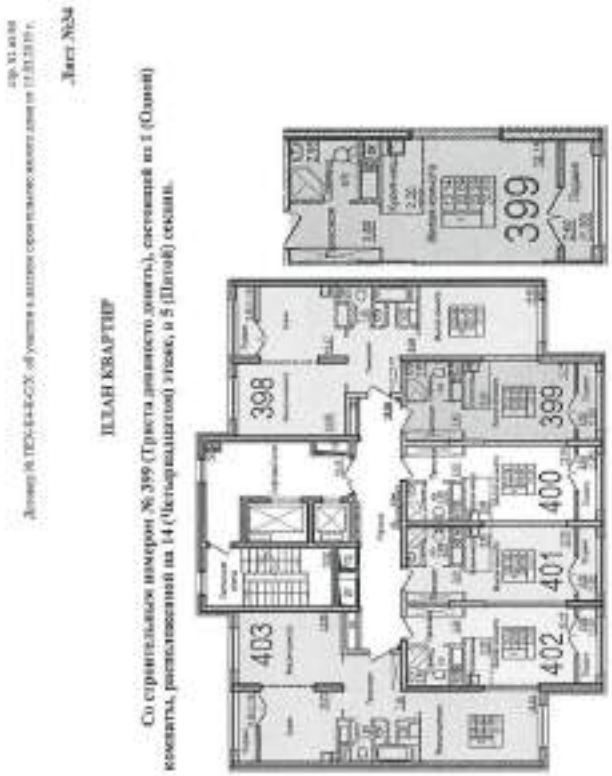
Со строительным номером № 371 (Триста семьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

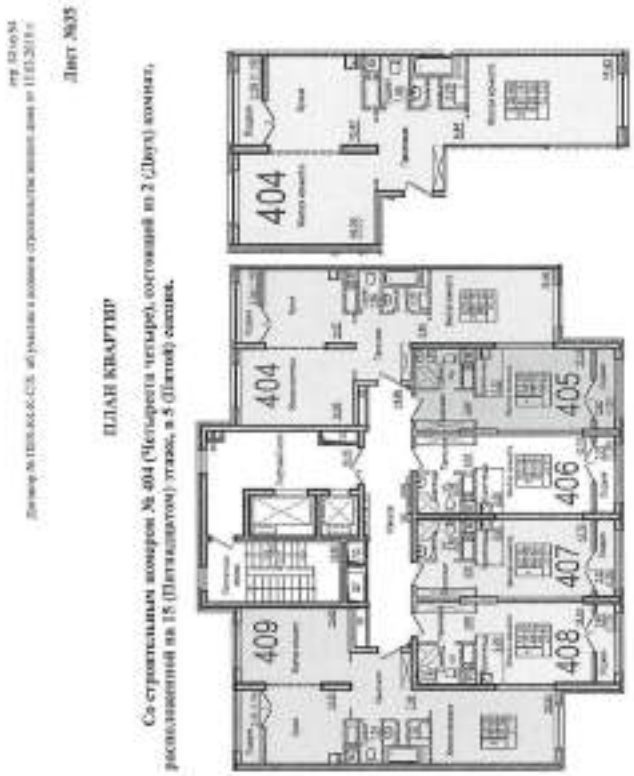
стр. 50 из 54

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 384 (Триста восемьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.


Лист №34
ПЛАН КВАРТИР
Со стрительным номером № 399 (Триста девяносто девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
399
398
399
400
401
402
403


Лист №35
ПЛАН КВАРТИР
Со стрительным номером № 404 (Четыреста четыре), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
404
404
405
406
407
408
409

Приложение № 3 «Комплектация Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

Комплектация Объектов долевого строительства (Квартир)

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии лоджий) – устанавливается.
Внешняя дверь в квартиру	Устанавливается
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Блоки высотой в один ряд Стены лоджий (внутренние) - согласно проекту.
Межквартирные перегородки	Устанавливается на всю высоту
Санузлы и ванные комнаты	Помещения выделены блоками высотой в один ряд
Отделочные работы	Не выполняется
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения – от квартирного щитка механизации
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки полотенцесушителя. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальными отопителями расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома

Застройщик: ООО «Гравель»

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гравель"

_____ /Николаев С.В./
мп

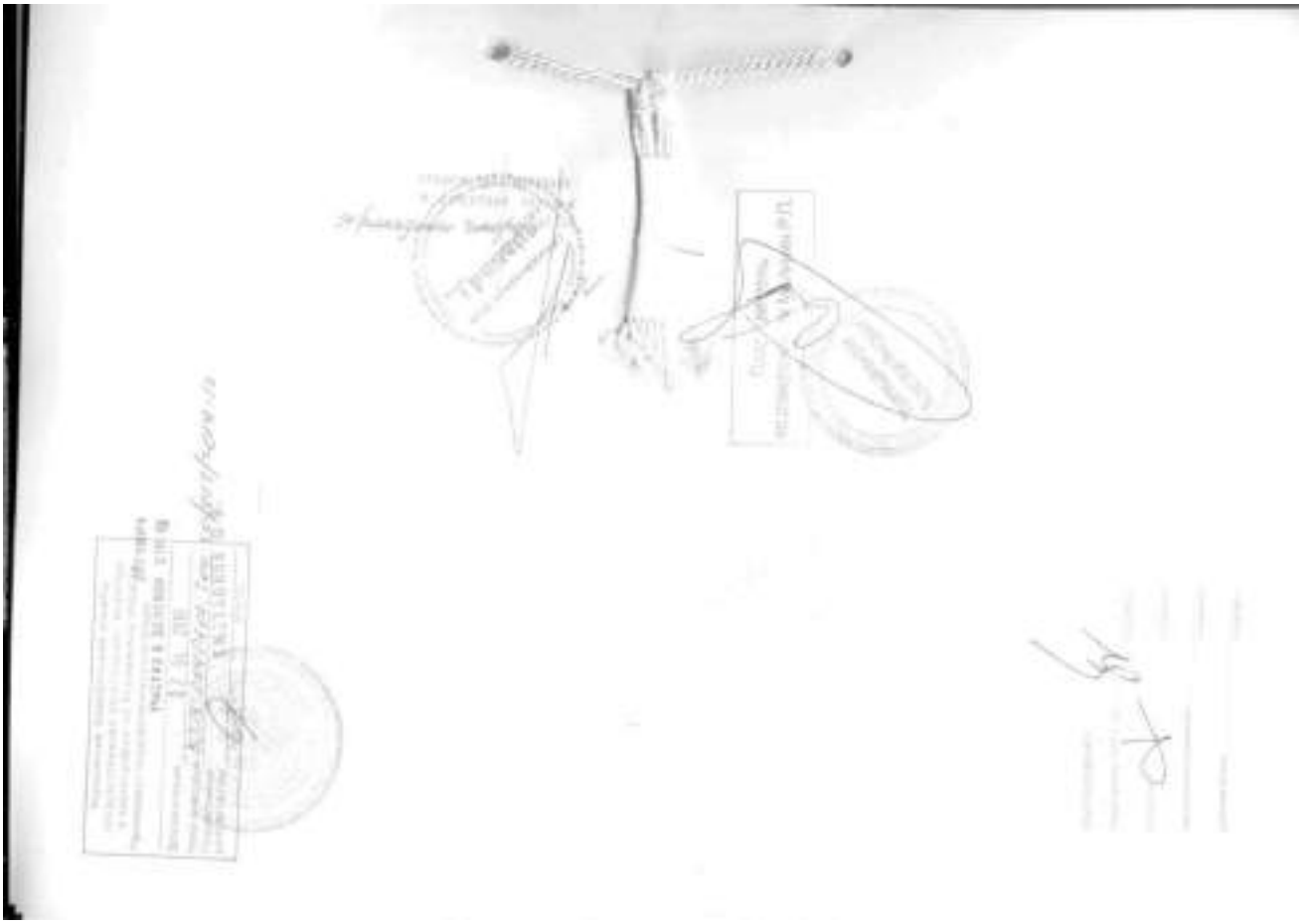
Участник долевого строительства: ООО «УК «Эвкрест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности

_____

Лист №36

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 412 (Четыреста двенадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.



ПОЛУЧЕНО 17 ОКТ 2018

ДОГОВОР № ПЕХ-К5-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва 31 августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», зарегистрированное МИФНС № 2 по Московской области 07.02.2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010918951, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1145018000467, в лице **Арсланова Рустама Закиевича**, действующего на основании доверенности, удостоверенной 22 ноября 2015 г. Шинкаревой Диной Назарьевной, ВРИО нотариуса города Москвы Шайкевич Марии Леонидовны, зарегистрированной в реестре за номером 4-10261, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энерит Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00378, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Маслянина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малышевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-1069, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующие значения:

– **Объект (Дом, Жилой дом)** - **Жилой дом поз.5**, количество этажей – 18-26 шт., в том числе подземных этажей - 1 шт., количество секций – 7 шт., общая площадь здания – 59469,28 кв.м., строительный объем – 197976,57 куб.м., в т.ч. подземной части – 9759,24 куб.м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту – 36757,84 кв.м., количество квартир – 1032 шт., площадь земельного участка 23458,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040602:301, материал наружных стен и перегородок – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков) с перекрытиями монолитными железобетонными, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – не требуется, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 19, ул.Трубецкая, владение 2Б.

– **Объект долевого строительства - Квартира (Квартиры)**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполняющему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Примерный план Квартиры приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов;

– **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартире;

– **Площадь Квартиры** - площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

– **Общая площадь Квартиры** - площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами

бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

– **Окончательная площадь Квартиры** - Площадь Квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию.

- **Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

- **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства – **Квартиры в количестве 100 (Сто) штук, Площадью Квартир 3 793,23 (Три тысячи семьсот девяносто три целых тридцать три сотых) квадратных метра**, 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.1.1., 2.1. и в Приложении № 1 Договора («Перечень Квартир») площади являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом. Условные номера(индекс) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменены после проведения обмеров органами, осуществляющих техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4. Стороны пришли к соглашению не признавать любое 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 Квартиры.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) в последующем государственном регистрации 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 изменению порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежит передаче в общую долевую

Глава 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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 Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры 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 Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **254 153 110,00 (Двести пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят три тысячи сто десять)** рублей РФ 00 копеек за Объекты долевого строительства (Квартиры). Стоимость каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартир»).

4.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения суммы, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в срок **не позднее 31 декабря 2018 года.**

4.4. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

4.5. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объектов долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объектов долевого строительства, по окончании строительства и их передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник Долевого строительства обязан:

5.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 4.2. и пунктом 4.3. настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

5.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту.

5.1.3.1. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

5.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в органе регистрации прав.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в них какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

5.1.6. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию,

собственность Участником долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право аренды на земельный участок, на основании Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 06.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г, номер регистрации 50:15:0010602:306-50/015/2018-4.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-10623-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 28.04.2018г.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.pressfile.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 Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

3.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не обременен правами третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

3.10. В соответствии с 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» (с изменениями и дополнениями) Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

7.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объектов долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

7.5. 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 (Десять) 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 отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае получения 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 в/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (десяти) дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

7.6. Участник долевого строительства, до подписания Передаточного акта о передаче Квартир, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствия качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются недостатки, которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или коммунальной затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

5.2.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.2.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

5.2.6. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31 декабря 2020 г.**

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства 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».

6.3. 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.

6.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, возвратить на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно 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».

Глава 7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

7.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого

обязательств, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

10.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

10.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты соступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.4. Материальные санкции (требования об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Компенсация Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства, предусмотренная п. 5.1.3.1. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Оплата Застройщику стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объектов долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объектов долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации, предусмотренная п. 4.1.6.1. Договора, осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Уплата Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту в случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан, предусмотренная п.7.7. Договора, также осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

10.5. Положения п. 10.4. Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требования по настоящему Договору.

С момента совершения Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» уступки права требования в отношении соответствующего Объекта долевого строительства по Договору третьему лицу (т.е. с даты регистрации уступки права требования в органе регистрации прав) п. 10.4. настоящего Договора прекращает свое действие.

8.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно п. 2. ст. 9 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».

8.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

9.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), 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 жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащая исполнившая свои

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшению Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект (Дом);

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 13.1.-13.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

14.2. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, на основании Передаточного акта о передаче Квартир.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры 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 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований и части передачи Объектов долевого строительства 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.

11.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в части передачи Объектов долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

11.4. Настоящие Стороны установили исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи Объектов долевого строительства и иных штрафных санкций без предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

11.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

11.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.11.5 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.

11.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в п.11.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

Глава 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге права Застройщика на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о таком изменении. При изменении контактной информации в отношении Застройщика, последний уведомляет Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте www.grasslle.ru.

18.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.7. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «Планы Квартир»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир»

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Гравель»
Адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1
ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001;
р/с 40702810002000000302 в АО «НС БАНК» г. Москва к/с 30101810995250000158
БИК 044525158

Действующий
на основании Доверенности _____ / **Арсланов Р.З./**

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эвест Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775050001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Магнитова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Глава 15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик используют денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для целей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по Почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направленная согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ней.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименование его разделов принимаются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К5-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

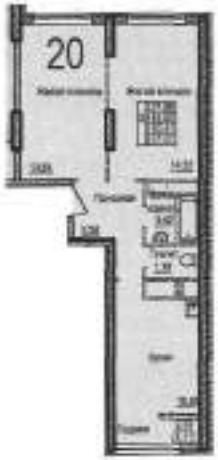
№	№ корп.	№ кв.	Площадь	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Стоимость квартиры (руб.)
1	корпус 5	№ 20	51,52	5	секция 1	2	3 431 840,00
2	корпус 5	№ 55	36,28	11	секция 1	1	2 430 780,00
3	корпус 5	№ 61	36,28	12	секция 1	1	2 430 780,00
4	корпус 5	№ 63	35,73	12	секция 1	1	2 389 990,00
5	корпус 5	№ 77	35,68	14	секция 1	1	2 390 360,00
6	корпус 5	№ 76	51,41	14	секция 1	2	3 444 470,00
7	корпус 5	№ 89	35,68	16	секция 1	1	2 390 360,00
8	корпус 5	№ 88	51,52	18	секция 1	2	3 451 890,00
9	корпус 5	№ 149	53,07	3	секция 2	2	3 555 690,00
10	корпус 5	№ 161	38,38	5	секция 2	1	2 571 460,00
11	корпус 5	№ 167	54,07	6	секция 2	2	3 622 690,00
12	корпус 5	№ 188	55,05	12	секция 2	2	3 688 350,00
13	корпус 5	№ 208	53,07	13	секция 2	2	3 555 690,00
14	корпус 5	№ 227	54,07	18	секция 2	2	3 622 690,00
15	корпус 5	№ 233	55,05	19	секция 2	2	3 688 350,00
16	корпус 5	№ 238	38,38	20	секция 2	1	2 571 460,00
17	корпус 5	№ 266	24,42	2	секция 3	1	1 636 140,00
18	корпус 5	№ 272	24,42	3	секция 3	1	1 636 140,00
19	корпус 5	№ 274	23,61	3	секция 3	1	1 581 870,00
20	корпус 5	№ 284	24,42	5	секция 3	1	1 636 140,00
21	корпус 5	№ 285	23,61	5	секция 3	1	1 581 870,00
22	корпус 5	№ 293	24,42	6	секция 3	1	1 636 140,00
23	корпус 5	№ 314	24,42	10	секция 3	1	1 636 140,00
24	корпус 5	№ 318	23,61	10	секция 3	1	1 581 870,00
25	корпус 5	№ 348	52,95	16	секция 3	2	3 418 850,00
26	корпус 5	№ 357	23,61	17	секция 3	1	1 581 870,00
27	корпус 5	№ 362	24,42	18	секция 3	1	1 636 140,00
28	корпус 5	№ 366	24,42	18	секция 3	1	1 636 140,00
29	корпус 5	№ 374	24,42	20	секция 3	1	1 636 140,00
30	корпус 5	№ 380	24,42	21	секция 3	1	1 636 140,00
31	корпус 5	№ 399	23,61	24	секция 3	1	1 581 870,00
32	корпус 5	№ 400	23,61	24	секция 3	1	1 581 870,00
33	корпус 5	№ 432	24,42	4	секция 4	1	1 636 140,00
34	корпус 5	№ 433	23,61	4	секция 4	1	1 581 870,00
35	корпус 5	№ 434	23,61	4	секция 4	1	1 581 870,00
36	корпус 5	№ 450	52,95	8	секция 4	2	3 418 850,00
37	корпус 5	№ 484	23,61	14	секция 4	1	1 581 870,00

38	корпус 5	№ 495	23,61	16	секция 4	1	1 581 870,00
39	корпус 5	№ 500	24,42	17	секция 4	1	1 636 140,00
40	корпус 5	№ 502	23,61	17	секция 4	1	1 581 870,00
41	корпус 5	№ 506	23,61	21	секция 4	1	1 581 870,00
42	корпус 5	№ 542	24,42	24	секция 4	1	1 636 140,00
43	корпус 5	№ 544	23,61	24	секция 4	1	1 581 870,00
44	корпус 5	№ 551	24,42	25	секция 4	1	1 636 140,00
45	корпус 5	№ 559	55,05	3	секция 5	2	3 688 350,00
46	корпус 5	№ 562	53,07	3	секция 5	2	3 555 690,00
47	корпус 5	№ 565	54,07	4	секция 5	2	3 622 690,00
48	корпус 5	№ 566	38,38	4	секция 5	1	2 571 460,00
49	корпус 5	№ 567	53,07	4	секция 5	2	3 555 690,00
50	корпус 5	№ 569	55,05	5	секция 5	2	3 688 350,00
51	корпус 5	№ 570	54,07	5	секция 5	2	3 622 690,00
52	корпус 5	№ 571	38,38	5	секция 5	1	2 571 460,00
53	корпус 5	№ 572	53,07	5	секция 5	2	3 555 690,00
54	корпус 5	№ 609	55,05	13	секция 5	2	3 688 350,00
55	корпус 5	№ 611	38,38	13	секция 5	1	2 571 460,00
56	корпус 5	№ 613	54,07	14	секция 5	2	3 622 690,00
57	корпус 5	№ 622	53,07	15	секция 5	2	3 555 690,00
58	корпус 5	№ 629	55,05	17	секция 5	2	3 688 350,00
59	корпус 5	№ 633	53,07	17	секция 5	2	3 555 690,00
60	корпус 5	№ 647	53,07	20	секция 5	2	3 555 690,00
61	корпус 5	№ 648	53,64	21	секция 5	2	3 593 850,00
62	корпус 5	№ 650	54,07	21	секция 5	2	3 622 690,00
63	корпус 5	№ 654	55,05	22	секция 5	2	3 688 350,00
64	корпус 5	№ 655	54,07	22	секция 5	2	3 622 690,00
65	корпус 5	№ 656	38,38	22	секция 5	1	2 571 460,00
66	корпус 5	№ 657	53,07	22	секция 5	2	3 555 690,00
67	корпус 5	№ 660	54,07	23	секция 5	2	3 622 690,00
68	корпус 5	№ 662	53,07	23	секция 5	2	3 555 690,00
69	корпус 5	№ 664	55,05	24	секция 5	2	3 688 350,00
70	корпус 5	№ 665	54,07	24	секция 5	2	3 622 690,00
71	корпус 5	№ 666	38,38	24	секция 5	1	2 571 460,00
72	корпус 5	№ 667	53,07	24	секция 5	2	3 555 690,00
73	корпус 5	№ 670	54,07	25	секция 5	2	3 622 690,00
74	корпус 5	№ 675	20,33	2	секция 6	1	1 354 740,00
75	корпус 5	№ 682	35,01	3	секция 6	1	2 345 670,00
76	корпус 5	№ 681	35,01	4	секция 6	1	2 345 670,00
77	корпус 5	№ 684	51,95	4	секция 6	1	2 140 050,00
78	корпус 5	№ 752	23,78	10	секция 6	1	1 591 200,00
79	корпус 5	№ 762	38,22	11	секция 6	1	2 426 340,00
80	корпус 5	№ 781	35,01	14	секция 6	1	2 345 670,00
81	корпус 5	№ 780	35,01	13	секция 6	1	2 345 670,00
82	корпус 5	№ 786	23,8	13	секция 6	1	1 581 200,00
83	корпус 5	№ 853	35,01	21	секция 6	1	2 345 670,00

Приложение № 2 «Планы Квартир»
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома
Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 20 (Двадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 5 (Пятом) этаже, в 1 (Первой) секции.



84	корпус 5	№ 855	38,27	22	секция 5	1	3 354 390,00
85	корпус 5	№ 861	38,21	23	секция 5	1	3 345 870,00
86	корпус 5	№ 870	38,22	23	секция 6	1	3 428 790,00
87	корпус 5	№ 871	38,21	24	секция 6	1	3 345 870,00
88	корпус 5	№ 889	42,31	1	секция 7	1	3 834 770,00
89	корпус 5	№ 905	38,41	3	секция 7	1	3 300 470,00
90	корпус 5	№ 910	34,36	4	секция 7	1	2 902 120,00
91	корпус 5	№ 945	42,31	8	секция 7	1	3 834 770,00
92	корпус 5	№ 951	34,80	8	секция 7	1	3 346 880,00
93	корпус 5	№ 959	18,86	9	секция 7	1	1 271 860,00
94	корпус 5	№ 972	33,65	11	секция 7	1	3 584 550,00
95	корпус 5	№ 1015	42,31	16	секция 7	1	3 834 770,00
96	корпус 5	№ 1017	33,65	16	секция 7	1	3 584 550,00
97	корпус 5	№ 1018	34,36	16	секция 7	1	3 302 120,00
98	корпус 5	№ 1020	34,08	16	секция 7	1	3 266 080,00
99	корпус 5	№ 1024	33,65	17	секция 7	1	3 584 550,00
100	корпус 5	№ 1027	34,24	17	секция 7	1	3 301 120,00
Итого: 100 (Сто) квартир			3 793,33 кв.м.				254 183 118,00 руб.

ИТОГО: 100 (Сто) квартир, площадью 3 793,33 (Три тысячи семьсот девяносто три целых тридцать три сотых) кв.м.

Застройщик: ООО «Гранель»

Действующий
на основании Доверенности **/Арсланов Р.З./**

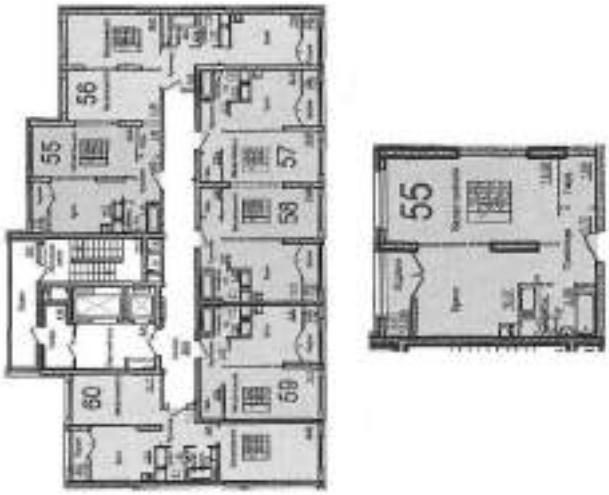
Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2277), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746278463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775050001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Масловой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

стр. 13 из 18

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 55 (Пятьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.

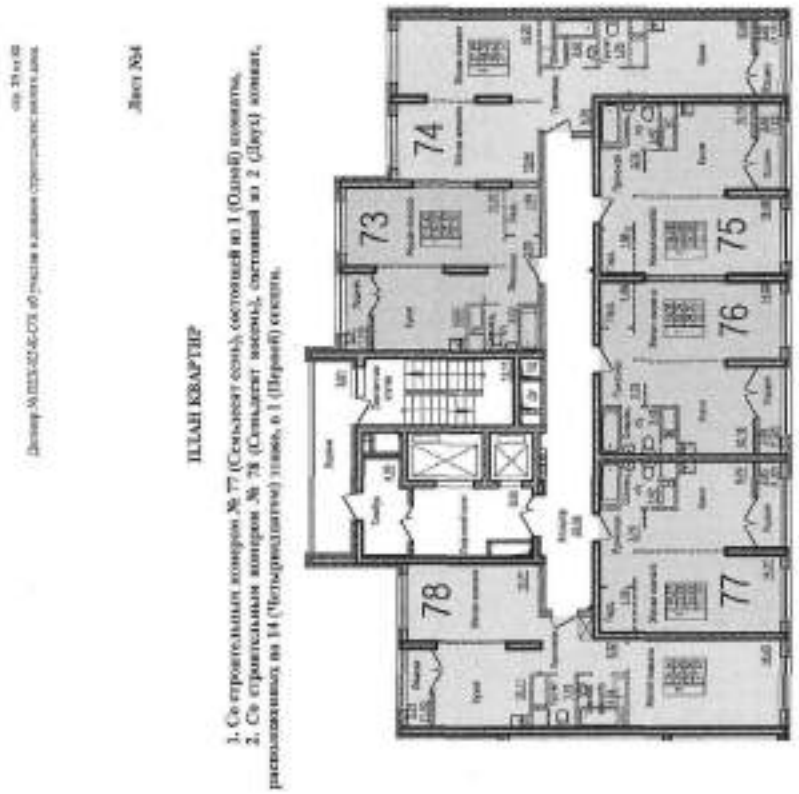


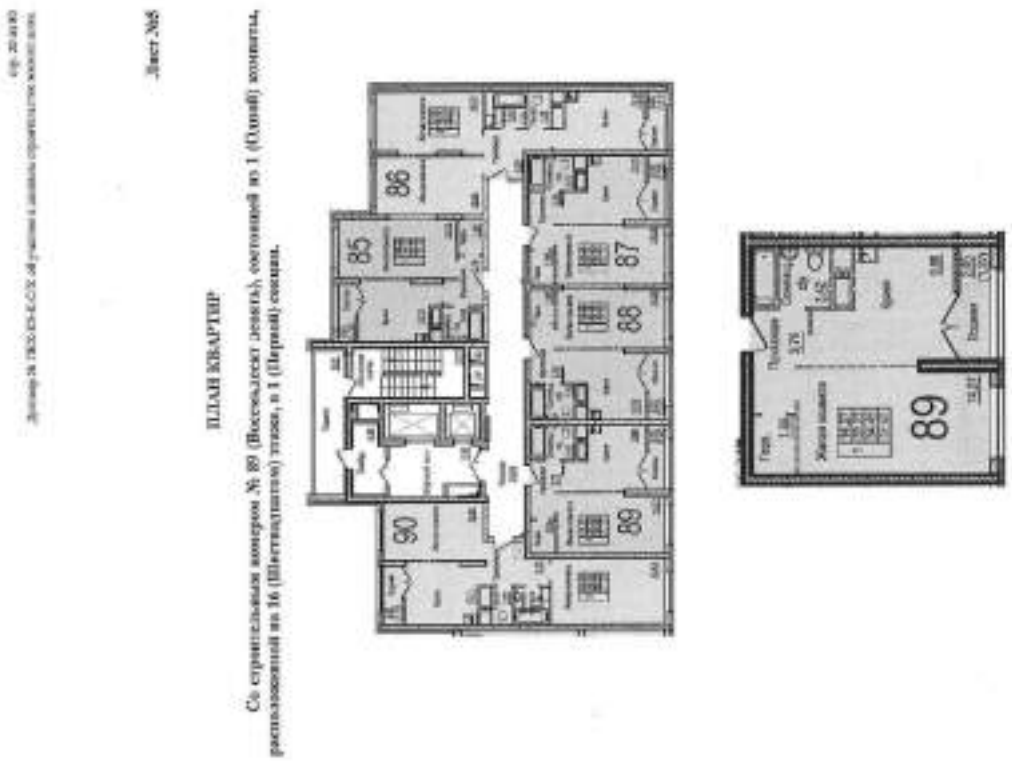
стр. 14 из 18

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 61 (Шестьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 63 (Шестьдесят три), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
расположенных на 12 (Двенадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.


Лист №4
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 77 (Семьдесят семь, состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 78 (Семьдесят восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат,
расположенных на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
73
74
75
76
77
78


Лист №5
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 89 (Восемьдесят девятой), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
85
86
87
88
89
90
89

Лист №7

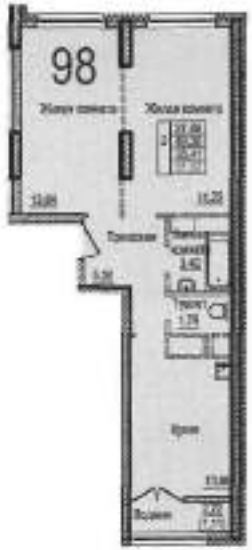
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 145 (Сто сорок пять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 2 (Втором) этаже, во 2 (Второй) секции.

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 98 (Девяносто восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



Лист №8
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 161 (Сто шестьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 5 (Пятом) этаже, на 2 (Второй) секции.
160
161
162
163
164
161

Лист №9
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 167 (Сто шестьдесят семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 6 (Шестом) этаже, на 2 (Второй) секции.
165
166
167
168
169
167

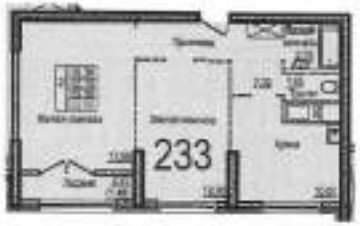
Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 198 (Сто девяносто восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, на 2 (Второй) секции.
195
196
197
198
199
198

Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 200 (Двести), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, на 2 (Второй) секции.
200
201
202
203
204
200

Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 233 (Двести тридцать три), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 19 (Девятнадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

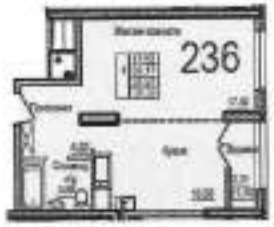
Со строительным номером № 227 (Двести двадцать семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.

стр. 20 из 80
Договор № ПЕХ-83-8-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 236 (Двести тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 20 (Двадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.

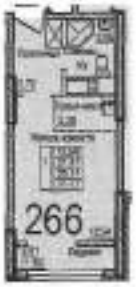


стр. 20 из 80
Договор № ПЕХ-83-8-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 266 (Двести шестьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 3 (Третьей) секции.

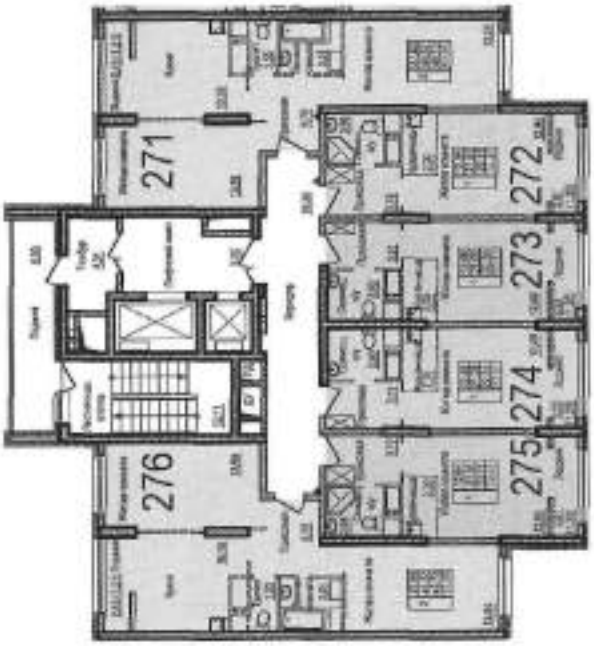


стр. 33 из 89

Лист №16

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 272 (Двести семьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 274 (Двести семьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 3 (Третьем) этаже, в 3 (Третьей) секции.

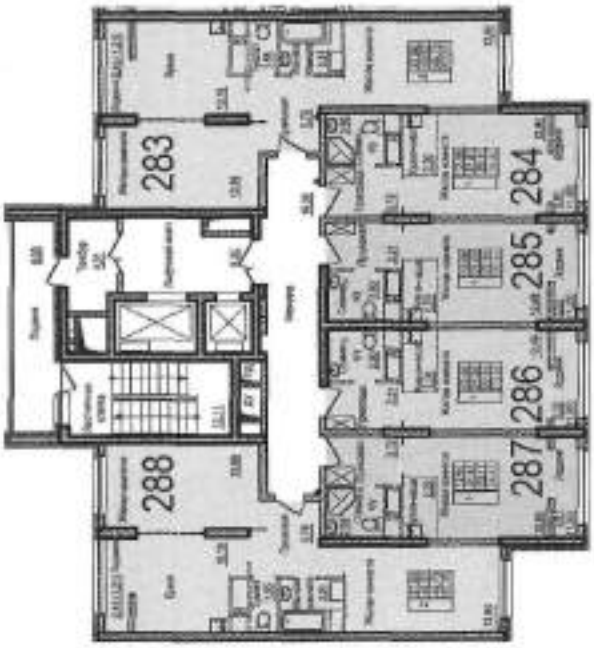


стр. 37 из 89

Лист №17

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 284 (Двести восемьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 285 (Двести восемьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 5 (Пятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.



Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

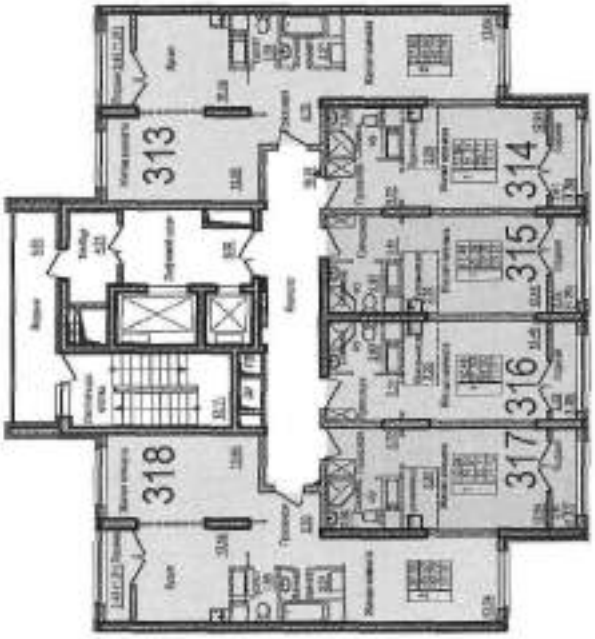
Со строительным номером № 293 (Двести девяносто три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 6 (Шестом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

Лист №19

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 314 (Триста четырнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты.

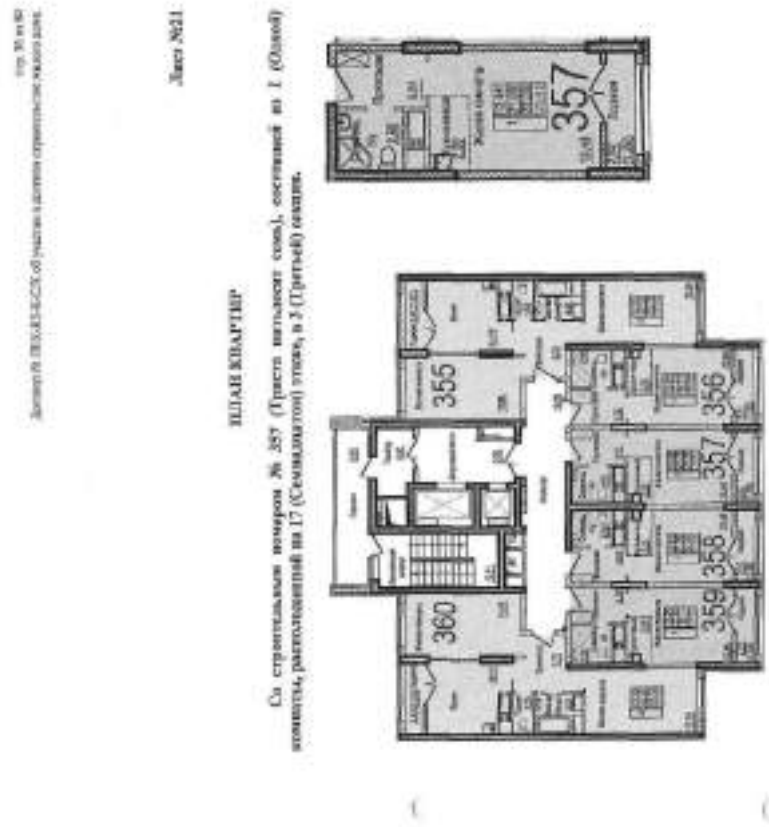
2. Со строительным номером № 316 (Триста шестнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 10 (Десятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.



Лист №39

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 349 (Триста сорок девять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

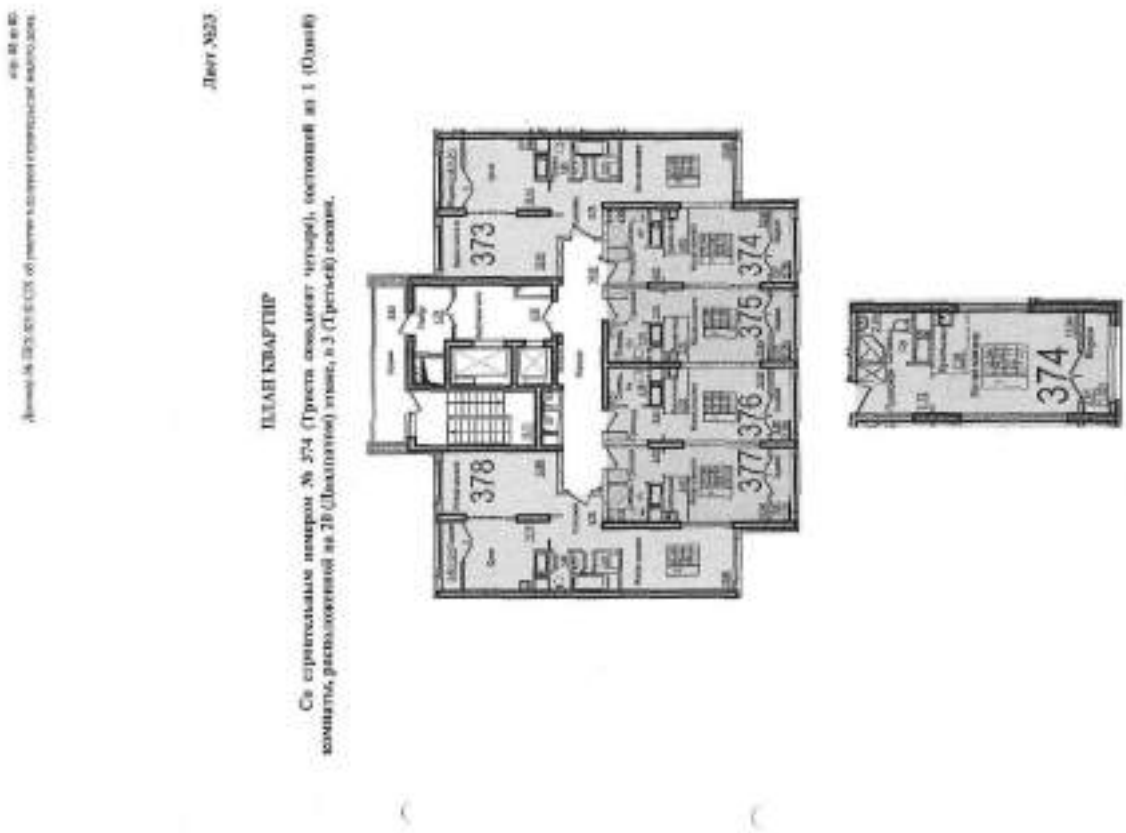


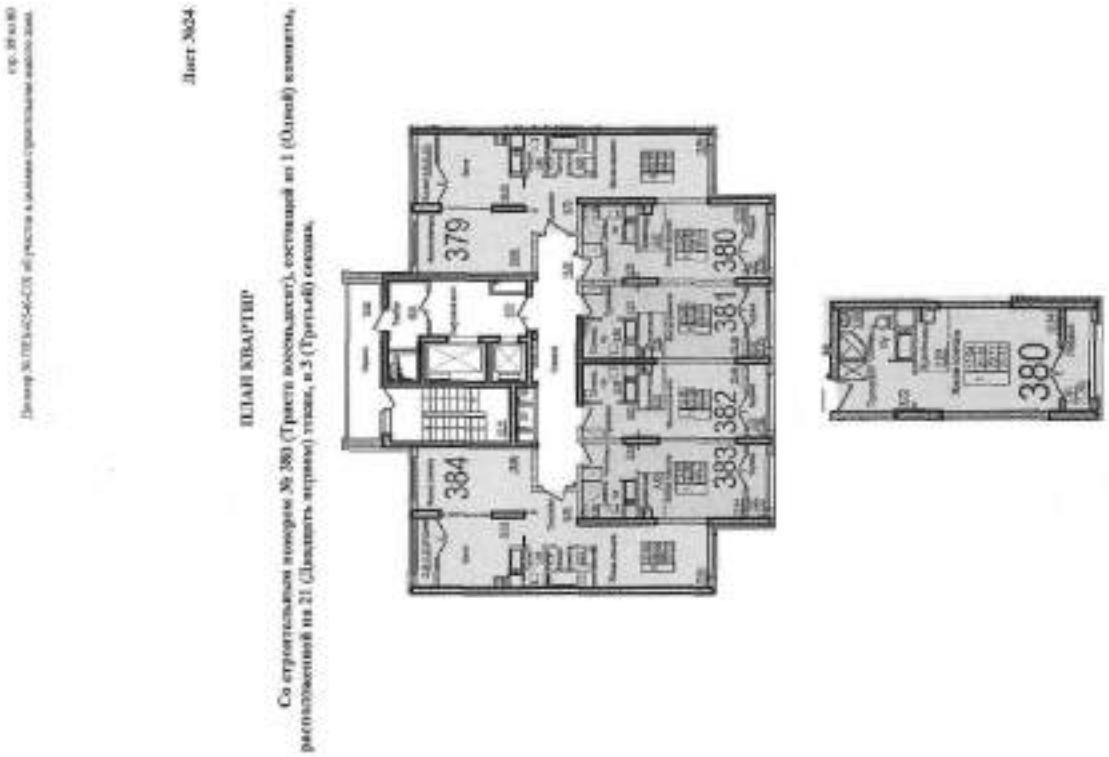
Лист №41

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 357 (Триста пятьдесят семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

Лист №22
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 362 (Триста шестьдесят два), состоящий из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 365 (Триста шестьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
361
362
363
364
365
366


Лист №23
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 374 (Триста семьдесят четыре), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 20 (Двадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
373
374
375
376
377
378
374

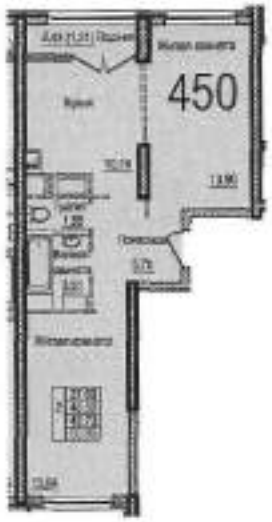

Лист 3024
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 380 (Триста восемьдесят), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 21 (Двадцать первом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
379
380
381
382
383
384
380

Лист 3025
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 399 (Триста девяносто девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 400 (Четыреста), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 24 (Двадцать четвертом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
397
398
399
400
401
402

Лист №27

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 450 (Четыреста пятьдесят), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.



Лист №26

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 422 (Четыреста двадцать два), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 423 (Четыреста двадцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
3. Со строительным номером № 424 (Четыреста двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 4 (Четвертом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

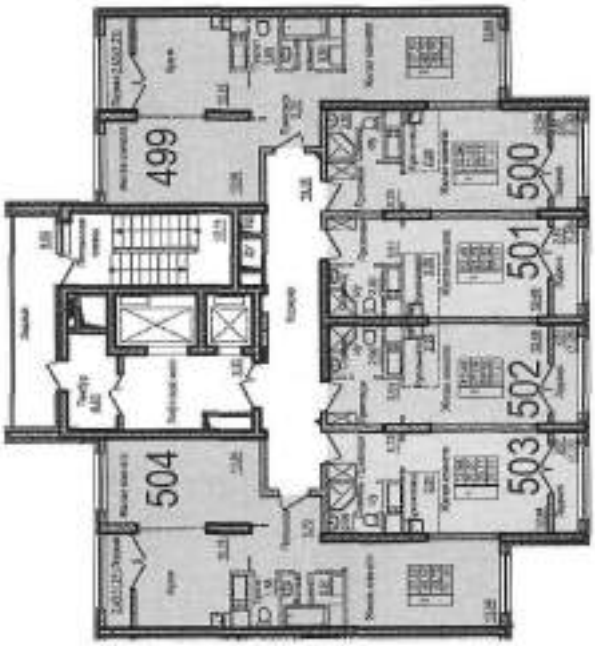
Лист №38
ПЛАН КВАРТИР
481
482
483
484
485
486
484

Лист №39
ПЛАН КВАРТИР
493
494
495
496
497
498
495

Лист 30/30

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 500 (Пятьсот), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 502 (Пятьсот два), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 17 (Семнадцатом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.



Лист 30/31

ПЛАН КВАРТИР

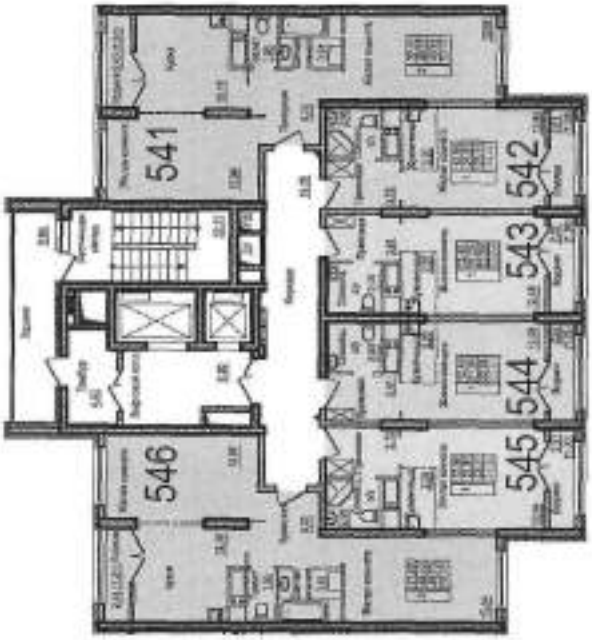
Со строительным номером № 526 (Пятьсот двадцать шесть), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 21 (Двадцать первом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

стр. 47 из 69

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 542 (Пятьсот сорок два), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 544 (Пятьсот сорок четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 24 (Двадцать четвертом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

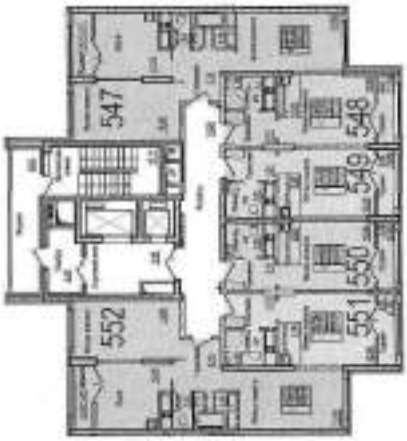


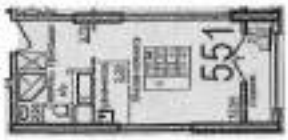
стр. 48 из 69

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 551 (Пятьсот пятьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 25 (Двадцать пятом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.





Лист №24

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 558 (Пятьсот пятьдесят восемь), состоящий из 2 (Двух) комнат;
2. Со строительным номером № 562 (Пятьсот шестьдесят два), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенных на 3 (Третьем) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №25

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 565 (Пятьсот шестьдесят пять), состоящий из 2 (Двух) комнат;
2. Со строительным номером № 566 (Пятьсот шестьдесят шесть), состоящий из 1 (Одной) комнаты;
3. Со строительным номером № 567 (Пятьсот шестьдесят семь), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенных на 4 (Четвертом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №36

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 569 (Пятьсот шестьдесят девять), состоящий из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 570 (Пятьсот семьдесят), состоящей из 2 (Двух) комнат,
3. Со строительным номером № 571 (Пятьсот семьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
4. Со строительным номером № 572 (Пятьсот семьдесят два), состоящей из 2 (Двух) комнат,

расположенных на 5 (Пятом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №37

ПЛАН КВАРТИР

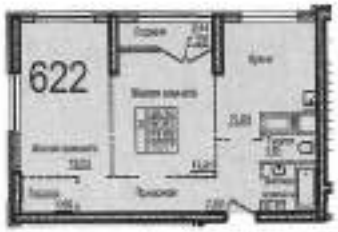
1. Со строительным номером № 609 (Шестьсот девять), состоящий из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 611 (Шестьсот одиннадцать), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 13 (Тринадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

стр. 53 из 80
Договор № ПЕХ-03-К-С/К об участии в данном строительстве жилого дома.

Лист №39

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 622 (Шестьсот двадцать два), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

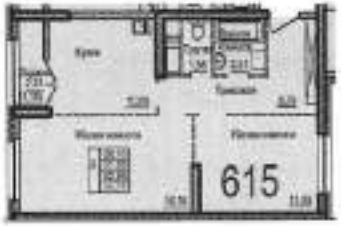


стр. 53 из 80
Договор № ПЕХ-03-К-С/К об участии в данном строительстве жилого дома.

Лист №38

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 615 (Шестьсот пятнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.



Лист №40

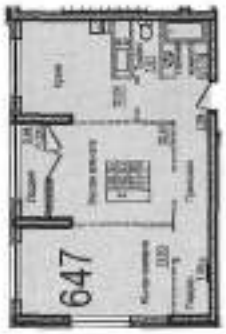
ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 629 (Шестьсот двадцать девять), состоящий из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 632 (Шестьсот тридцать два), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенных на 17 (Семнадцатому) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №41

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 647 (Шестьсот сорок семь), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенный на 28 (Двадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.



стр. 56 из 80
Договор № ПКХ-КЗ-К-СЛК об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №43

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 654 (Шестьсот пятьдесят четыре), состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 655 (Шестьсот пятьдесят пять), состоящей из 2 (Двух) комнат,
3. Со строительным номером № 656 (Шестьсот пятьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
4. Со строительным номером № 657 (Шестьсот пятьдесят семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 22 (Двадцать втором) этаже, в 5 (Пятой) секции.

стр. 57 из 80
Договор № ПКХ-КЗ-К-СЛК об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №42

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 648 (Шестьсот сорок восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 650 (Шестьсот пятьдесят), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 21 (Двадцать первом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

стр. 90 из 99
Договор № ПЕХ-03-К-С/Х об участии в данном строительстве жилого дома

Лист №45

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 664 (Шестьсот шестьдесят четыре), состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 665 (Шестьсот шестьдесят пять), состоящей из 2 (Двух) комнат,
3. Со строительным номером № 666 (Шестьсот шестьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
4. Со строительным номером № 667 (Шестьсот шестьдесят семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 24 (Двадцать четвертом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

стр. 89 из 99
Договор № ПЕХ-03-К-С/Х об участии в данном строительстве жилого дома

Лист №44

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 660 (Шестьсот шестьдесят), состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со строительным номером № 662 (Шестьсот шестьдесят два), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 23 (Двадцать третьем) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №46

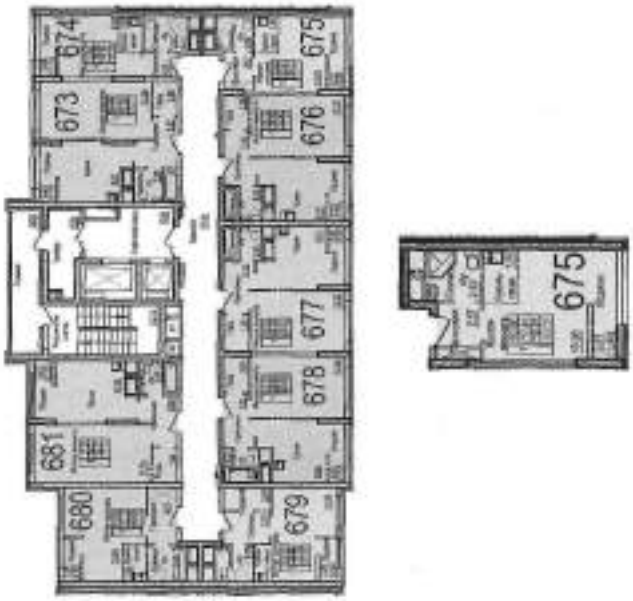
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 670 (Шестьсот семьдесят), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 25 (Двадцать пятом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №47

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 675 (Шестьсот семьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 6 (Шестой) секции.



Лист №49

ПЛАН КВАРТИР

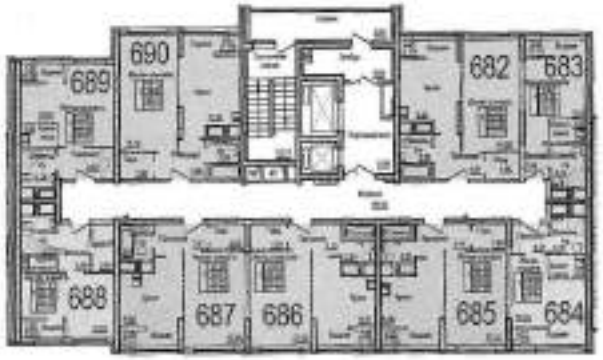
1. Со строительным номером № 691 (Шестьсот девяносто один), состоящей из 1 (Одной) комнаты,

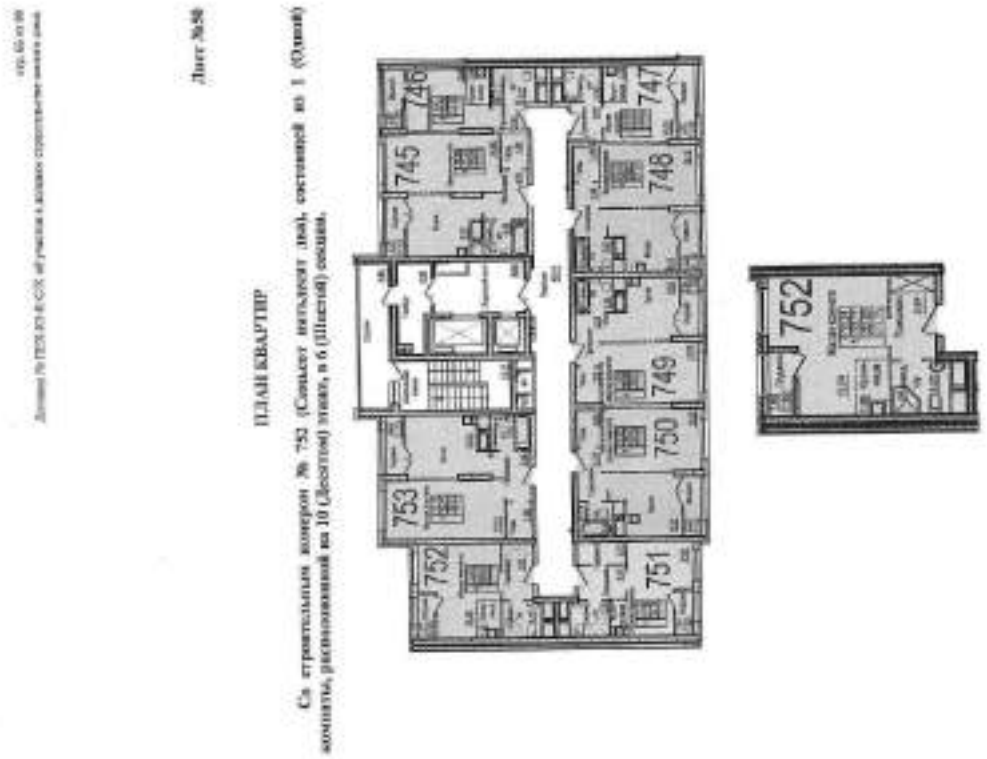
2. Со строительным номером № 694 (Шестьсот девяносто четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 4 (Четвертом) этаже, в 6 (Шестой) секции.

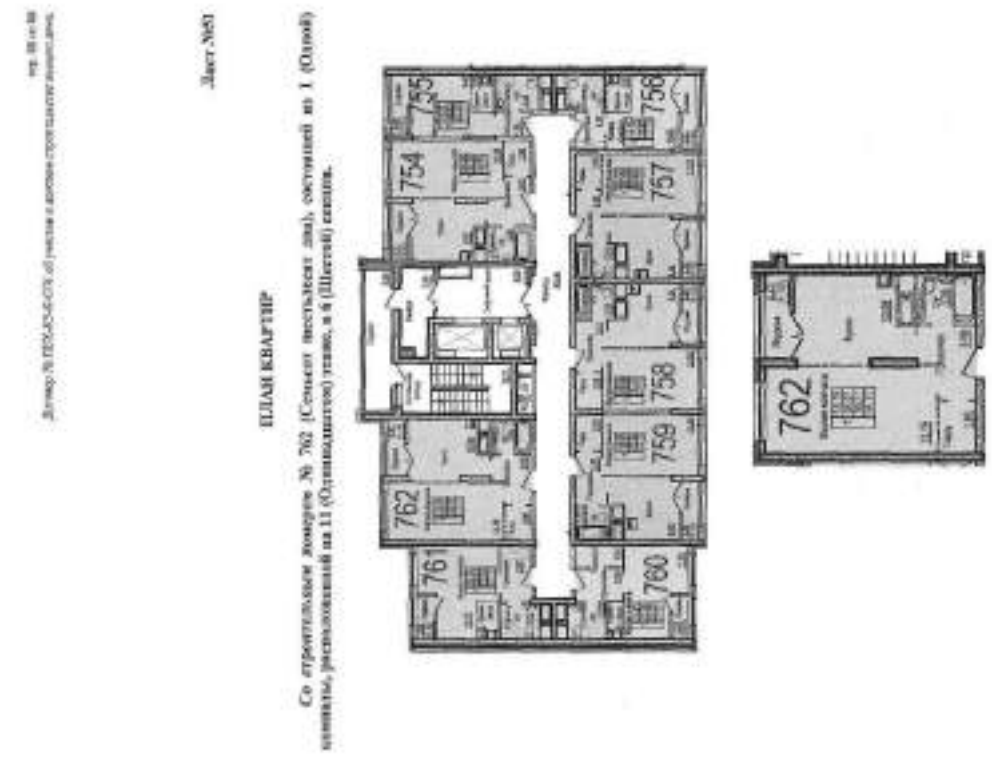
Лист №48

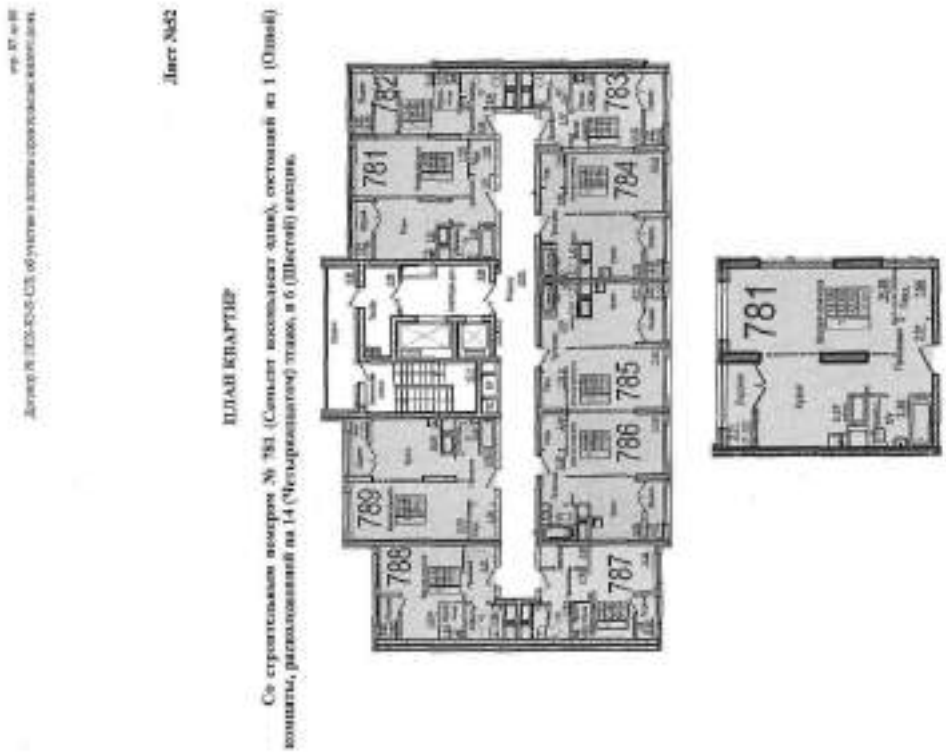
ПЛАН КВАРТИР

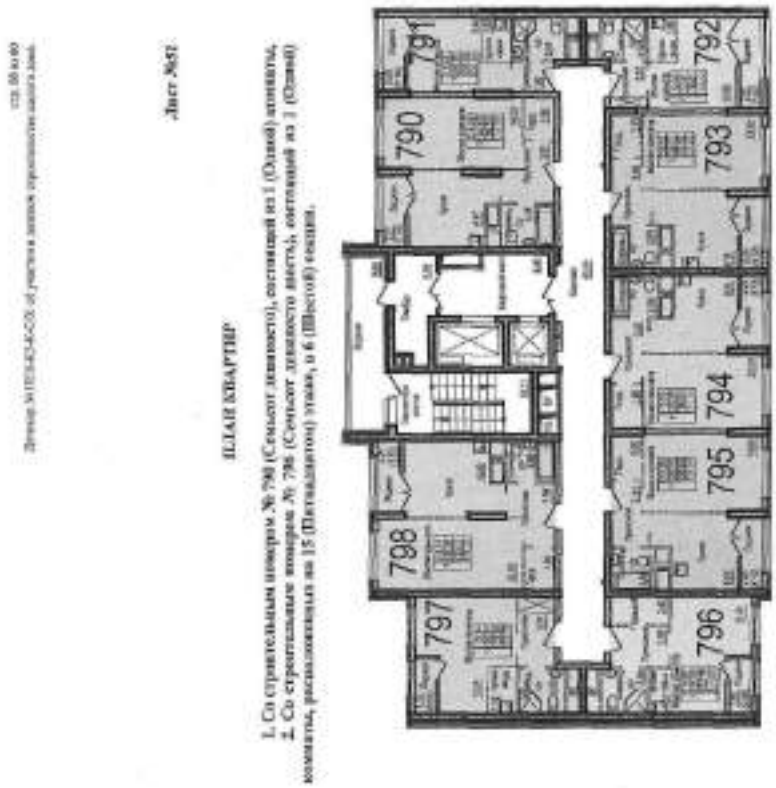
Со строительным номером № 682 (Шестьсот восемьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 6 (Шестой) секции.




Лист №50
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 752 (Семьдесят пятьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 10 (Десятом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
746
745
747
748
749
750
751
752
753
752


Лист №51
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 762 (Семьдесят шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
755
754
756
757
758
759
760
761
762
762

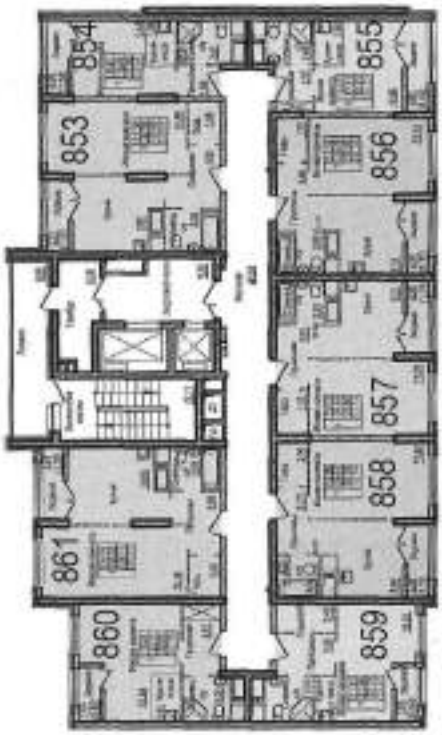

Лист №52
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 781 (Семьсот восемьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
781
782
783
784
785
786
787
788
789


Лист №51
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 790 (Семьсот девяносто), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 798 (Семьсот девяносто шесть), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
790
791
792
793
794
795
796
797
798

Лист №52

ПЛАН КВАРТИР

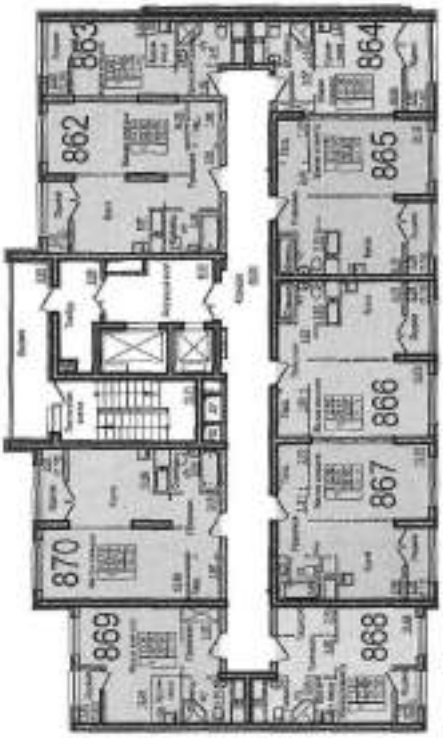
1. Со строительным номером № 853 (Восемьсот пятьдесят три), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 855 (Восемьсот пятьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 22 (Двадцать втором) этаже, в 6 (Шестой) секции.



Лист №53

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 862 (Восемьсот шестьдесят два), состоящий из 2 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 870 (Восемьсот семьдесят), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 23 (Двадцать третьем) этаже, в 6 (Шестой) секции.

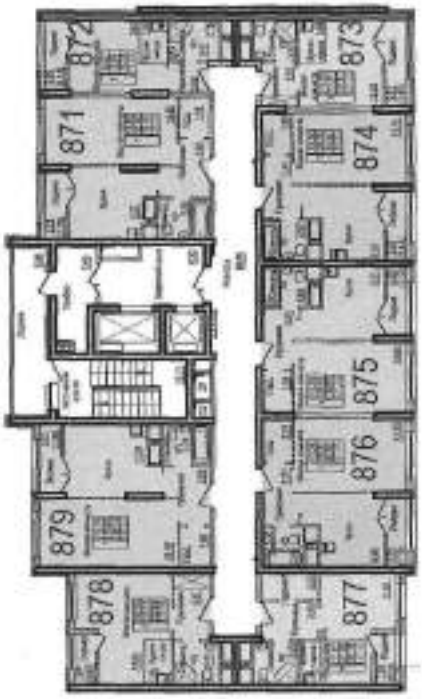


стр. 75 из 80

Лист №54

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 871 (Восемьсот семьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 24 (Двадцать четвертом) этаже, в 6 (Шестой) секции.

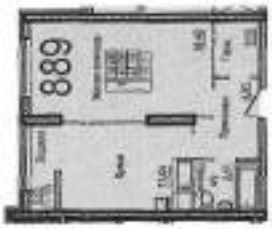


стр. 75 из 80

Лист №55

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 889 (Восемьсот восемьдесят девять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 7 (Седьмой) секции.



стр. 74 из 80
Договор № ПЕХ-КЗ-К-СУХ об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №57

ПЛАН КВАРТИР

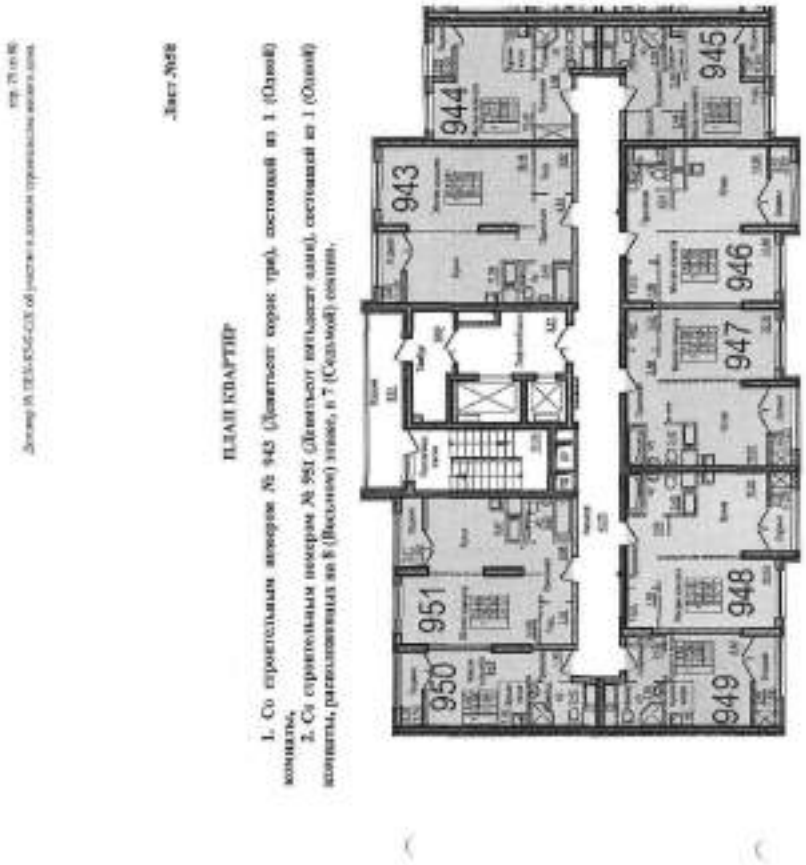
Со строительным номером № 910 (Девятьсот десять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.

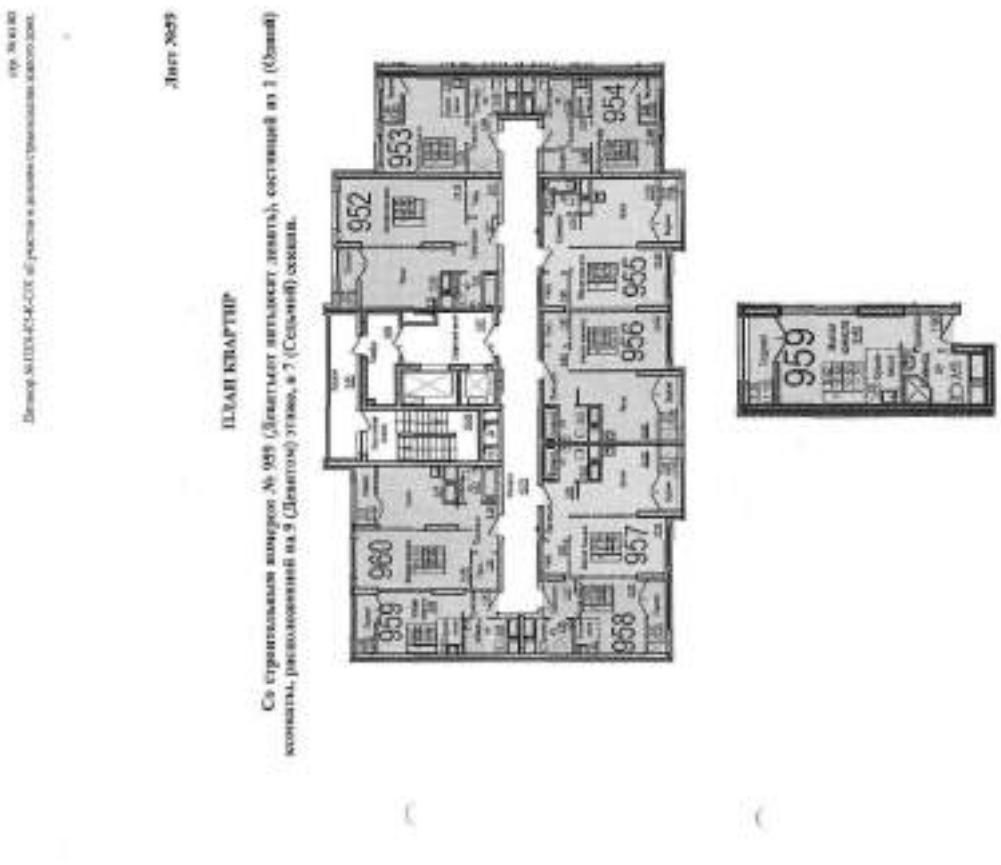
стр. 75 из 80
Договор № ПЕХ-КЗ-К-СУХ об участии в долевом строительстве жилого дома.

Лист №56

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 905 (Девятьсот пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 7 (Седьмой) секции.


Лист №58
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 943 (Девятьсот сорок три), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 951 (Девятьсот пятьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
950
951
943
944
945
946
947
948
949


Лист №59
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 959 (Девятьсот пятьдесят девять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 9 (Девятом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.
959
960
952
953
954
955
956
957
958
959

Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 972 (Девятьсот семьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.

Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 1015 (Одна тысяча пятнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 1017 (Одна тысяча семнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
3. Со строительным номером № 1018 (Одна тысяча восемнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
4. Со строительным номером № 1020 (Одна тысяча двадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.

Лист №62

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 1026 (Одна тысяча двадцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты,

2. Со строительным номером № 1027 (Одна тысяча двадцать семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 17 (Семнадцатом) этаже, в 7 (Седьмой) секции.

Застройщик: ООО «Гравель»

Действующий
на основании Доверенности /Арсланов Р.З./

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Энерет Энерг Менеджмент» (решение на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленное Федеральной службой по финансовым рынкам) **ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестиционный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестиционный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 18, зарегистрированное 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279461, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009654468, ИНН 7705028194, КПП 770501001, р/с 40701810900000040428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810000000000823, БИК 044525823, в лице Маликова Романа Геннадьевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальковой А.Н., врио нотариуса нотариального округа города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3060

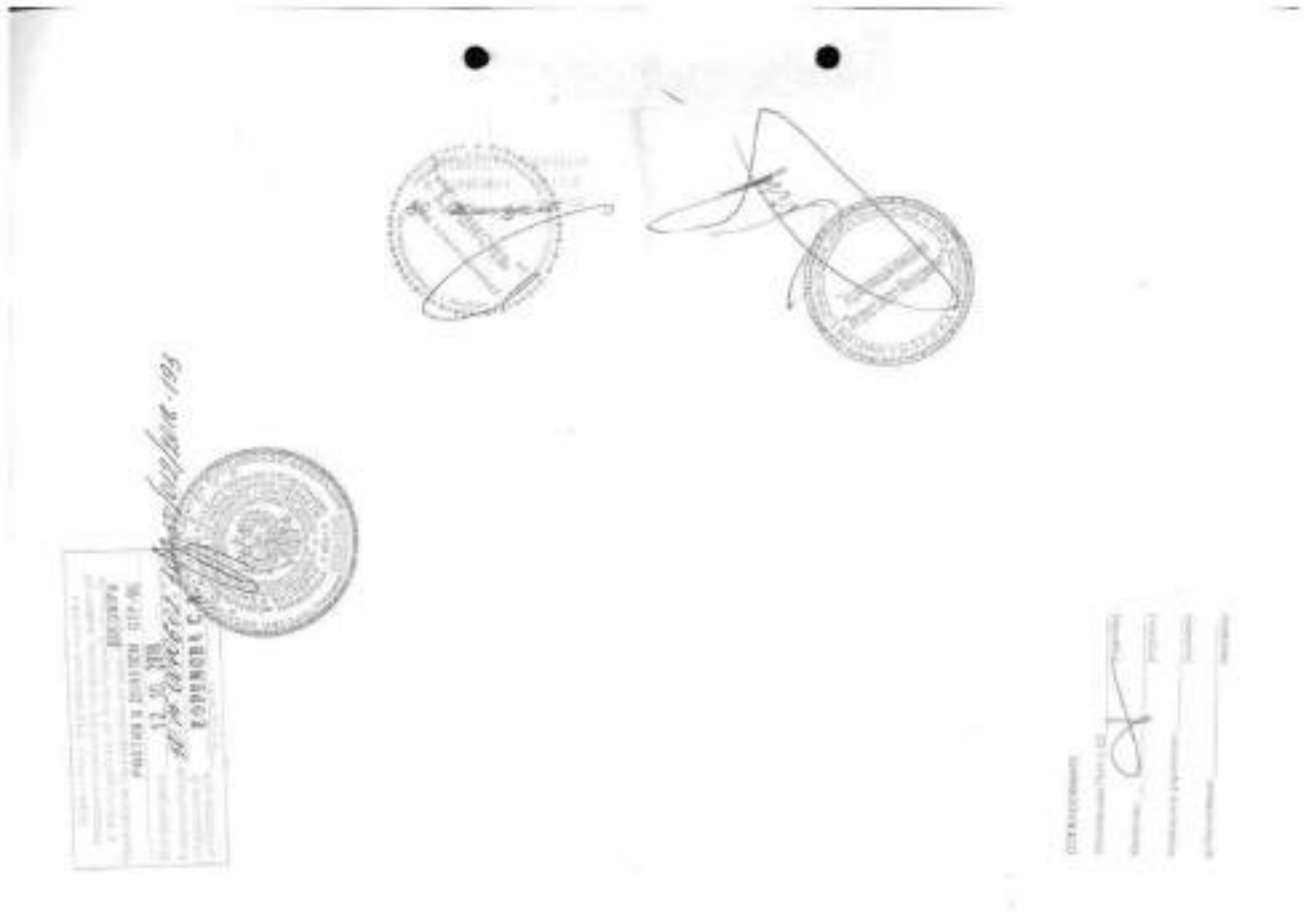
Приложение № 3 «Комплектация Квартир»
к Договору № ПЕХ-К5-К-СЖ об участии в
долевом строительстве жилого дома

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные блоки – установлены. Подоконные доски не установлены. Белесоотливы оконных сливов (при наличии сливов) – установлены
Входная дверь в квартиру	Установлена
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Блоки высотой в один раз Стены оконной (внутренней) – штукатурка, грунтовка
Межкомнатные перегородки	Устанавливаются на усмотрение
Санузлы в жилых комнатах	Помещения выделены блоками высотой в один раз
Отделочные работы	Не выполняются
Системы электроснабжения	Двухтарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Устройство сетей электроснабжения без установки во квартире. Точка подключения – по квартирному щитку (автоматы)
Отопление	Стояки отопления в квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды присоединяются к устройствам запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки водоотпускающих. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальными счетчиками разводки воды ХВС и ГВС (без смесителя).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнического прибора. Для подключения к стояку – отводы с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома

Застройщик: ООО «Гравель»
Действующий
на основании Доверенности /Арсланов Р.З./

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Энерет Энерг Менеджмент» (решение на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленное Федеральной службой по финансовым рынкам) **ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестиционный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестиционный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 18, зарегистрированное 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279461, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009654468, ИНН 7705028194, КПП 770501001, р/с 40701810900000040428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810000000000823, БИК 044525823, в лице Маликова Романа Геннадьевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальковой А.Н., врио нотариуса нотариального округа города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3060



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

375 (Триста семьдесят пять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.