

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-84

от 22 апреля 2020 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель отчета

Чужмаков И.А.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to I.A. Chuzhakov, the executor of the report.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	79
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	80
5.1. Общие положения	80
5.2. Общие понятия оценки	80
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	80
5.4. Согласование результатов оценки	86
5.5. Выбор подходов и методов оценки	86
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	88
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	88
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	95
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	95
6.4. Согласование результатов оценки	95
VII. ВЫВОДЫ	96
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	118

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

«22» апреля 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 84 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5.1-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 «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

По состоянию на дату оценки подписано (заключено) Дополнительное соглашение от «10» марта 2020 г. к Договору об участии в долевом строительстве жилого дома. В соответствии с этим Дополнительным соглашением, Участником долевого строительства является 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».

Согласно Договору ПЕХ-К5.1-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	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1
Итого			55,79			

Оценка проведена по состоянию на 22 апреля 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 и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

Указанный Отчет 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-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 158 618

(Четыре миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот восемнадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1	2 290 420
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1	1 868 198

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 84 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5.1-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 «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

По состоянию на дату оценки подписано (заключено) Дополнительное соглашение от «10» марта 2020 г. к Договору об участии в долевом строительстве жилого дома. В соответствии с этим Дополнительным соглашением, Участником долевого строительства является 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».

Согласно Договору ПЕХ-К5.1-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 Таблице 1.

Таблица 1.

№	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1
	Итого		55,79			

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики Объектов оценки приведены в Таблице № 1 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, ипотеки. Учитывается обременение в виде договора аренды.

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 течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **22.04.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **22.04.2020 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 объектам, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объектов, 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. Объекты, имущественные права на которые оцениваются, являются объектами недвижимости и входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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.

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

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;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- 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;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

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, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике (оценщиках)

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
----------------------------	---

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	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@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.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Место нахождения СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000183, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии 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 № 84 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

22 апреля 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-84

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-К5.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.12.2018 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	<p>Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гранель».</p> <p>Участник долевого строительства, указанный в Договоре участия в долевом строительстве – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».</p> <p><u>По состоянию на дату оценки подписано (заключено) Дополнительное соглашение от «10» марта 2020 г. к Договору об участии в долевом строительстве жилого дома. В соответствии с этим Дополнительным соглашением, Участником долевого строительства является 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».</u></p>
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	<p>Объекты долевого строительства представляют собой 2 (Две) квартиры, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов, 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.</p> <p>Перечень квартир представлен в разделе 1.1. «Задание на оценку».</p>

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	263	не использовался	2 290 420	не использовался	2 290 420
2	277	не использовался	1 868 198	не использовался	1 868 198
ИТОГО					4 158 618

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

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

Ограничения и пределы применения 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. 2.

Таблица 2.

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 28.05.2015 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
2	Проектная декларация ЖК "Перха" поз. 5.1	№ 50-001275 по состоянию на 31.07.2019	копия
3	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К5.1-К-С/Х от 17.12.2018 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору № ПЕХ-К5.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.12.2018 г.	от «10» марта 2020 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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. 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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (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-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Договор № ПЕХ-К5.1-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 «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

По состоянию на дату оценки подписано (заключено) Дополнительное соглашение от «10» марта 2020 г. к Договору об участии в долевом строительстве жилого дома. В соответствии с этим Дополнительным соглашением, Участником долевого строительства является 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».

Согласно Договора ПЕХ-К5.1-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. 3.

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».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 2 (Двух) квартир общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенные в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются						
№ п/п	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1
Итого			55,79			

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).

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. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Балансовая стоимость, руб.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании 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 статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Учитывается обременение в виде договора аренды.

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки заключенные договора аренды в отношении объекта (объектов) оценки отсутствуют, то объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в виде договоров аренды.

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. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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 6.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 5.1

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

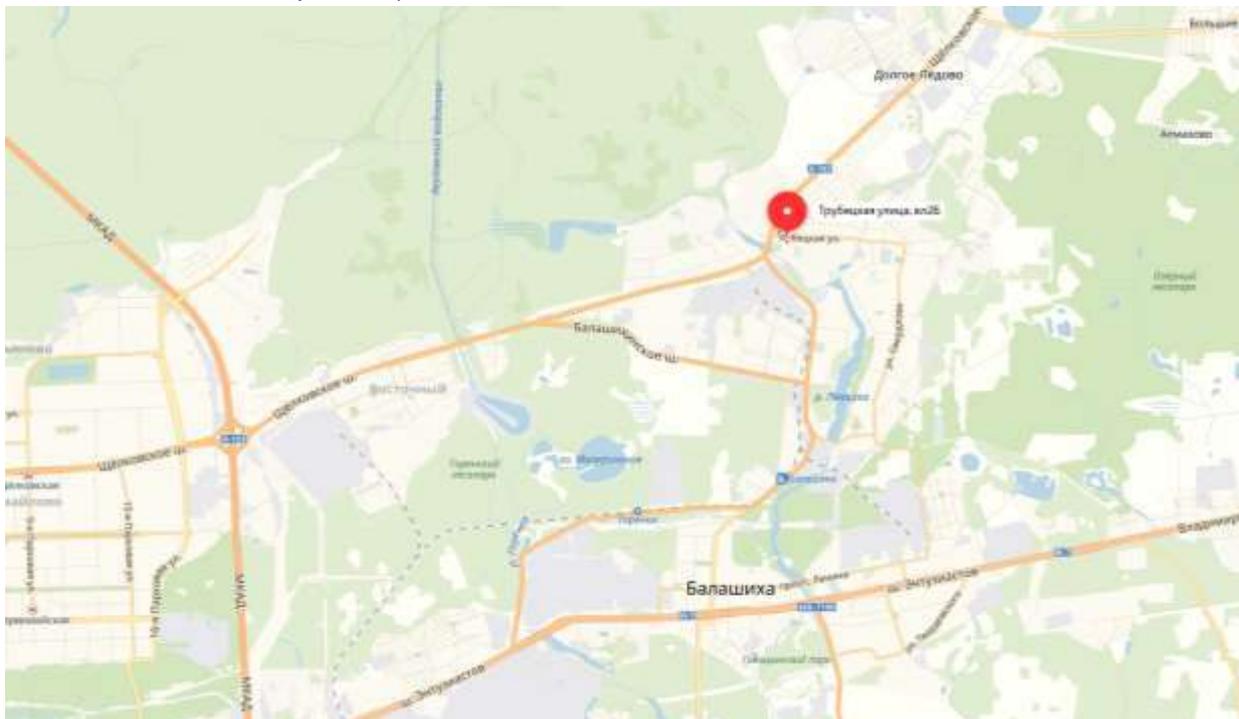


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

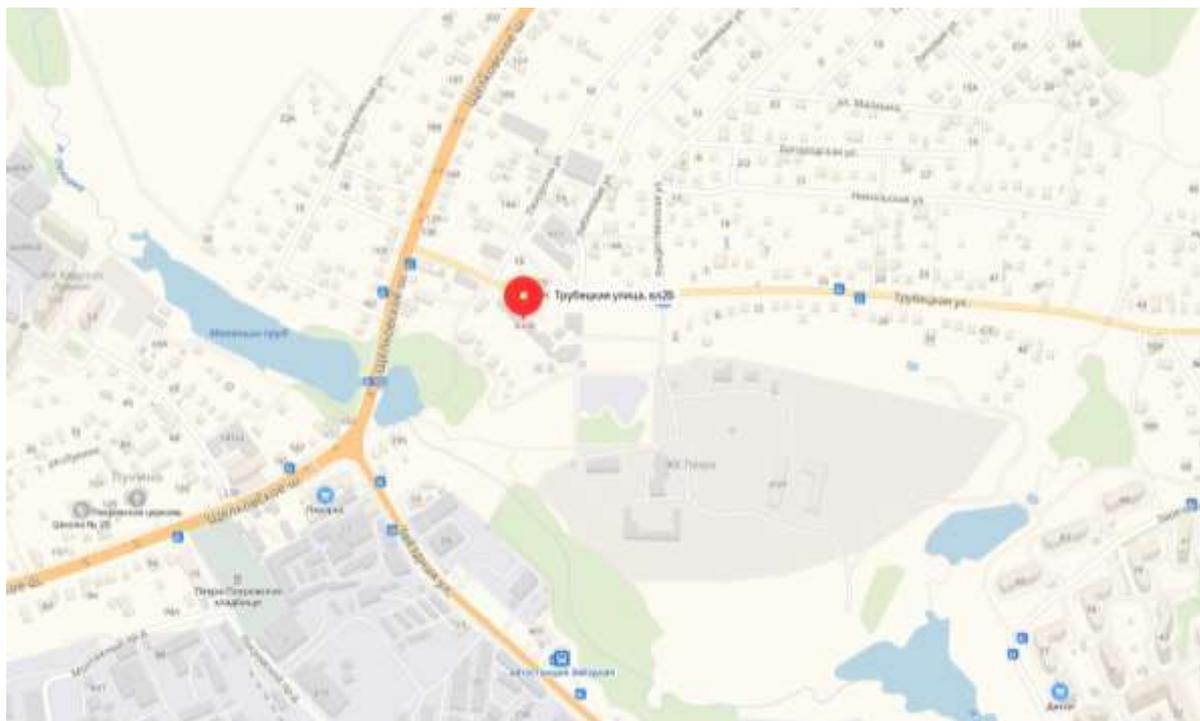


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	490,047	нет данных

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

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 8.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд , в том числе:	
<i>Старый фонд</i>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых

Наименование класса	Базовые объекты группы
	<p>нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p>
<p><i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i></p>	<p>Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p>
<p><i>Народные стройки</i></p>	<p>Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p>
<p>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p>	
<p><i>Сталинки (полногабаритные квартиры)</i></p>	<p>Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.</p>
<p><i>Хрущёвки</i></p>	<p>Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.</p>
<p><i>Брежневки</i></p>	<p>Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p>
<p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</i></p>	<p>Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум 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.</p>
<p><i>Гостинки (малосемейки)</i></p>	<p>Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p>
<p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i></p>	<p>Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p>
<p><i>Улучшенная планировка</i></p>	<p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>
<p>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p>	

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
263	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов монолитный	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	31,9	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
277	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

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, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
263	31,9	1-но комнатная квартира
277	23,89	студия

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

На фото 1-6 представлены фотографии хода строительства жилого корпуса 5,1 (дома) ЖК «Пехра», в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, по состоянию на апрель 2020 г. (источник - официальный сайт ООО «Гранель» <https://www.granelle.ru/objects/pehra/#dynamic>).

Фотофиксация (осмотр) объекта (объектов) оценки по состоянию на дату оценки не проводилась по причине пандемии вируса COVID-19 и связанными с эти мерами самоизоляции.



Фото 1. Корпус 5.1



Фото 2. Корпус 5.1



Фото 3. Корпус 5.1



Фото 4. Корпус 5.1



Фото 5. Корпус 5.1



Фото 6. Корпус 5.1

На дату оценки в корпусе 5.1. выполнен комплекс работ в соответствии с разрешительной документацией и проектом в полном объеме. Получен ЗОС, готовится документация на получение РВ.

Источник: <https://www.granelle.ru/press/news/hod-stroitelstva-zhk-pehra-842020>

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены: близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта; наличие огороженной придомовой территории; наличие парковки у дома; видовые характеристики

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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 определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
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%.

В 2018 году произошло немало событий, наложивших свой отпечаток на состояние отечественной экономики в целом и на рынок недвижимости в частности.

Основными факторами, влияющими на рынок недвижимости, стали:

- геополитическая обстановка;
- инфляция;
- повышение НДС;
- пенсионная реформа;
- социальные факторы;
- курс валют;
- стоимость кредитования;
- инвестиционная активность и строительство.
- розничная торговля.

Геополитическая обстановка

Надежды на смягчение санкций после избрания Дональда Трампа президентом США не оправдались, более того, на протяжении всего 2018 года Вашингтон последовательно ужесточал ограничительные меры в отношении РФ и вводил новые. В частности, в январе Минфин США представил Конгрессу «кремлёвский доклад» — перечень, куда вошло 210 лиц (114 известных чиновников и глав госкорпораций, а также 96 олигархов, чьё состояние исчисляется в сумму \$1 млрд и более). В апреле американское финансовое ведомство внесло в санкционный список семь крупных российских бизнесменов (включая Олега Дерипаску, Сулеймана Керимова, Виктора Вексельберга, Игоря Ротенберга).

В августе Госдепартамент объявил о своём решении ввести санкции против РФ в связи с «делом Скрипалей». Этот набор предусматривал прекращение оказания России помощи со стороны США, прекращение поставок вооружений и финансирования для закупок оружия, отказ в американских госкредитах и запрещение экспорта в Россию товаров и технологий, «чувствительных с точки зрения национальной безопасности» США. Новость дестабилизировала российские рынки, доллар подскочил к рублю на 3–4%.

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности рассматриваются как существенный фактор при оценке российских активов.

Инфляция

Разница между уровнями инфляции в России и США/Еврозоне резко снижается. Со значений выше 10 п.п. в 2014 и 2015 годах разница между Россией и США упала до 2,36 п.п. в 2018 году, а разница с Еврозоной до 2,7 п.п.



Рис. 3. Годовая инфляция в России, США и Еврозоне, %

Источник: 1. Анализ Оценка на основании данных Росстат «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Для России переход к низкой инфляции – это точка запуска долгосрочного кредитного цикла, который поможет поддерживать экономический рост.

Для сектора недвижимости это имеет прямой эффект для уровней индексации арендных ставок. Долгое время договоры коммерческой аренды в рублях и валюте содержали сильно отличающиеся условия индексации. Если в рублевых договорах они были на уровне 7-10% и выше, ставка аренды по контрактам в долларах или евро индексировалась на 2- 4% в год. Сейчас наблюдается снижение годовой индексации арендных ставок до 4%.

Непрямой эффект снижения инфляции несет для потребительского сектора и для обслуживающих его торговых центров, и для магазинов уличной торговли с разнонаправленными трендами. С одной стороны, низкая инфляция может помочь дальнейшему восстановлению покупательной способности и объемов продаж, с другой стороны может спровоцировать сберегательную модель поведения населения, что разнонаправленно сказывается на арендных ставках.

Повышение НДС

В июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что привело к ускорению темпов инфляции уже в 2018 году.

Из недавнего опыта: повышение НДС было проведено в Южной Африке, Ирландии, Великобритании, Финляндии, Португалии, Испании и Германии. Повышение ставки налога в этих странах составило 1-3 п.п., при этом инфляция в год повышения значительно выросла в Португалии, Финляндии и Испании. Примечательно, что влияние на инфляцию в этих странах превысило повышение НДС.

Повышение НДС с 18% до 20% приведет к увеличению арендных платежей на 1,7%, что, на первый взгляд, несущественно. Однако при аренде больших помещений номинальное повышение выплат будет значимым.

При снижении реальных доходов населения повышение НДС может негативно отразиться на розничной торговле, что окажет негативное влияние на сегмент торговой недвижимости в первую очередь.

Пенсионная реформа

Законопроект об изменениях начисления и выплаты пенсий был рассмотрен и одобрен на заседании правительства 14 июня, а 16 июня внесен в Госдуму. Правительство предлагает повысить возраст официального выхода на пенсию для мужчин с 60 до 65 лет, для женщин – с 55 до 63 лет. Сделано это будет поэтапно, с увеличением возраста выхода на пенсию на год каждые два календарных года, начиная с 2019.

Непопулярная мера повышения пенсионного возраста долго откладывалась, хотя уже давно обсуждалась. Публикация предложения правительства вызвала негативную реакцию общества. Основным аргумент против данного нововведения – это низкая продолжительность жизни россиян, которая, по мнению независимых профсоюзов и общественных организаций, не позволит многим работникам дожить до пенсионного возраста.

Хотя данная мера и непопулярна, она призвана положительно отразиться на количестве трудоспособного населения и на бюджете, а также на качестве жизни людей. Многие работодатели предпочитают отправить на пенсию работника по достижении им пенсионного возраста, невзирая на опыт и возможность работника продолжать трудовую деятельность. Изменение, предлагаемое правительством, повлияет как на граждан предпенсионного возраста (за счет увеличения срока трудовой деятельности и возможности работать без риска быть уволенным), так и пенсионного (за счет роста уровня пенсионного обеспечения).

Учитывая, что при выходе на пенсию ее средний размер лишь частично компенсирует потерю дохода работником, увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от торговой недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Социальная сфера

2018 год для социальной сферы в России выдался непростым. Снижение доходов населения ведёт к спаду рождаемости, остаются нерешёнными многие важные вопросы вроде переселения людей из ветхого и аварийного жилья, регионы страдают от снижения доступности медицины. А ещё в обществе возрастает напряжение из-за усиливающегося расслоения в обществе. Согласно опросам ВЦИОМ, 28% россиян считают, что за последний год уровень социальной справедливости снизился. 32% опрошенных считают, что власти скорее препятствуют социальной справедливости в обществе, а 30% убеждены, что власти никак не влияют на справедливость общества.

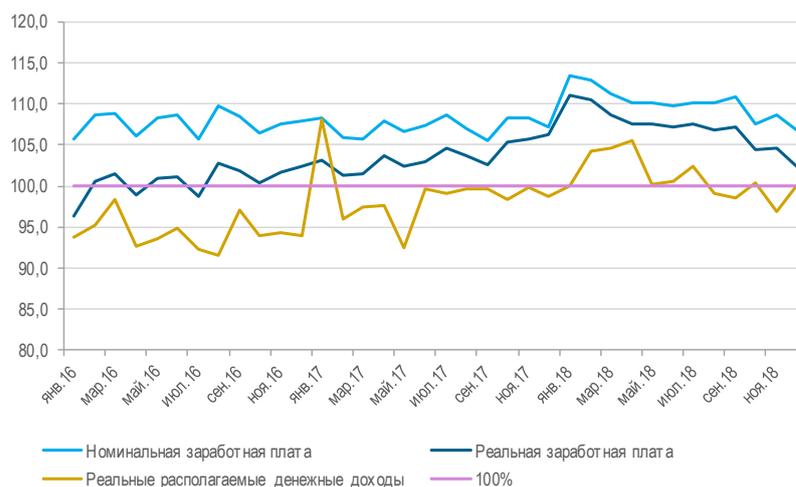


Рис. 4. Динамика показателей уровня жизни населения в % к соответствующему периоду предыдущего года

Источник: 1. Анализ оценщика на основании данных Росстат «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Главная проблема социальной сферы – это, по-прежнему, бедность населения. Согласно опросам РАНХиГС, в зоне потребительского комфорта себя ощущают только 28,3% россиян. В зоне же бедности, по оценке РАНХиГС, в РФ живут 22% (порядка 32 млн) россиян. Эта категория людей не может позволить себе приобретать продукты сверх необходимого базового набора (то есть самые дешёвые продукты и самые необходимые лекарства). Еще порядка 35,6% граждан РФ оказались в зоне потребительского риска. Их доходов хватает на питание и одежду, однако покупка предметов длительного пользования вызывает крайние сложности.

Официальные данные о средней зарплате в России совершенно не отражают реальную ситуацию даже если оставить в стороне сам вопрос методики подсчёта средней зарплат.

Реальные доходы населения России продолжают падать пятый год подряд. В 2018 году снижение составило 0,2%, что негативно сказывается на розничной торговле и вследствие этого на секторе торговой недвижимости.

Курс валют

Центральный Банк дважды снижал и дважды повышал ключевую ставку и на конец года она вернулась к уровню конца 2017 г. Перейти к нейтральной денежно-кредитной политике помешали рост инфляции в конце года и сохраняющаяся волатильность на валютных и сырьевых рынках. Несмотря на положительную динамику цены на нефть марки Brent, которая в октябре достигла максимального с ноября 2014 г. уровня, курс рубля к доллару увеличивался. Разница между значением на начало и на конец года составила почти 22%.



Рис. 5. Динамика курсов валют и цен на нефть

Источник: 1. Анализ оценщика по данным: ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/pdks/sors/>

Недавняя волатильность рубля, обусловленная глобальными событиями, дает дополнительный стимул для сохранения в рублях всех операций, включая аренду недвижимости.

Кредитование

Снижение инфляции и ключевой ставки в 2017 году привело к падению коммерческих процентных ставок. По оценкам ЦБ, это является основным фактором в общем улучшении условий кредитования. Для инвесторов и девелоперов более низкие процентные ставки служат компенсирующим фактором для снижения индексации и увеличивают число экономически выгодных проектов. Примечательно, что в 2017 году ставки по займам в рублях упали ниже текущей ставки доходности впервые за всю историю российского рынка недвижимости. Это создает устойчивую среду для финансирования проектов, строительства и аренды в рублях, тем самым полностью нивелируя валютный риск. В прошлом полное финансирование проекта в рублях (по ставкам выше текущих ставок доходности) приводило к формированию текущих убытков, способствуя преобладанию более дешевого валютного заимствования.

В конце 2018 года кредитование экономики затормозилось. На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось.

В конце 2018 г. сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны, что окажет позитивное влияние на сектор торговой недвижимости.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 гг.

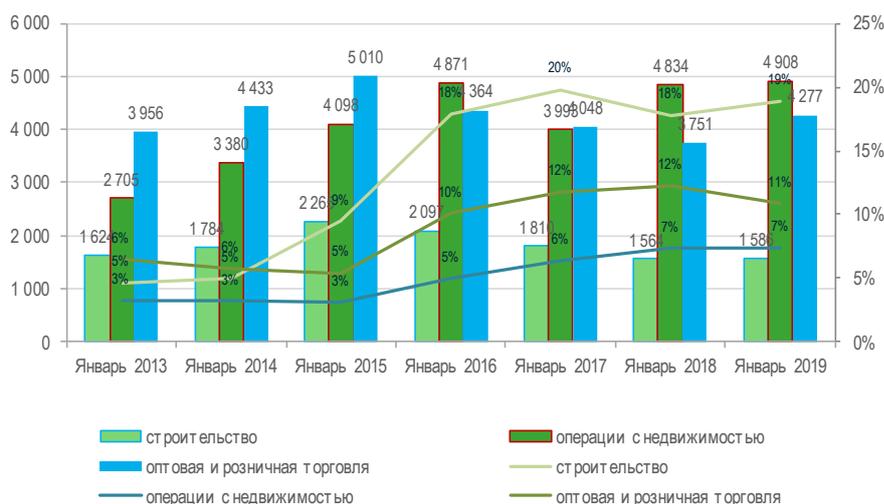


Рис. 6. Кредитование в строительстве, оптовой и розничной торговле и сфере недвижимости

Источник: 1. Анализ Оценка по данным: ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/pdtko/sors/>

Строительство и инвестиции

В январе Росстат кардинально пересмотрел динамику объема строительных работ за 2018 год. Если предыдущая оценка за 11 месяцев 2018 г. составляла 0,5 % г/г, то, по уточненным данным, рост за тот же период составил 5,7 % г/г. А в целом за прошлый год объем строительных работ увеличился на 5,3 %.

Обновленные данные Росстата по объему строительных работ объясняют ускорение роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018. Согласно данным Росстата, темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018 составил 5,2 % г/г.

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь – декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года – \$1 млрд.

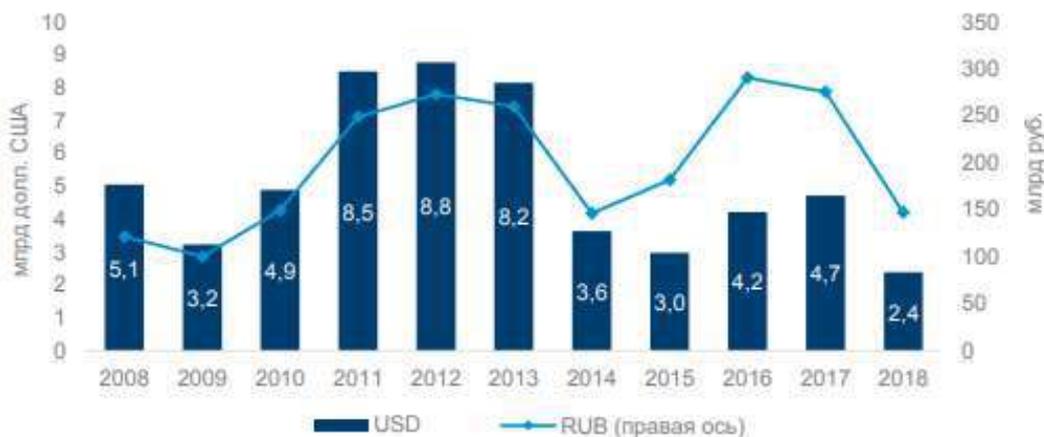


Рис. 7. Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость

Источник: 1. Colliers International (<https://www2.colliers.com/-/media/Files/EMEA/Russia/Moscow/2018/RUS/Q4-2018-Investment-rus.ashx>)

Одним из ключевых факторов, оказывающих влияние на настрой инвесторов, продолжает оставаться геополитическая напряженность.

Объем иностранного капитала в 2018 г. сохранился на уровне предыдущего года, а объем российских инвестиций снизился более чем в 2 раза.

В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал, который составил 15% от общего объема вложений. В 2018 г. особенно активны были европейские компании, такие как LeroyMerlin, PPF RealEstateRussia, RavenRussia и другие. Азиатский и ближневосточный капитал (без учета СНГ) составил 7% в объеме инвестиций в 2018 г. против 5% годом ранее.

Второй год подряд наиболее востребованным сегментом является торговая недвижимость. В 2017 г. доля вложений в торговые объекты превзошла долю офисного сегмента и составила 30% от общего объема сделок. В 2018 г. этот показатель увеличился до 31%, хотя в абсолютных значениях объем вложений в торговые объекты сократился на 42%.

Еще одним трендом 2018 г. стала высокая доля сделок по приобретению девелоперских участков под жилое строительство. Всплеск интереса инвесторов к этому сегменту объясняется изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудившими девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил. Доля участков под жилое строительство в общем объеме инвестиций увеличилась с 11% в 2017 г. до 19% в 2018 г.

Доля вложений в офисную недвижимость в 2018 г. снизилась на 2 п.п. по сравнению с показателем предыдущего года и составила 27%. В абсолютных значениях объем инвестиций, направленных в этот сегмент, уменьшился в 2 раза.

Доля сегмента складской недвижимости, напротив, увеличилась с 9% в 2017 г. до 13% по итогам 2018 г.

Падение общего объема инвестиций сказалось в большей степени на рынке Москвы, вложения в который сократились на порядка 60% в сравнении с 2017 г. Доля столицы снизилась до рекордно низкого уровня - 64% от общего объема вложений в недвижимость России. До этого минимальная доля инвестиций наблюдалась в 2008 г. и составляла 65%.

По сравнению с Москвой на рынке Санкт-Петербурга в 2018 г. наблюдалась более высокая активность.



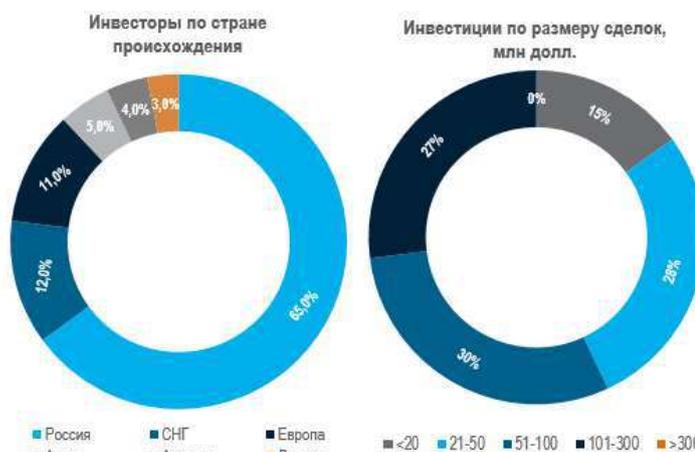


Рис. 8. Основные характеристики инвестиций в недвижимость за 2018 г.

Источник: 1. «Обзор рынка инвестиций в недвижимость России за 4 кв. 2018», JLL, 2018 (http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk18_Investment_Q4_rus.pdf?ab753687-b51b-4fe9-9abf-53922826cf56),

«Инвестиции в коммерческую недвижимость России, IV кв. 2018», CBRE, 2018 (<https://www.cbre.com/report-download?PUBID=40c94285-6282-4be8-b8b2-a585d1b078dc>)

В 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. Тем не менее ожидается увеличение активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2018 г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017 г.

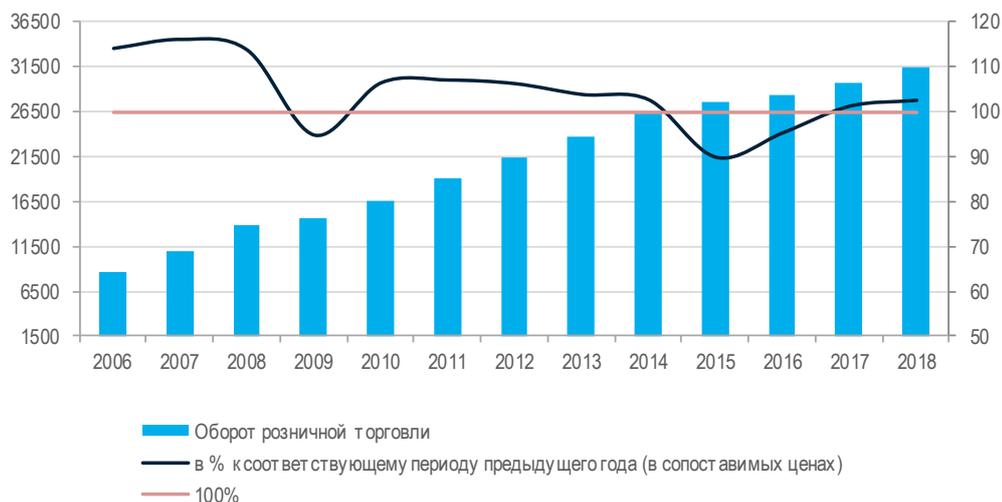


Рис. 9. Динамика розничной торговли, млрд руб.

Источник: 1. Анализ Оценка на основании данных Росстат «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Сектор демонстрирует некоторое восстановление. В первом квартале 2017 года падение объемов розничной торговли остановилось, что является позитивной тенденцией, учитывая сокращение реальных доходов населения. Во втором квартале 2017 года объемы начали расти.

Федеральная таможенная служба (ФТС) направила в Минфин предложение облагать пошлиной все покупки в зарубежных интернет-магазинах, начиная с 2020 года.

Доля онлайн-ритейла в России составляет около 4% оборота розничной торговли. Лишь 37% (370 млрд руб., или 5,9 млрд долл.) из этого объема приходится на трансграничную (crossborder) онлайн торговлю, почти половина (49%) объема которой – это покупки в Китае со средним чеком не более 1 500 руб. Учитывая, что AliExpress уже имеет логистическую платформу в России и те же товары можно будет покупать в России, не уплачивая таможенную пошлину, ожидается снижение трансграничных покупок из Китая в результате изменения пошлин.

Другая часть онлайн-покупок crossborder осуществляется в США и Европе, где потребитель ищет уникальный продукт и, как правило, имеет высокий уровень лояльности к такому шопингу. Средний чек покупок в США и Европе выше, чем в Китае. В случае понижения беспошлинного порога, покупатели будут пытаться обойти таможенную пошлину: будут дробить покупки на более мелкие, приобретая

крупные и дорогие товары офлайн, что может снизить объемы трансграничной торговли. Кроме того, если оформление и уплата таможенного сбора будут неудобны, развитие рынка crossborder в России может затормозиться. Все это даст толчок развитию внутреннего рынка ритейла в России, причем не только онлайн, но и офлайн. Это, в свою очередь, обеспечит спрос на складские площади.

Чемпионат поддержал тренд на развитие уличной торговли не только в Москве, но и в других крупных городах. Положительное влияние на городскую культуру потребления будет ощущаться ещё долго.

Новые законодательные инициативы негативно повлияют в первую очередь на потребительский рынок и торговлю.

Законопроект о повышении пенсионного возраста, который вызвал самую бурную реакцию общества, отразится на рынке ритейла на горизонте нескольких лет. Сейчас пенсионеры являются целевой аудиторией современных форматов ритейла как социально-активная группа, имеющая хоть и небольшой, но стабильный гарантированный доход, а также доступ к кредитным ресурсам. При этом они получают дополнительный доход в виде зарплаты, т.к. многие пенсионеры работают еще несколько лет после выхода на пенсию. Если новые нормы будут приняты, к моменту выхода на пенсию у людей будет значительно меньше возможностей продолжать трудовую деятельность. С другой стороны, они лишатся государственной поддержки в предыдущие несколько лет, поэтому выпадут из активной группы потребителей современного ритейла.

Радикальное увеличение пенсионного возраста ведёт к сжатию этой группы и сильным изменениям на потребительском рынке. Это означает, что сетям массового сегмента и дискаунтерам придётся пересматривать свои стратегии.

Повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к росту цен. С учетом низких темпов роста доходов населения в среднесрочной перспективе это приведет к пересмотру структуры трат со стороны потребителей и возвращению к модели экономии – размер трат останется прежним, а покупок станет меньше, потребители будут искать наиболее выгодные предложения. К тому же, возможно спрос сместится в сторону несанкционированной торговли. Сейчас на розничные торговые сети приходится треть всего оборота розничной торговли. Возможно мы увидим снижение этого показателя.

В целом рост розничной торговли стимулирует не только сектор торговой недвижимости, но и складской в значительной мере, а также офисной в меньшей степени.

Источники обзора:

1. «Информация о социально-экономическом положении России за 2018 год», Росстат http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf
2. «Что дал экономике России 2018 год», <https://news.ru/den-gi/ekonomika-rossiya-sobytiya-temy-2018/>
3. «Экономические, политические и социальные итоги 2018 года: как Россия и ее население переживают кризис всех этих сфер», http://pensionnaya-reforma.ru/2018/12/ekonomicheskie_politicheskie_i_socialnye_itogi_2018_goda_kak_rossiya_i_ee.html
4. «О пересмотре динамики строительства за 2018 год», <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4/190129.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4>
5. «Новые правила: как предлагаемые изменения повлияют на рынок недвижимости», JLL, 2018 http://www.jll.ru/russia/ru-research/New%20rules_Research_JLL_26062018%20RUS.pdf?5ee7621d-ad6d-4d17-8473-af07cc360489
6. Сведения о размещенных и привлеченных средствах, ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=sors>
7. «2018 | Годовой отчет | Россия | Инвестиции», Colliers International, 2018 http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/colliers_investment_market_overview_%202018_rus.pdf?la=ru-RU
8. «Обзор рынка инвестиций в недвижимость России за 4 кв. 2018», JLL, 2018 http://www.jll.ru/russia/ru-research/Msk18_Investment_Q4_rus.pdf?2792486c-0670-4adc-bd1e-f7851817e781
9. «Инвестиции в коммерческую недвижимость России, IV кв. 2018», CBRE, 2018 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Market%20View_Investments_Q4%202018_Rus.pdf?e=1548697934&h=39af618162663378a0c6d52edc99aba5
10. «Marketbeat Q4 2018», CUSHMAN & WAKEFIELD, 2018 <http://cwrussia.ru/>
11. Анализ оценщика

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2019 г.

Инфляция

В декабре годовая инфляция осталась на нисходящем тренде, приближаясь к точке разворота. За быстрым замедлением инфляции по-прежнему стоит большое количество значимых временных факторов. Краткосрочные дезинфляционные риски пока по-прежнему преобладают над проинфляционными на фоне укрепления рубля, собранного хорошего урожая основных сельхозкультур и благоприятных погодных условий.

Рост цен, отличающихся низкой волатильностью и устойчивостью к действию временных факторов, остается ниже уровня, соответствующего 4%-ной инфляции. Вместе с тем формируются предпосылки для постепенного возвращения инфляции к цели. Произошедшие снижения ключевой ставки, а также стимулирующая бюджетная политика в 2020 г. с учетом продолжительных временных лагов постепенно вернут инфляцию к 4% к концу 2020 года. Фактором возврата инфляции к цели могут стать и краткосрочные проинфляционные риски, связанные с мировыми ценами на продовольствие.

Среди среднесрочных проинфляционных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, возможные колебания основных показателей государственных финансов. Действие этих разовых факторов может через возможные вторичные эффекты, связанные со все еще повышенными и незаякоренными инфляционными ожиданиями бизнеса и населения, приводить к повышению инфляционного давления.

Рост цен

Причинами замедления роста цен до 3,0% к концу 2019 г. стали как факторы временного характера (временно пониженный государственный спрос, хороший урожай, рост производства на отдельных продовольственных рынках, укрепление рубля, низкий рост цен на бензин на фоне подстройки к работе демпфирующего механизма), так и более устойчивые факторы (ослабление экономического роста в первом полугодии и снижение давления на издержки производителей, в том числе, из-за ослабления внешнего спроса на фоне замедления роста мировой экономики).

Годовой темп роста цен на продовольственные товары сократился до 1,99% в январе с 2,58% в декабре (3,65% в ноябре) во многом за счет динамики цен на плодоовощную продукцию. Прирост цен на плодоовощную продукцию в декабре-январе оказался гораздо более сдержанным относительно динамики годовой давности, что обеспечено увеличением сборов урожая многих сельхозкультур. Годовой темп роста цен остальных продовольственных товаров также замедлился, составив 2,54% в январе после 3,11% в декабре (3,74% в ноябре). Существенный вклад в замедление годовой продовольственной инфляции продолжает вносить снижение цен на сахар, мясную продукцию и куриные яйца.

На протяжении большей части 2019 г. цены на мясопродукты были стабильными или снижались, после того как во втором полугодии 2018 г. они резко выросли под действием ряда временных факторов (в том числе из-за роста издержек вследствие ослабления рубля и вспышек вирусных заболеваний домашнего скота). Относительные цены на свинину к концу 2019 г. опустились ниже уровня начала 2018 г. (то есть периода, предшествующего скачку цен), при этом цены на курицу еще не достигли этого уровня, что указывает на возможное продолжение сдержанной относительно общего роста цен динамики в 2020 году. Относительные цены на свинину и куриное мясо снизились за последние несколько лет, что вызвано прежде всего значительным и продолжающимся расширением внутреннего производства, которое практически полностью заместило импорт. При этом уровень спроса на мясо в целом уже высок: потребление мяса на душу населения в России сравнимо со странами со схожим уровнем развития и чуть ниже, чем в среднем в странах ОЭСР. С учетом ограниченного доступа российских производителей на внешние рынки наращивание внутреннего производства оказывает давление на внутренние цены, сдерживая общий рост потребительских цен.

В декабре годовые темпы роста цен на непродовольственные товары и услуги оставались стабильными (цены на непродовольственные товары выросли на 2,95% в декабре после роста на 3,06% в ноябре, а на услуги – на 3,75% в декабре после роста на 3,93% в ноябре). Одним из основных факторов замедления темпа роста цен на непродовольственные товары в 2019 г. послужило укрепление рубля.

В декабре потребительские цены росли темпом в 0,4% м/м (до очистки от сезонности), что заметно ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции. Сезонно скорректированный рост цен в январе составил 0,18% м/м, вернувшись к уровню августа–ноября после разового понижения в декабре до 0,1% м/м. Отставание от траектории 4% в значительной степени определяется низкими темпами роста цен на продовольствие.

Сезонно сглаженный рост цен на продовольственные товары держится около нуля четыре месяца подряд. Одним из основных проинфляционных рисков для сектора продовольственных товаров на среднесрочной перспективе остается ускорение роста мировых цен, наблюдаемое в последние месяцы. Так, за IV квартал прирост мировых цен на продовольствие составил чуть более 7% в долларах США: основной вклад внесли цены на масло и жиры, сахар. Вместе с тем укрепление рубля частично компенсировало рост мировых цен. Если курс рубля стабилизируется или ослабит влияние динамики мировых цен на внутренние цены продовольственных товаров будет увеличиваться, что в особенности коснется категорий, доля которых в внешнеторговом обороте сравнительно высока (зерновые, рыбопродукты, молочные продукты, жиры и масла).

Сезонно скорректированный темп роста цен на непродовольственные товары в IV квартале держался на уровне 0,2% м/м, а в январе немного ускорился до 0,3% м/м. Сезонно сглаженный рост цен в секторе услуг в декабре замедлился до 0,2% м/м, но в январе вновь ускорился (0,36% м/м). Впрочем, январское ускорение роста цен на непродовольственные товары и услуги пока нельзя интерпретировать как сигнал повышения инфляционного давления.

В декабре-январе оценки модифицированных показателей базовой инфляции остались на пониженном уровне сентября–ноября. Среднее из оценок в декабре составило 0,16% м/м, а в январе 0,14% м/м, что соответствует росту цен чуть ниже 2% в пересчете на год. После корректировки на влияние динамики курса данная оценка составляет немногим выше 2% в аннуализированном выражении. Динамика показателей базовой инфляции подвержена действию временных дезинфляционных факторов, хотя и в меньшей степени, чем общий показатель инфляции.

Динамика цен производителей

По данным Росстата, годовой темп снижения цен производителей замедлился до 4,3% г/г в декабре с 6,3% г/г в ноябре. Основной вклад внесло почти двукратное сокращение темпа снижения цен производителей в добыче полезных ископаемых (до -9,2% г/г после -16,2% г/г в ноябре).

Главным фактором, определяющим динамику цен производителей, остается изменение цен на сырую нефть. Вслед за ростом мировых цен на нефть в конце 2019 г. внутренние цены увеличились на 3,3% м/м. При этом цены на основные нефтепродукты продолжили снижение (в том числе бензин подешевел на 7,2% м/м).

Цены производителей многих потребительских товаров продолжают снижаться. В основном это касается цен на продовольственные товары. В целом динамика показателя указывает на отсутствие давления со стороны цен производителей на потребительские цены.

Экономическая динамика

Рост российской экономики ускорился во второй половине 2019 г. до уровней, близких к потенциальным. Опережающие показатели говорят о сохранении набранных темпов в начале и в первом полугодии 2020 г., при условии, что эпидемия коронавируса в мире пойдет на спад и при отсутствии других значимых внешнеэкономических шоков.

Внутренний потребительский спрос и инвестиции, стимулируемые реализацией национальных проектов, по-прежнему выступают мотором роста российской экономики. Положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования также поддерживает внутренний спрос в экономике. При этом в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос может слабо реагировать на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

В целом в 2019 г. рост внутреннего спроса позволил компенсировать значимое негативное влияние на российский ВВП пониженных темпов роста мировой экономики, вызвавших снижение объемов экспорта. Стимулирующая бюджетная политика и произошедшее смягчение денежно-кредитных условий поддержат внутренний спрос в 2020 году.

Внешний спрос

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, оказавшись на верхней границе декабряского прогноза Банка России.

Росстат значительно пересмотрел структуру роста 2018 г., что сказалось и на динамике основных компонент по использованию в 2019 году.

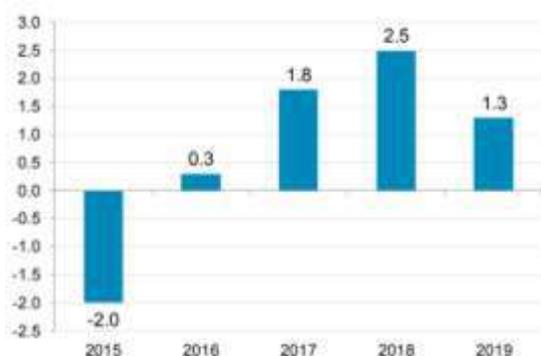
Основным фактором замедления роста в 2019 г. стало снижение экспорта. При этом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано ускорением роста государственного потребления на фоне реализации нацпроектов.

Динамика внешнего спроса остается ключевым фактором риска для роста российской экономики в начале 2020 года.

В начале февраля Росстат опубликовал первую оценку ВВП за 2019 г. и обновленные годовые данные по ВВП за предыдущие годы. Наибольший интерес в новых данных представляет структура роста ВВП по использованию в 2019 г., а также изменения в динамике ретроспективного ряда ВВП за предшествующие годы.

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, попав в верхнюю границу диапазона декабряского прогноза Банка России 0,8-1,3%. При этом Росстат повысил базу сравнения: оценка роста ВВП в 2018 г. была повышена с 2,3 до 2,5%, что должно было сыграть на снижение оценки темпов роста ВВП в 2019 году. Это указывает на то, что в реальности динамика экономической активности в 2019 г. оказалась более сильной, чем можно было судить на основе оперативных индикаторов экономической активности.

Динамика ВВП и его структура представлены на рис. 10.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 10. Динамика ВВП и его структура.

Основными драйверами роста ВВП в 2019 г. стали ускорение валового накопления (с -0,5 до 2,7%) и расходов государственного управления (с 1,3 до 2,8%) при замедлении роста потребления домашних хозяйств (с 3,3 до 2,3%) и падении экспорта на 2,1%.

Отдельного внимания заслуживает изменение распределения факторов роста между компонентами ВВП относительно первоначальных ожиданий. Росстат сильно скорректировал структуру компонентов ВВП в 2018 г., что сказалось и на изменении оценок за 2019 год.

Как показывают обновленные данные, всплеска роста инвестиций и строительства в 2018 г. не наблюдалось, хотя, согласно более ранним оценкам, основная часть ускорения роста ВВП в 2018 г. объяснялась как раз этими двумя факторами. Текущая оценка говорит о снижении валового накопления в 2018 г на 0,5% против предыдущей оценки его роста. Данное расхождение с предыдущими предварительными оценками после их пересмотра привело к более высоким темпам роста потребления в 2018 г., причем как в частном секторе (до 3,3% против 2,3% ранее), так и в сегменте государственного управления (до 1,3% против 0,3% ранее). Таким образом, сильный положительный эффект на ВВП в 2018 г., который ранее был отнесен к инвестициям (в большей степени за счет строительства) теперь перераспределится между основными компонентами потребления.

На фоне корректировки вниз базы сравнения рост валового накопления в 2019 г. оказался значительным: 2,7% против падения на 0,5% в 2018 году. Оперативные индикаторы указывают на то, что значительное улучшение в динамике инвестиций должно было произойти в IV квартале. При этом значительное ускорение роста валового накопления во многом объясняется приростом товарно-материальных запасов (ТМЗ). В целом динамика ТМЗ внесла основной вклад в улучшение валового накопления в 2019 г., поскольку рост валового накопления (2,7%) практически вдвое опережал рост ВНОК (1,4%). Активизация прироста запасов пришлась на второе полугодие, когда одновременно наблюдалось ускорение роста импорта как инвестиционных, так и потребительских товаров, а также ускорение производства инвестиционных товаров. Росстат сообщает о том, что рост запасов произошел за счет увеличения незавершенного производства, которое может быть обусловлено независимыми от характера изменения внутреннего спроса причинами (например, временная приостановка выпуска, производство в рамках крупных проектов, растянутых во времени). Как бы то ни было, показатель ТМЗ сильно волатилен и подвергается значительным корректировкам по прошествии времени, что не позволяет делать однозначных выводов относительно причин подобной инвестиционной динамики до выхода обновленных данных в апреле.

Ускорение среднегодовой инфляции и снижение темпов роста реальных зарплат привели к замедлению роста потребления населения в 2019 году. В целом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано двукратным ускорением роста расходов государственного управления, которое объясняется активизацией трат на благоустройство и дорожное хозяйство на фоне реализации национальных проектов (даже с учетом некоторого недорасходования средств по итогам года).

Одним из главных источников замедления роста экономики в 2019 г. стал внешний спрос. Снижение экспорта в реальном выражении составило 2,1% на фоне замедления роста мировой экономики. Дополнительным фактором, сдерживающим динамику экспорта, стало выполнение сделки ОПЕК+ по ограничению добычи. Суммарный объем экспорта нефти и нефтепродуктов (в реальном выражении) в 2019 г. остался на уровне 2018 г., тогда как в 2018 г. вырос на 2%. Импорт в начале 2019 г. снижался, однако во втором полугодии начал расти, как за счет некоторых разовых факторов, так и под воздействием укрепления рубля и восстановления потребительского и инвестиционного спроса.

Динамика внешнего спроса остается одним из основных факторов риска для роста российской экономики и в начале 2020 года. Прежде всего высока неопределенность влияния распространения вспышки коронавируса на рост китайской и мировой экономики. Опыт вспышки атипичной пневмонии в 2003 г. указывает на то, что замедление роста китайской экономики может быть значительным, но достаточно скоротечным. Распространение болезни тогда остановилось к лету 2003 г., начавшись в конце 2002 года. Текущая вспышка более масштабна и с учетом увеличившегося с тех пор веса китайской экономики в мировой может привести к более значительным последствиям на глобальном уровне. Основным каналом влияния на российскую экономику пока видится вероятное замедление роста или снижение физических объемов внешнего спроса, прежде всего на сырье. Эффект от уже произошедшего снижения цен на нефть в условиях действия бюджетного правила пока представляется незначительным.

Длительные перебои в работе промышленных центров в Китае могут привести и к проблемам с производством в других странах из-за высокой вовлеченности китайских производителей в глобальные цепочки добавленной стоимости. Несмотря на то что вовлеченность России в эти цепочки не очень высока, для российских производителей это может обернуться задержками поставок машин и оборудования, то есть негативно повлиять на инвестиционную активность.

Экономический рост

В декабре 2019 г. выпуск продукции базовых отраслей получил поддержку главным образом со стороны обрабатывающей промышленности.

Замедление наблюдалось в розничной торговле, транспортном комплексе и сельском хозяйстве.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей замедлился по сравнению с 2018 г., что стало следствием сдержанной динамики практически всех базовых отраслей, кроме сельского хозяйства.

Динамика выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) в декабре 2019 г. в годовом выражении, по предварительной оценке, ускорилась после ее замедления в предыдущем месяце (2,9% г/г после 2,2% г/г в ноябре 2019 г.). Таким образом, ИБО в среднем за IV квартал превысил уровень III квартала в годовом выражении и составил 2,8% г/г. Учитывая данную тенденцию, есть основания ожидать роста показателя ВВП за IV квартал относительно III квартала: первая оценка Росстата роста ВВП за 2019 г. на 1,3% соответствует ускорению роста ВВП в IV квартале до 1,9% г/г – с 1,7% г/г в III квартале.

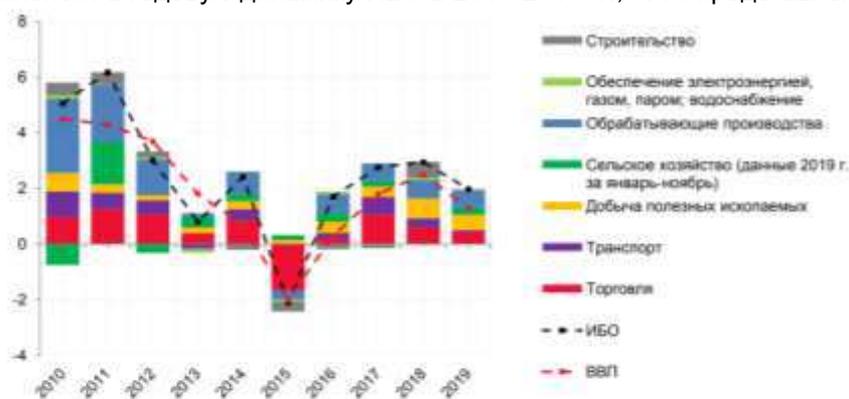
На улучшение динамики ИБО в декабре в первую очередь повлияла умеренно благоприятная ситуация в обрабатывающей промышленности, а также рост темпов выпуска в добыче полезных ископаемых, строительстве, оптовой торговле. Замедление показателей наблюдалось в розничной торговле и транспортном комплексе.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей оказался ниже, чем в 2018 г. (2,0% г/г против 2,9% г/г в 2018 г.). Сдержанная динамика стала следствием ухудшения показателей практически во всех базовых отраслях, за исключением сельского хозяйства, где в 2019 г. наблюдался хороший урожай большинства сельхозкультур.

В 2019 г. в обрабатывающей промышленности наблюдалось незначительное ослабление роста показателей относительно 2018 г. (+2,3% г/г после +2,6% г/г в 2018 г.). Среди основных отраслей падение отмечалось в производствах прочих транспортных средств, машин и оборудования, автотранспортных средств, текстильных изделий. В то же время ряд отраслей внесли заметный положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора – пищевая, химическая, деревообрабатывающая промышленности, производство лекарственных средств, готовых металлических изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий и другие.

В добыче полезных ископаемых в 2019 г. вследствие сдержанных объемов добычи угля, сырой нефти и газа, особенно в конце года, годовые показатели отрасли замедлились (+3,1% г/г против +4,1% г/г в 2018 г.).

Вклад отраслевых компонент в годовую динамику ИБО в 2010-2019 гг., % г/г представлен на рис. 11.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 11. Вклад отраслевых компонент в годовую динамику ИБО в 2010-2019 гг., % г/г.

В строительстве, учитывая слабый рост показателей в течение всего года, в 2019 г. отрасль дала только 0,6% годового прироста, что заметно ниже скорректированного Росстатом показателя за 2018 г. (+6,3% г/г). Стоит отметить, что Росстат в очередной раз провел корректировку данных за 2018 г., уточнив их как по отдельным месяцам (например, по декабрю – 9,2% г/г вместо 2,6% г/г), так и в целом за год (6,3% г/г вместо 5,3% г/г).

В торговой деятельности изменение объемов продаж оказало сдерживающее влияние на динамику ИБО. Рост оптового товарооборота, несмотря на высокие темпы в конце года, в среднем за год оказался ниже 2018 г. (+1,9% г/г против 2,4% г/г в 2018 г.). В розничной торговле также отмечалось ослабление динамики (+1,6% г/г после +2,8% г/г в 2018 г.) за счет сдержанных продаж как продовольственных, так и непродовольственных товаров.

В транспортном комплексе наблюдавшееся во второй половине года снижение показателей в отрасли по причине сокращения погрузок на железнодорожном и трубопроводном видах транспорта негативно отразилось на темпе роста отрасли в целом за год (+0,6% г/г после +2,7% г/г в 2018 г.). При этом ухудшение показателей в 2019 г. относительно 2018 г. отмечалось на всех направлениях деятельности транспортного комплекса.

В сельском хозяйстве в 2019 г. наблюдался заметный рост производства после падения показателей в 2018 г. (за январь-ноябрь 2019 г. +4,1% г/г после -0,2 г/г в 2018 г.). Основной прирост пришелся на продукцию растениеводства, где в 2019 г. ряд сельхозкультур показали хороший урожай. По предварительным данным Росстата, в 2019 г. получено зерна на 6,5% больше уровня предыдущего

года, семян подсолнечника - на 18,4% г/г, сахарной свеклы - на 20,7% г/г, овощей - на 2,5% г/г. По картофелю наблюдается снижение показателей (-1,4% г/г) по причине сокращения посевных площадей из-за низкой рентабельности производства в последние годы. В животноводстве в 2019 г. темпы роста в мясном направлении замедлились (+1,9% г/г после +2,5% в 2018 г.), что связано с насыщением внутреннего рынка при недостаточном развитии экспорта. В молочной отрасли на фоне благоприятной конъюнктуры внутреннего рынка в последние годы объемы производства выросли (+2,4% г/г после +1,4% г/г годом ранее).

Промышленность

Рост в промышленности в 2019 г. составил 2,4%, немного замедлившись по сравнению с 2018 годом. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста, отражая продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014-2015 годах.

Замедление роста в промышленности вызвано как внешними причинами (стабилизация добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+, снижение внешнего спроса из-за замедления мировой экономики), так и внутренними (общее замедление роста внутреннего спроса, вызванное в том числе бюджетной политикой).

Положительная динамика обработки в значительной степени поддерживается сохранением уверенного роста в некоторых отраслях-лидерах – фармацевтике, пищевой и химической промышленности.

В 2019 г. положительный тренд последних лет в промышленности продолжился: выпуск увеличился на 2,4% по сравнению с 2018 г. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста. Это отражает продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014-2015 годах.

Годовые темпы роста промышленности и крупнейших компонент, % представлены на рис. 12.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 12. Годовые темпы роста промышленности и крупнейших компонент, %.

В 2019 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,1% по сравнению с 2018 годом. Замедление роста (в прошлом году +4,1%) в основном связано со сдерживанием роста добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. Также в середине года наблюдалось сокращение добычи металлических руд. На фоне снижения мирового спроса на сталь негативный тренд в добыче руд черных металлов сохраняется и сейчас. Добыча угля после небольшого снижения в середине года в октябре достигла рекордных значений.

Темпы роста обрабатывающей промышленности в 2019 г. также несколько снизились (до 2,3%). Если во второй половине предыдущего года рост практически остановился, то в 2019 г. положительный тренд продолжился и во втором полугодии, хотя и с небольшим замедлением.

Большинство отраслей по итогам года продемонстрировали рост. Пищевая и химическая промышленность продолжают уверенный положительный тренд (+4,9 и +3,4%), который, вероятно, продолжится и в 2020 году. В фармацевтике наблюдалось резкое ускорение роста с 8,2% в 2018 г. до 19,6% в 2019 году. Благодаря экспортным поставкам электронная промышленность продемонстрировала кратковременные положительные всплески (+8% по итогам 2019 г.).

В остальных отраслях, в основном, наблюдалось или замедление роста по сравнению с 2018 г., или снижение выпуска. Например, рост нефтепереработки, оказывающей существенное влияние на динамику обработки в целом, составил 1,5% за 2019 г. против 1,9% в прошлом году из-за внеплановых ремонтов в середине года, вероятно, связанных с временной приостановкой экспорта по нефтепроводу «Дружба».

Значительный отрицательный вклад в динамику обработки в 2019 г. оказало производство прочих транспортных средств и оборудования (-12,1%), в основном за счет авиационной, судостроительной техники и другого оборудования. Рост автомобильной промышленности после крайне удачного

2018 г. (+13,3%) в 2019 г. замедлился, а к концу года выпуск начал снижаться. По результатам 2019 г. сокращение составило 1,9%. Учитывая прогнозируемое в 2020 г. падение продаж автомобилей, производство, вероятно, продолжит негативный тренд.

Потребление

По итогам IV квартала сезонно сглаженный рост розничных продаж ускорился. Это может указывать на увеличение в конце года темпов роста конечного потребления домашних хозяйств, которое поддержало российскую экономику.

В декабре рост розничных продаж немного замедлился после ускорения в ноябре, что частично могло быть связано с некоторым перераспределением сезонности из-за активных сезонных распродаж в ноябре.

Ускорение роста потребления в IV квартале можно связать со снижением инфляции при стабильном росте основных статей доходов населения в номинальном выражении. При этом сохранение номинального роста доходов населения на текущем уровне может привести к ускорению инфляции.

Кредитный импульс необеспеченного потребительского кредитования стал отрицательным в IV квартале, что не оказало существенного влияния на потребительский спрос за счет роста других источников финансирования: самым значимым из них остается оплата труда.

Рост розничного товарооборота в декабре замедлился до 1,9% г/г после заметного ускорения в ноябре до 2,3% г/г. На такую динамику повлияли продажи непродовольственных товаров, годовой темп роста которых снизился до 2,1% г/г с 3,0% г/г. Продажи в сегменте продовольственных товаров продолжили восстанавливаться и выросли темпом 1,8% г/г после 1,6% г/г.

Замедление роста потребления непродовольственных товаров в декабре могло быть связано со смещением сезонности на ноябрь, когда произошел некоторый сдвиг спроса из-за более ранних предновогодних трат, дополнительно вызванных активными распродажами и скидками в этот период. Так, месячные данные с устранением сезонности указывают на снижение продаж товаров непродовольственных категорий на 0,6% м/м после роста на 0,8% м/м, в то время как объем продаж продовольственных товаров немного увеличился (+0,2% м/м). В декабре оборот розничной торговли сократился на 0,2% м/м SA после сильного роста на 0,7% м/м SA в ноябре.

По оценкам, сезонно сглаженный рост розничных продаж в IV квартале ускорился до 0,99% к/к с 0,16% к/к. Это может указывать на ускорение роста конечного потребления домашних хозяйств в IV квартале, которое окажет положительное влияние на рост ВВП.

Динамика реальных доходов населения, % г/г и рост потребления, с исключением сезонности, % к/к представлены на рис. 13.

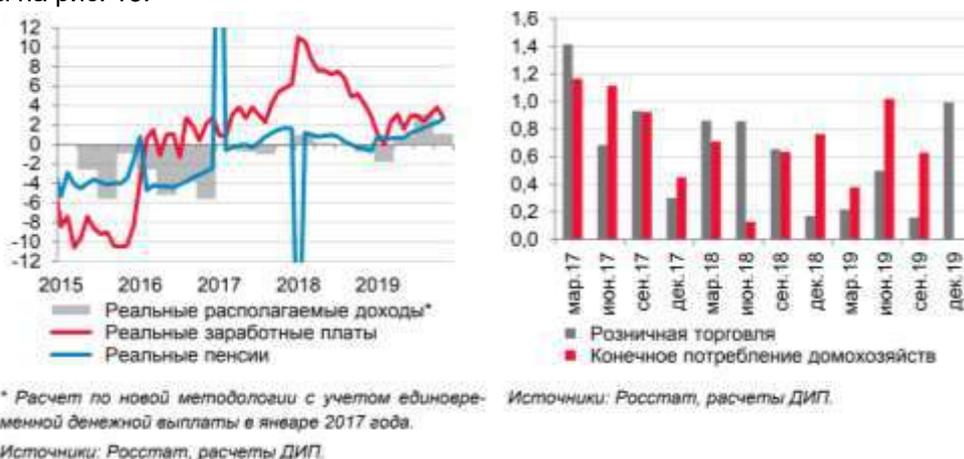


Рис. 13. Динамика реальных доходов населения, % г/г и рост потребления, с исключением сезонности, %

Замедление роста оборота розничной торговли до 1,6% г/г по итогам 2019 г. (с 2,8% г/г в 2018 г.) соответствует динамике реальных заработных плат, темп роста которых составил на январь-ноябрь 2019 г. 2,5% г/г после 8,5% г/г в 2018 г.. Стоит отметить, что ускорение темпа роста розничного товарооборота к концу 2019 г. происходило на фоне замедления инфляции. При этом рост продаж в номинальном выражении к концу года замедлился, притом что рост оплаты труда наемных сотрудников в номинальном выражении (основной источник доходов населения) был стабилен на протяжении всего 2019 г. Если ускорение роста потребительского спроса (в реальном выражении) в IV квартале в дальнейшем продолжится, оно может с некоторым лагом привести к повышению инфляционного давления.

Замедление роста необеспеченного потребительского кредитования продолжилось в декабре, и кредитный импульс в IV квартале 2019 г. стал отрицательным. Впрочем, это не привело к ухудшению динамики потребительского спроса. Основным источником финансирования потребления остается оплата труда, годовой темп роста которой был постоянным на уровне около 7,2% г/г. В IV квартале

замедлился рост таких статей доходов, как социальные выплаты, доходы от собственности и прочие денежные выплаты. Ускорение в III квартале произошло во многом из-за разовых факторов (главным образом за счет повышения социальных выплат из-за ЧС и дивидендов). Доля дохода, направленная на сбережения, в IV квартале осталась примерно на уровне соответствующего периода прошлого года, причем в целом за год она немного снизилась до 3,4% – с 4,2% в 2018 году.

Согласно результатам опроса Росстата, индекс потребительской уверенности в IV квартале не изменился по сравнению с III кварталом. Небольшое улучшение оценок респондентов наблюдалось в их отношении к совершению крупных покупок, которое на протяжении 2019 г. постепенно восстанавливалось после провала в начале года из-за повышения НДС. На фоне замедления инфляции ожидается, постепенное продолжение улучшения опросных показателей, что может оказать поддержку потреблению в дальнейшем.

Уровень безработицы

Уровни экономической активности и занятости населения в конце 2019 г. вернулись к показателям 2018 г. после снижения в первом полугодии, что согласуется с общим оживлением экономической активности во втором полугодии 2019 года. В результате уровень безработицы продолжает снижаться и обновлять исторические минимумы.

Повышение пенсионного возраста начало сказываться на рынке труда: без него снижение численности экономически активного населения в 2019 г. было бы более значительным. В следующие годы влияние реформы на динамику показателей рынка труда будет возрастать.

В целом ситуация на рынке труда пока не создает значительных инфляционных рисков. Номинальный рост заработных плат в прошлом году был в целом устойчив, а замедление инфляции привело к ускорению роста реальной заработной платы.

В первом полугодии 2019 г. уровень экономической активности населения значительно снизился относительно 2017-2018 годов. Однако во втором полугодии ситуация изменилась: снижение замедлилось и к концу года уровень экономической активности вернулся к значениям предыдущих лет. Такая динамика соотносится с тем, как развивалась ситуация в экономике. В этом году влияние на ситуацию на рынке труда стало оказывать постепенное повышение пенсионного возраста. Согласно данным ПФР в 2019 г. на пенсию вышло на 355 тыс. человек меньше, чем могло бы выйти без увеличения пенсионного возраста. Это схоже по масштабу со сделанными ранее расчетами ДИП (около 400 тыс. человек в 2019 г.). Общий эффект на динамику экономически активного населения был меньше, так как многие из тех, кто мог выйти на пенсию, все равно бы остались на рынке труда. В последующие годы влияние пенсионной реформы на динамику численности экономически активного населения будет увеличиться, что должно отразиться на рынке труда (Рисунок 33). Косвенно влияние пенсионной реформы подтверждается динамикой уровня участия в рабочей силе по возрастным группам. В III квартале 2019 г. наблюдался значительный прирост в возрастных группах 55-59 лет и 60-69 лет.

Уровень экономической активности населения представлен на рис. 14.

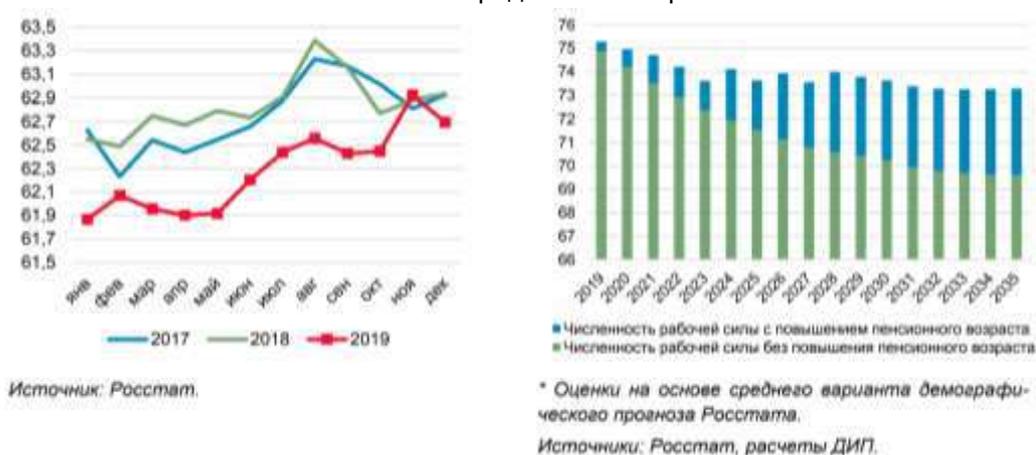
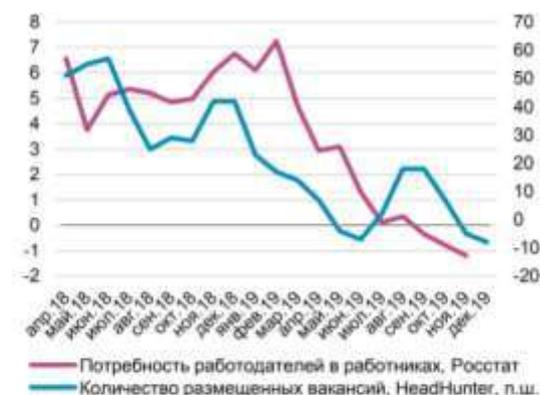


Рис. 14. Уровень экономической активности населения

Уровень занятости населения в последние месяцы 2019 г. восстанавливался еще быстрее, чем уровень участия в рабочей силе, что привело к снижению уровня безработицы в декабре до исторического минимума – 4,48% SA (4,6% NSA).

Впрочем, некоторые индикаторы не указывают на улучшение ситуации на рынке труда в конце года. По данным онлайн-сервиса по поиску работы HeadHunter, потребность работодателей в работниках после некоторого роста в августе–октябре в конце года опять снизилась, а по данным Росстата, это произошло уже в сентябре 2019 г. (см. рис. 15).



Источники: Росстат, HeadHunter.

Рис. 15. Потребность работодателей в работниках

Соотношение спроса и предложения на рынке труда пока не создает значительных проинфляционных рисков через рост заработных плат.

Годовой темп роста реальной заработной платы в ноябре снизился до 2,7% г/г – с 3,8% г/г в октябре. Номинальный темп роста заработной платы замедлился с 7,7% г/г до 6,3% г/г, в частном секторе – с 7,4% г/г до 6,7% г/г, в государственном – с 8,5% г/г до 5,1% г/г. В государственном управлении зарплаты в ноябре выросли всего на 0,5% г/г после роста 10,5% г/г в октябре. Такая высокая волатильность зарплат в государственном управлении является временной: в октябре зарплата бюджетников была индексирована на 4,3%, поэтому ноябрьское замедление роста может объясняться, например, сдвигом сроков выплат премий внутри года.

Банковское кредитование

В декабре темпы роста кредитования физических лиц продолжили замедляться. При этом наблюдалось замедление сезонно сглаженного роста ипотечного кредитования (0,8% м/м после поправки на сезонность и основной долг по ИЦБ) и небольшое ускорение роста необеспеченных потребительских кредитов.

По объему новых ипотечных кредитов показатель декабря 2019 г. впервые с февраля превысил показатели 2018 г., вероятно, указывая на оживление спроса на рефинансирование ипотеки. Снижение ставок и расширение программы материнского капитала могут подстегнуть спрос на ипотеку в 2020 году.

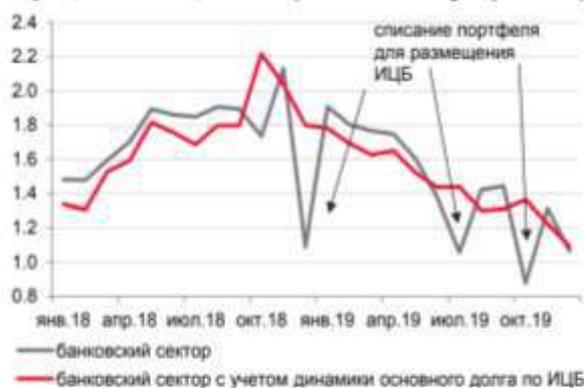
Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г, что во многом объясняется изменением структуры долгового финансирования компаний в пользу других сегментов: размещение рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке в 2019 г. стало рекордным, также значительный рост продемонстрировал рынок лизинга (на 12% г/г по итогам 9 месяцев 2019 г.).

Рост вкладов населения по итогам 2019 г. составил 10,1% г/г, что выше темпов роста в 2018 г. (+6,5% г/г). Рост показателя также поддерживается размещением средств физических лиц на эскроу-счетах, что дало +0,5 п.п. вклада в рост.

По итогам 2019 г. банки получили рекордную прибыль, которая превысила 2 трлн. рублей. Среди основных факторов роста: технический рост прибыли после перехода сектора на МСФО 9, отсутствие убытков из-за масштабного дорезервирования и рост комиссионного дохода.

Рост розничного кредитования в декабре продолжил замедляться – до 1% м/м после поправки на сезонность. Предварительная оценка темпов роста розничного кредитования после учета динамики основного долга по ИЦБ также указывает на продолжающееся замедление темпов роста кредитования. По итогам 2019 г. розничное кредитование выросло на 18,6% г/г, несколько замедлившись относительно результатов прошлого года (+22,8% г/г).

Темпы роста кредитования представлены на рис. 16.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

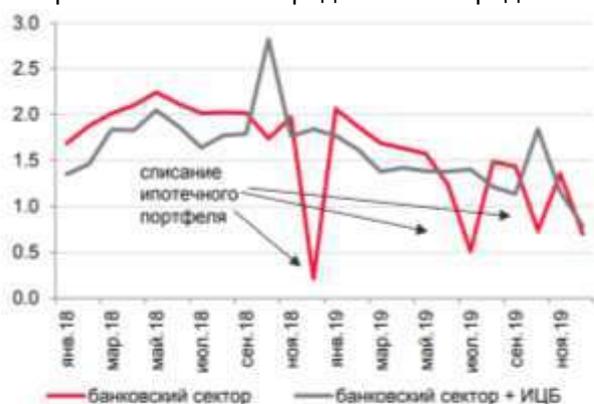
Рис. 16. Темпы роста кредитования

Ипотечное кредитование выросло на 0,8% м/м после поправок на сезонность и динамику долга по ИЦБ. Тем самым продолжилось плавное замедление в сегменте, отмечаемое с начала года. По итогам года рост ипотечного кредитования замедлился до 17,2% г/г после 23,1% г/г в 2018 году.

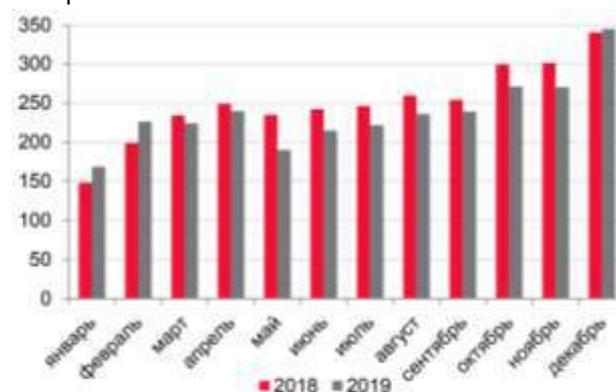
Достижение ставками по ипотеке исторического минимума (9% по итогам декабря 2019 г.), судя по всему, уже активизировало спрос на рефинансирование. В декабре объем предоставленных за месяц ипотечных кредитов превысил показатель декабря 2018 г., что с учетом замедления роста кредитного портфеля указывает на выросшие объемы рефинансирования. При рефинансировании общий объем задолженности не изменяется, из-за чего дополнительный спрос и выдачи ипотечных кредитов не окажут влияния на динамику задолженности. В то же время рефинансирование по более низким ставкам позволяет снижать долговую нагрузку заемщиков, расширяя возможности для роста потребления и кредитования. Снижение ставок по ипотеке может продолжиться в начале этого года, что станет фактором поддержки роста сегмента. Объявленные изменения в схеме выдачи материнского капитала также могут привести к росту спроса на ипотечное кредитование.

Темпы роста необеспеченных потребительских кредитов в декабре составили 1,3% м/м SA (после учета сезонности) после роста на 1,2% м/м в ноябре 2019 года. Трехмесячные аннуализированные темпы роста портфеля продолжают замедляться, составив в декабре 16,8% после 18,1% по итогам ноября 2019 года. Небольшое ускорение роста в декабре может быть связано с прошедшей адаптацией банков к обязательному расчету ПДН с 1 октября 2019 г. и указывает на то, что в 2020 г. замедление роста этого сегмента рынка может оказаться плавным.

Темпы роста ипотечного кредитования представлены на рис. 17.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Рис. 17. Темпы роста ипотечного кредитования

Рублевое корпоративное кредитование прибавило в декабре только 0,4% м/м после поправки на сезонность. В целом за последний квартал 2019 г. темпы роста рублевого корпоративного кредитования были невысокими, а трехмесячные аннуализированные темпы роста указывают на рост около 4%. Это заметно ниже долгосрочных устойчивых темпов роста сектора. Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г (5,8% г/г по итогам 2018 г.). При этом рублевый портфель вырос на 7,2% г/г (13% г/г в 2018 г.), валютный – сократился на 2,2% г/г (-11,1% г/г в 2018 г.), продолжив тенденцию девальютизации банковского кредитования.

Замедление темпов роста корпоративного кредитного портфеля в 2019 г. сопровождалось рекордным размещением рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке. По итогам 2019 г. объем выпущенных на внутреннем рынке долговых ценных бумаг (за исключением центрального банка

и органов государственного управления) вырос до 12,9 трлн. руб., прибавив 12,8% г/г. Опережающее снижение корпоративных доходностей в конце года (Рисунок 43) вызвало интерес крупных заемщиков к этому инструменту финансирования, что, вероятно, стало одной из основных причин замедления роста банковских кредитов нефинансовым организациям (около половины всего годового прироста объема размещенных облигаций нефинансового сектора пришлось на IV квартал).

Часть размещений корпоративных облигаций приобретали банки. Их рублевый облигационный корпоративный портфель по итогам года вырос на 12,2% г/г. В результате рублевые требования банковского сектора к корпоративным заемщикам выросли на 7,6% г/г. В то же время, по предварительным оценкам, темп роста рублевого долга нефинансового сектора (включает требования не только со стороны банковского сектора, но и прочих резидентов) составил около 9% г/г по итогам 2019 г.

Также стоит отметить сохранение активного роста еще одного альтернативного корпоративному кредитованию источника финансирования обновления основных фондов – лизинга. По данным «Эксперт РА», объем лизингового портфеля по итогам 9 месяцев 2019 г. составил 4,6 трлн. руб., увеличившись на 12% г/г и, по прогнозам, вырастет на 5–7% г/г по итогам 2019 года.

Таким образом, более медленный рост банковского кредитования в 2019 г. был частично вызван изменением структуры корпоративного долгового финансирования в пользу других источников. При этом перспективы дальнейшего роста долгового финансирования в меньшей степени зависят от денежно-кредитных условий, а в большей степени от перспектив роста экономики и степени неопределенности для бизнеса. Поэтому в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос слабо реагирует на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

Замедление роста кредитования в течение 2019 г. связано с рядом факторов: ростом привлекательности других инструментов финансирования для корпоративных заемщиков, в том числе благодаря смягчению ДКП; внутренней политикой рискменеджмента банков, которые получают первые сигналы ухудшения качества заемщиков (например, доля одобренных кредитных заявок банками в декабре сократилась до минимума с 2017 г.); макроprudенциальной политикой, а также постепенным повышением требований по надбавкам к нормативам достаточности капитала. Так с января 2020 г. была повышена надбавка за системную значимость с 0,65 п.п. до 1 п.п. и надбавка поддержания достаточности капитала – с 2,25 до 2,5 п.п. Банковская система в целом хорошо капитализирована и это повышение не должно стать препятствием для роста кредитования в 2020 году. Однако некоторые банки с небольшим запасом по выполнению нормативов достаточности капитала могут столкнуться с ограничениями по дальнейшему расширению кредитования.

Рост рублевых вкладов населения в декабре замедлился до 0,5% м/м после учета сезонности (и до 0,3% м/м с поправкой на рост средств на счетах эскроу). Самые низкие за последний год месячные темпы роста вкладов населения могут быть связаны с относительным снижением привлекательности банковских депозитов в пользу альтернативных инструментов сбережений, в частности, фондового рынка. В ближайшее время эта тенденция может продолжиться – к концу января максимальные ставки по вкладам в банках, входящих в топ-10, опустились до 5,76%. Годовые темпы роста вкладов населения по итогам 2019 г. составили 10,1% г/г (после +6,5% г/г в 2018 г.). При этом, по нашим оценкам, около 0,5 п.п. этого роста обусловлено именно динамикой роста средств на счетах эскроу.

Новая схема финансирования строительства жилья будет оказывать влияние на показатели банковского сектора и в дальнейшем. Помимо непосредственного влияния на динамику вкладов населения, она предполагает и дополнительное увеличение кредитования нефинансового сектора. Кроме ипотечного кредита, который будет зачисляться на эскроу-счета для физических лиц, на балансе банков будут появляться и кредиты застройщикам. При прежнем механизме финансирования банковское кредитование застройщиков было далеко не основным источником фондирования долевого строительства. Новая схема рефинансирования жилищного строительства видимо приведет к значительному изменению структуры баланса банков в ближайшие годы.

За 2019 г. банки получили рекордную прибыль, более чем в полтора раза превосходящую значение предыдущего года – 2,04 трлн. руб. после 1,35 трлн. руб. в 2018 г. Значительный, но технический вклад в прибыль внесли корректировки резервов, связанные с переходом сектора на стандарты МСФО 9. Величина таких корректировок по результатам 2019 г. составила 0,4 трлн. рублей. Кроме того, некоторые saniруемые банки в 2018 г. отразили значительный убыток (около 0,5 трлн. руб.) из-за разового досоздания резервов по старым проблемным активам, в то время как в 2019 г. их результат был близок к нулевому.

Основными источниками формирования прибыли банковского сектора оставались чистый процентный (ЧПД) и комиссионный доходы. Отметим, что снижение ЧПД, начавшееся в конце 2018 г., приостановилось: по итогам IV квартала 2019 г. ЧПД составил 761 млрд. руб. по сравнению с 724 млрд. руб. в III квартале 2019 года. Рост чистого процентного дохода в последнем квартале вызван опережающим снижением процентных расходов банков. Оно может продолжиться ввиду

произшедшего смягчения ДКП и доходностей облигаций, которое, как правило, быстрее транслируется в ставки банковского фондирования, чем в ставки по кредитам.

Рост комиссионного дохода продолжился: по итогам 2019 г. чистый комиссионный доход достиг исторического максимума – 1,3 трлн. руб. (+18% г/г). Это указывает на то, что банки продолжают поиск и развитие новых продуктов, не связанных с процентными доходами, на фоне ожидаемого снижения процентной маржи из-за замедления инфляции и снижения номинальных ставок.

Платежный баланс

Профицит счета текущих операций в 2019 г. составил 70,6 млрд долл. США, что существенно ниже изначальных ожиданий. Причинами послужило активное восстановление импорта во втором полугодии 2019 г. и более значительный дефицит баланса услуг (в части поездок) и инвестиционных доходов (роста платежей к выплате) на фоне укрепления рубля. Данные факторы полностью нивелировали положительный вклад в СТО более благоприятной относительно начального прогноза динамики нефтегазовых экспортных доходов.

Экспорт в 2019 г. снизился на 6% (в IV квартале на 9% г/г). Рост импорта ускорился в IV квартале 2019 г. до 10% г/г после 4% г/г кварталом ранее, что обеспечило темпы роста 2,5% в целом в 2019 г.

Величина положительного сальдо финансовых операций частного сектора снизилась по сравнению с 2018 г. более, чем вдвое – до 26,7 млрд долл. США против 63 млрд долл. США в 2018 году.

Основным источником стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. Приток прямых иностранных инвестиций (ПИИ) нефинансового сектора (+26,9 млрд долл. США) компенсировал прирост иностранных активов.

Улучшение динамики ПИИ может быть связано с разовыми сделками по продаже доли российских активов («Арктик СПГ 2»). Кроме того, по-прежнему значительным остается влияние внутригрупповых сделок крупных компаний.

Активизации притока нерезидентов в ОФЗ с пиком спроса в II квартале 2019 г. (+10,5 млрд долл. США) и умеренным приростом в IV квартале 2019 г. (+3,6 млрд долл. США, всего за год +20,4 млрд долл. США) способствовали ожидания снижения ключевой ставки. На этом фоне приток валютных средств в госсектор оказался сопоставим с положительным сальдо по финансовому счету частного сектора.

Итоги 2019 г. продемонстрировали формирование тенденции к более интенсивному, чем можно было предполагать, снижению профицита счета текущих операций (СТО). Сокращение сырьевого экспорта сформировалось под действием ухудшения динамики внешнего спроса. При этом рост импорта ускоряется на фоне произошедшего укрепления рубля, потребительского спроса и восстановления роста инвестиций.

Во втором полугодии 2019 г. было отмечено оживление импорта машин и оборудования – категории, которая является основой инвестиционного импорта и опережающим индикатором повышения инвестиционной активности. Даже с исключением временного фактора скачка импорта химической продукции (за счет фармацевтики), динамика общего импорта, в том числе и потребительского, остается сильной. Это говорит об устойчивости сложившейся тенденции.

В дальнейшем сокращение профицита СТО, с поправкой на сезонные факторы, на наш взгляд, должно продолжиться под действием сокращения профицита торгового баланса. Экспорт в среднесрочной перспективе продолжит снижаться в стоимостном выражении под влиянием ослабления внешнего спроса, тогда как импорт будет поддерживаться укреплением реального курса и оживлением инвестиционной активности.

Динамика основных компонентов платежного баланса в 2019 году была неоднородной. Снижение нефтегазового экспорта составило 9% г/г, до 238 млрд долл., что в основном было обусловлено ухудшением внешнеэкономической конъюнктуры. При росте физических объемов экспорта нефти в январе-ноябре на 3,8%, экспорт нефтепродуктов в физическом выражении упал на 7%. Экспорт газа в физических объемах почти не снизился в январе-ноябре 2019 г. во многом благодаря резкому увеличению экспорта в последние месяцы года (+11% г/г в октябре и +6% г/г в ноябре) на фоне пополнения европейских запасов. Ненефтегазовый экспорт превзошел ожидания, почти не сократившись по сравнению с предшествующим годом (180 млрд долл. США в 2019 г. против 181 млрд долл. США в 2018 г.). Его доля в экспорте выросла до 43,1% против 41% в 2018 году. При этом физические объемы экспорта металлов снизились на 10,4% г/г в январе-ноябре 2019 года. Поддержку ненефтегазовому экспорту в основном оказал экспорт химической продукции, который по данным ФТС в физических объемах вырос в январе-ноябре 2019 г. на 3,8%.

Что касается импорта, то во втором полугодии 2019 г. наметилась тенденция к его активизации. Согласно предварительным данным, рост импорта ускорился до 4% в III квартале и 10% в IV квартале после падения на 2,6% в первом полугодии 2019 года.

Одним из факторов роста был импорт химической продукции, в основном за счет продукции фармацевтики. Однако, как ожидалось, после скачка в октябре-ноябре 2019 г. динамика импортных поставок фармацевтической продукции в декабре 2019 г. ослабла. На это повлияло перенесение срока

введения маркировки с 1 января 2020 г. на 1 июля 2020 г., что позволяет реализовывать лекарственные средства, выпущенные или ввезенные до этой даты, без маркировки до истечения срока их годности. Однако в первом полугодии 2020 г. по мере приближения старта продаж с обязательной маркировкой нельзя исключать новой волны закупок импортных препаратов. Не меньшим по важности фактором, поддерживающим импорт лекарств в среднесрочной перспективе является реализация федерального проекта «Борьба с онкологическими заболеваниями», объем финансирования которого в 2020 г. будет увеличен.

В то же время все остальные ключевые категории импорта сохранили положительную динамику в сегментах как инвестиционного, так и потребительского импорта. Существенно ускорился импорт машин и оборудования, а также текстильной продукции, одежды и обуви.

Среди важных факторов 2019 г. необходимо отметить тенденцию к росту дефицита услуг и первичных и вторичных доходов темпами, превышающими первоначальные прогнозы. Суммарно данное отрицательное сальдо возросло до -92 млрд. долл. против -81 млрд. долл. годом ранее, что оказало существенное давление на величину профицита СТО. В частности, значительно оказался дефицит баланса услуг (за счет поездок) и инвестиционных доходов (рост платежей к выплате): -35 млрд. долл. против -30 млрд. долл. годом ранее. Тенденция последних лет указывает на высокую вероятность продолжения негативного влияния данного фактора на профицит СТО в будущем. Значимую роль в улучшении финансового счета в 2019 г. сыграла активизация притока нерезидентов в ОФЗ. Всего прирост покупок ОФЗ нерезидентами на вторичном рынке за год составил +20,4 млрд. долл., из которых половина пришлось на II квартал (+10,5 млрд. долл.). Наличие столь сильного притока существенно повлияло на равновесие платежного баланса в 2019 году со смещением в сторону реального укрепления рубля, создавшего дополнительную поддержку динамике импорта.

Основным источником положительного сальдо финансовых операций частного сектора в 2019 г. стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд. долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. При этом, в отличие от предшествующего года, в 2019 г. наблюдался приток прямых иностранных инвестиций нефинансового сектора (+26,9 млрд. долл. США), что, однако, сопоставимо с приростом иностранных активов. Мы полагаем, что в отсутствие серьезных внешних шоков подобные тенденции в банковском и корпоративном секторах могут продолжиться.

Отдельного внимания заслуживает вопрос устойчивости сформировавшегося значительного притока прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в РФ. Наибольший приток ПИИ пришелся на I и III кварталы 2019 г. – 10,9 и 9 млрд. долл. соответственно. Чистое сальдо ПИИ в РФ (с учетом ПИИ за границу) в январе-сентябре 2019 г. также сложилось положительным в размере 9,1 млрд. долл. США против оттока за аналогичный период предыдущего года. На фоне сохранения доли реинвестирования доходов в общем объеме вложений ПИИ в РФ примечательно повышение роли вложений в участие в капитале и в долговые инструменты.

Более детальные предварительные оценки за январь-сентябрь 2019 г. и анализ рыночных данных позволяют предположить, что на улучшение показателей 2019 г. во многом могли повлиять крупные сделки ПАО «НОВАТЭК». Прибыль ПАО «НОВАТЭК» по продаже 10%-ной и 30%-ной долей участия в проекте «Арктик СПГ 2» иностранным инвесторам, по данным компании, составила 675 млрд. руб., сделки были отражены в отчетности в марте и июле 2019 г. соответственно, что относится к I и III кварталам 2019 г., когда наблюдался основной приток ПИИ.

Изучение других категорий ПИИ говорит о том, что улучшения динамики прочих ПИИ в целом не происходит. При их отсутствии текущую положительную динамику притока ПИИ в РФ нельзя назвать устойчивой. Речь идет о притоке, связанном скорее с одним крупным проектом, а не общей тенденции. Что касается планов по «Арктик СПГ 2», вероятность привлечения внешнего валютного финансирования под проект в иностранных банках (в СМИ фигурирует объем до 8 млрд. долл.) может временно положительно отразиться на притоке капитала в среднесрочной перспективе.

Изменение резервных активов в 2019 г. составило 66,5 млрд. долл. США, в основном за счет покупок валюты для Минфина в рамках бюджетного правила. Большой прирост резервов в 2019 г. при более низкой среднегодовой цене на нефть обусловлен сравнением с низкой базой второго полугодия 2018 г., когда с августа 2018 г. Банк России временно приостановил покупки валюты для Минфина России для поддержания финансовой стабильности, и исполнением отложенных покупок валюты.

В среднесрочной перспективе вероятно сохранение давления в сторону сужения профицита СТО со стороны как внешних, так и внутренних факторов, в числе которых ослабление внешнего спроса на российский экспорт, восстановление инвестиционного импорта по мере отложенной активизации бюджетных расходов и реализации госпрограмм, что может вызвать отклонение основных компонент платежного баланса от равновесия.

Источник: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27288/bulletin_20-01.pdf

Вывод: Рост российской экономики ускорился до потенциальных темпов во втором полугодии 2019 г. и, по оценкам, сохранит набранные темпы в первом полугодии 2020 года. Ускорение роста внутреннего спроса происходит благодаря накоплению запасов, оживлению потребительских

расходов домохозяйств, а также стимулирующей бюджетной политике со второй половины 2019 года. Сохраняющийся положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования поддерживает рост экономики. Замедление инфляции способствует росту реальных доходов населения и потребительского спроса, компенсируя снижение до нуля кредитного импульса в потребительском сегменте. Смягчившиеся денежно-кредитные условия способствуют росту потребительской активности и спроса на ипотеку, а также – привлечению компаниями финансирования на рынке облигаций. В совокупности эти факторы позволяют компенсировать сохраняющееся негативное влияние на динамику российского экспорта пониженных темпов роста мировой экономики.

Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по состоянию на март 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные на апрель 2020 г. официально не опубликованы)

Экономическая активность

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9% г/г после 1,7% г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3% г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9% г/г.

Динамика изменения ВВП и его составляющих представлена на рис. 18.

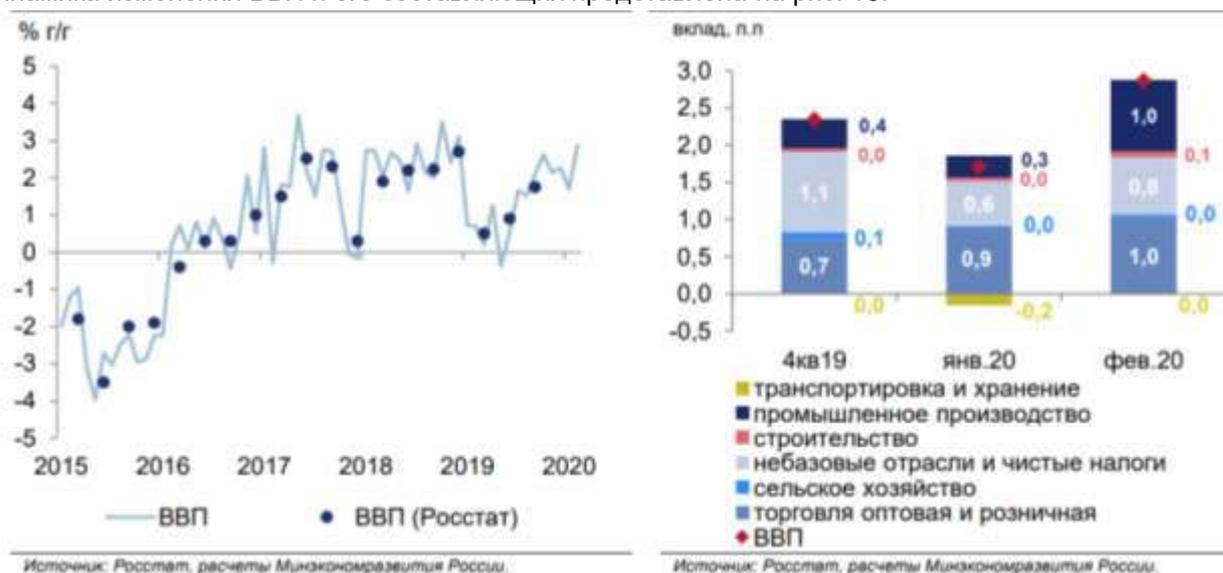


Рис. 18. Динамика изменения ВВП и его составляющих

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7% г/г с 2,7% г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0% г/г после 3,9% г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3% г/г (после снижения на 0,4% г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3% г/г в феврале после 1,0% г/г в январе и 0,4% г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1% г/г в феврале после -3,4% г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+17,4% г/г с начала года).

Динамика изменения оборота розничной торговли и объемов строительных работ представлена на рис. 19.



Рис. 19. Динамика изменения оборота розничной торговли и объемов строительных работ

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4% от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3% м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5% г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7% м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3% г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3% м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8% г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1% г/г, реальный рост составил 6,5% г/г (+10,1% г/г и +6,9% г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы представлена на рис. 20.

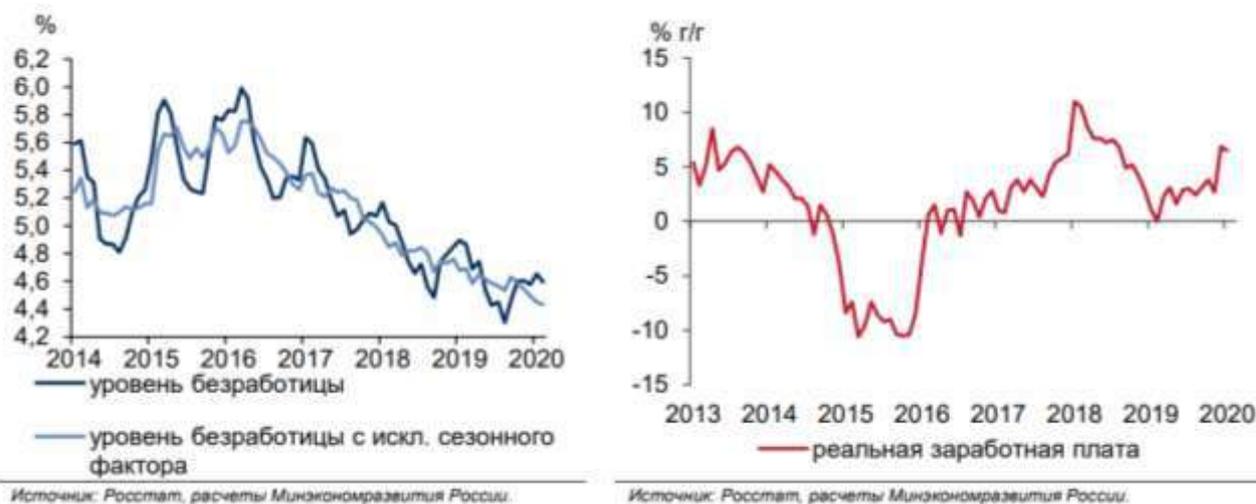


Рис. 20. Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены ниже.

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,6	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены ниже.

	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa87931719714389b1021f/200323_.pdf

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России.

Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 5,3% от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 2,5%.

Динамика денежных доходов в реальном выражении в 2019 сохранилась в положительной области.

Рост реальных располагаемых доходов в 2019 составил 0,8%.

Перечисленные факторы свидетельствуют о положительной динамике экономической ситуации в стране.

4. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января 2020 года (данные за февраль - март 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2020 года представлены ниже в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2020 года

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
январь 2020 года в % к декабрю 2019 года	75,4	x	82,7 ²
январь 2020 года в % к январю 2019 года	110,1	x	101,1
Оборот организаций, млн. рублей	979879,2	116,6 ³	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	669,2	123,4 ³	
обрабатывающие производства	177026,3	106,3 ³	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	30529,2	92,1 ³	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	5479,6	130,0 ³	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	28,2	92,5	104,7
молоко	58,1	106,0	105,2
яйца, млн. штук	10,6	97,3	101,8
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
январь 2020 года в % к декабрю 2019 года	100,25	x	100,4 ¹
январь 2020 года в % к январю 2019 года	101,70	x	102,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в январе 2020 года, рублей	4283,9	101,1 ¹	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец января 2020 года, человек	22441	99,4 ¹	101,2 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец января 2020 года, в процентах	0,5	x	
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за ноябрь 2019 года - январь 2020 года, в процентах	2,6	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	556,3	84,3	112,3 ²
Пассажиروоборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажира-оборот	585,9	114,0	
январь 2020 года в % к декабрю 2019 года	94,1	x	
Среднемесячная начисленная заработная плата:	68969,6	105,1	106,3

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
работников по полному кругу организаций за декабрь 2019 года, рублей ¹			
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	127,7	х	99,4
январь-декабрь 2019 года	55270,1	106,4	107,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за декабрь 2019 года рублей ¹	77561,6	104,7	
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	129,3	х	
январь-декабрь 2019 года	61368,7	106,4	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 февраля 2020 года, тыс. рублей	19116,0	в 3,5 р. ²	106,5 ²
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	198246,0	105,5	102,7
январь 2020 года в % к декабрю 2019 года	75,4	х	
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	455098,8	111,2 ¹	
январь 2020 года в % к декабрю 2019 года	65,4 ¹	х	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 февраля 2020 года			
млн. рублей	156700,6	94,42	
уровень запасов, дней торговли	41	120,62	
Оборот общественного питания, млн. рублей	10639,3	119,4	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	43362,5	96,9	101,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	22589,4	78,2	101,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	592,1 ³	132,8 ⁴	114,3 ⁴

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

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. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 21.

Таблица 16.

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

¹ оперативные данные

² к предыдущему месяцу

¹ уточненные данные

² к предыдущему месяцу

³ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

⁴ без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

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
1 кв. 2020 г.	данные не опубликованы	данные не опубликованы

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

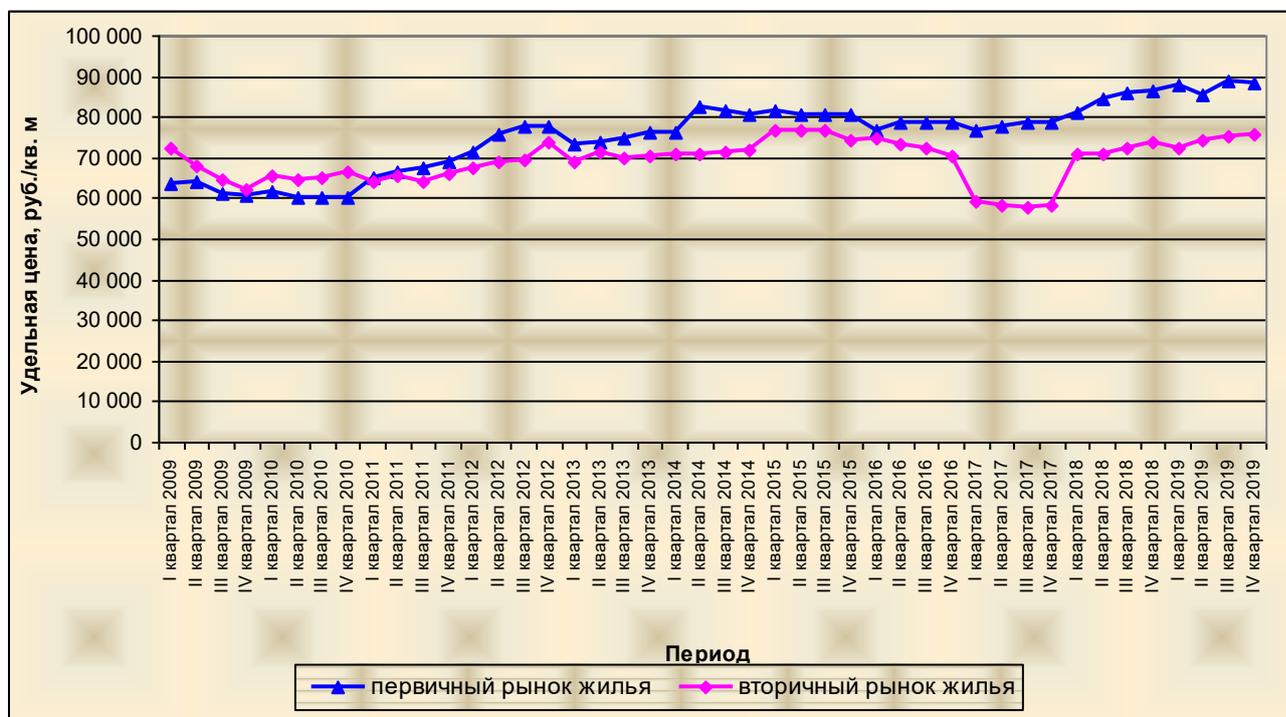


Рис. 21. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе
 Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

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

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03

Источник: 1. Анализ Оценка

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы наладился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорила, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением

ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

4. Анализ рынка жилой недвижимости.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка жилой недвижимости Московской области проводился на основе исследования рынка жилой недвижимости Московской области по итогам IV квартала 2019 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1152/article1154.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

Московская область

Объемы предложения на вторичном рынке жилья Московской области

Структура предложения по городам

В Балашихе и Подольске в декабре было выставлено на продажу сопоставимое количество квартир – 3695 (6,59%) и 3650 (6,51%) соответственно.

Доля предложений, расположенных в Серпухове, в течение месяца выросла на 0,36 п.п. и составила 4,01%.

В Раменском, Химках, Домодедово, Люберцах, Воскресенске, Мытищах экспонировалось от 3,51% до 3,97% от общего числа предложений.

Наименьшее количество квартир было выставлено на продажу во Власихе (0,04%), ПГТ Шаховская (0,04%), Серебряных Прудах (0,05%).

Общий объем предложения в декабре уменьшился по сравнению с предыдущим периодом на 0,9% и составил 56072 квартиры.

Распределение общего числа предложений на вторичном рынке жилья по городам. Московская область. Декабрь 2019 г.

Город	Количество предложений, ед.	Доля, % от общего числа
Балашиха	3695	6,59
Бронницы	34	0,17
Видное	1189	2,12
Власиха	22	0,04
Воскресенск	185	0,33
Воскресенск	2148	3,83
Деревинский	208	0,38
Дмитров	931	1,66
Долгопрудный	779	1,39
Домодедово	2063	3,68

Дубна	415	0,74
Истринск	1323	2,36
Жуковский	908	1,79
Зарайск	90	0,16
Звенигород	690	1,23
Ивантеевка	880	1,58
Истра	369	0,68
Кашира	342	0,61
Клин	1015	1,81
Коломна	1301	2,32
Королев	1363	2,43
Котельники	499	0,89
Красноармейск	342	0,61
Красногорск	1940	3,46
Краснознаменск	157	0,28
Ликино-Дулево	331	0,59
Лобня	678	1,21
Лосино-Петровский	95	0,17
Лотошино	39	0,07
Луховицы	90	0,16
Лыткарино	303	0,54
Люберцы	2080	3,71
Можайск	236	0,42
Мотель	2226	3,97
Наро-Фоминск	965	1,72
Ногинск	1385	2,47
Одоево	1918	3,42
Озери	45	0,08
Ореково-Зуево	1548	2,76
Павловский Посад	667	1,19
Подольск	3650	6,51
Протвино	331	0,59
Пушкино	659	1,17
Пушино	163	0,29
Раменское	1368	2,43

Реутов	791	1,41
Росово	101	0,18
Руза	95	0,17
Сергиев Посад	1110	1,98
Серебряные Пруды	28	0,05
Серпухов	2349	4,01
Солнечногорск	835	1,48
Ступино	489	0,85
Талдом	94	0,15
Фрязино	276	0,47
Химки	1979	3,33
Черноголовка	107	0,19
Чехов	1166	2,08
Щелково	95	0,17
Щелковская	25	0,04
Щелково	1391	2,48
Электрогорск	325	0,58
Электросталь	1772	3,16
Электросталь	325	0,58
В целом по городам	56 072	100,0

В ПТТ Молодежный в декабре 2019 г. предложения квартир отсутствовали.

Структура предложения по комнатности

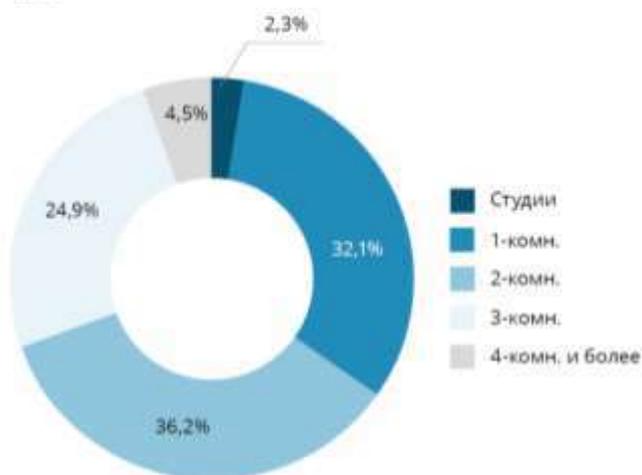
В декабре 2019 г. большую часть предложения составляли 2-комнатные квартиры, доля которых в течение месяца увеличилась на 0,8 п.п. - до 36,2%; 1-комнатные квартиры составили 32,1%, их доля снизилась на 0,4 п.п. по сравнению с предыдущим периодом. Доля студий снизилась незначительно - до 2,3%.

На 3-комнатные квартиры пришлось 24,9% (-0,7 п.п. к ноябрю); доля 4- и многокомнатных квартир увеличилась на 0,5 п.п. - до 4,5%. Совокупная доля 3-, 4- и многокомнатных квартир составила 29,4%, что сопоставимо со значением показателя за ноябрь (29,6%).

Распределение общего числа предложений на вторичном рынке жилья по комнатности. Московская область. Декабрь 2019 г.

Количество комнат	Количество предложений, ед.	Доля, % от общего числа	Средняя площадь, кв.м
Студия	1 291	2,3	24
1-комн.	17 999	32,1	37
2-комн.	20 298	36,2	55
3-комн.	13 962	24,9	79
4-комн. и более	2 522	4,5	109
В целом по городам	56 072	100,0	56

Распределение общего числа предложений на вторичном рынке жилья по комнатности. Московская область. Декабрь 2019 г., % от общего числа



Источник: Sitimol.ru

Цены предложения на вторичном рынке жилья Московской области

Цены предложения по городам

В Реутове в декабре снижение средневзвешенной цены составило 1,1% - до 141 тыс. руб./кв.м. В Красногорске цена предложения на вторичном рынке жилья достигла 134,1 тыс. руб./кв.м. В Химках средневзвешенная цена выросла на 1,2% - до 133 тыс. руб./кв.м.

В Долгопрудном и Одинцово средневзвешенные цены предложения превышали 120 тыс. руб./кв.м: 125,6 тыс. руб./кв.м и 124,3 тыс. руб./кв.м соответственно.

Наименьшие цены отмечены в городах Рошаль - 29 тыс. руб./кв.м (+2,3%) и Ликино-Дулево - 39,9 тыс. руб./кв.м (+0,5%).

Диапазоны, средневзвешенные и медианные удельные цены предложения на вторичном рынке жилья по городам. Московская область. Декабрь 2019 г.

Город	Средневзвешенные удельные цены, руб./кв.м	Динамика к предыдущему периоду	Минимальные цены, руб./кв.м	Максимальные цены, руб./кв.м	Медианные значения цен предложения, руб./кв.м
Балашиха	97 626	0,8%	53 571	176 825	98 214
Бронницы	67 472	-1,4%	55 357	93 750	67 588
Видное	108 771	0,3%	59 701	175 487	111 328
Власиха п.	97 632	-0,8%	86 620	119 178	94 173
Волоколамск	50 977	-0,7%	34 081	89 526	48 835
Воскресенск	47 621	-2,3%	26 733	114 286	48 739
Дзержинский	162 422	-0,9%	74 882	156 470	105 461
Дмитров	71 703	0,5%	41 486	120 438	72 137
Долгопрудный	125 566	1,9%	68 182	184 080	125 525
Домодехово	93 533	-1,3%	59 701	162 857	96 552
Дубна	78 932	0,4%	48 750	119 919	77 083
Егорьевск	45 166	-0,3%	22 500	79 688	44 693
Жуковский	91 972	1,3%	62 292	150 000	90 939
Зарайск	42 650	-1,0%	29 688	56 818	42 934
Звенигород	77 981	0,9%	40 000	138 889	79 595
Истринская	83 254	-1,6%	47 333	132 609	85 417

Ивантеевка	83 254	-1,6%	47 333	132 409	85 477
Истрин	87 305	2,4%	52 273	129 412	87 790
Кашира	48 644	3,3%	24 496	72 368	48 387
Клин	60 916	1,6%	30 682	107 735	59 943
Коломна	60 628	-2,1%	33 544	112 745	59 375
Королев	100 471	-0,8%	58 846	158 462	101 580
Котельники	116 427	-1,3%	62 917	170 732	119 328
Красноармейск	58 910	-0,3%	31 059	80 409	57 361
Красногорск	134 080	1,4%	69 444	391 176	131 408
Краснознаменск	97 952	-1,3%	80 814	120 879	99 694
Лысково-Дружба	39 874	0,5%	27 632	63 333	39 688
Лобня	97 016	-0,2%	62 154	145 940	99 244
Лосино-Петровский	64 433	2,5%	38 462	82 190	63 301
Лотошино-рп	48 871	1,4%	35 117	64 383	46 514
Луховицы	48 252	-0,7%	35 000	71 930	47 714
Дмитров	90 684	-0,5%	68 906	127 586	91 258
Лыберцы	116 679	-0,6%	65 646	225 512	118 889
Можайск	58 749	2,2%	38 750	96 923	58 333
Мятеж	111 576	0,4%	58 735	222 973	113 118
Наро-Фоминск	76 663	-0,7%	43 343	118 766	76 130
Ногинск	59 779	0,4%	30 357	114 867	57 813
Одоево	124 294	1,2%	68 605	216 957	124 648
Озеры	42 314	-0,7%	26 590	58 333	44 871
Орехово-Буево	50 686	-1,3%	22 222	110 526	49 038
Павловский Посад	55 274	-0,2%	32 075	109 480	53 444
Подольск	93 594	0,5%	43 056	202 857	94 828
Протвино	60 570	0,3%	42 697	125 874	59 722
Пушкино	52 256	0,3%	41 667	162 791	64 088
Пущино	59 000	-2,9%	40 064	85 000	56 604
Раменское	83 387	-0,1%	44 355	135 754	83 929
Реутов	140 366	-1,1%	86 658	291 262	129 881
Рошаль	28 957	2,3%	20 583	36 667	29 370
Руз	62 254	-0,7%	44 064	84 746	62 937
Сергиев-Посад	70 119	1,4%	40 424	118 519	69 517

Серебряные Пруды	41 189	0,2%	33 333	50 403	41 183
Серпухов	58 038	0,6%	29 121	104 688	57 412
Солнечногорск	72 389	-1,7%	40 969	127 451	72 864
Ступино	79 188	3,2%	37 391	132 184	77 621
Талдом	43 007	1,1%	24 775	85 000	43 137
Фрязино	79 979	0,6%	55 714	121 667	79 439
Люберцы	133 027	-1,2%	71 541	348 837	129 739
Черноголовка	72 095	-0,7%	57 613	113 542	70 769
Челноково	71 732	-0,2%	36 420	115 806	72 508
Шатура	49 963	-0,7%	21 375	85 000	50 000
Шарьясово	54 340	-1,7%	46 172	67 901	53 111
Щапово	79 745	2,3%	43 452	122 171	80 000
Электрогорск	45 056	1,7%	26 027	83 333	44 706
Электросталь	63 106	1,1%	34 000	108 791	60 938
Электроуслы	66 971	-0,8%	38 333	95 161	67 079

Источник: bnr.by

Цены предложения по комнатности

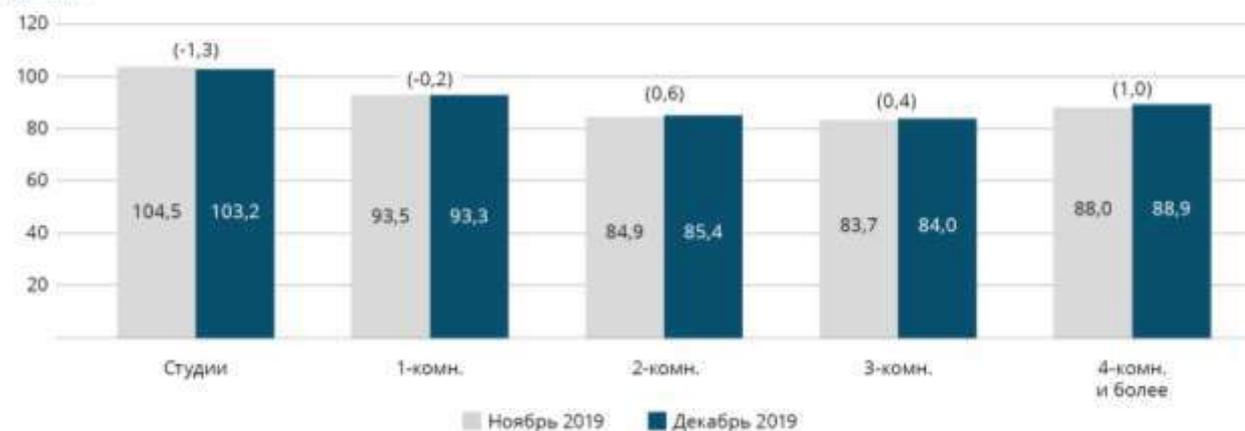
Средневзвешенная цена студий в декабре 2019 г. снизилась на 1,3% - до 103,2 тыс. руб./кв.м. Снижение цены 1-комнатных квартир составило 0,2% (до 93,3 тыс. руб./кв.м); 2-комнатные квартиры стали дороже на 0,6%, их цена составила 85,4 тыс. руб./кв.м.

Самый низкий уровень цен - 84 тыс. руб./кв.м - отмечен в сегменте 3-комнатных квартир (0,4% к предыдущему периоду). Средневзвешенная цена 4- и многокомнатных квартир выросла в декабре на 1% - до 88,9 тыс. руб./кв.м.

Диапазоны, средневзвешенные и медианные удельные цены предложения на вторичном рынке жилья по комнатности. Московская область. Декабрь 2019 г.

Коллекция комнат	Средневзвешенные удельные цены, руб./кв.м	Динамика к предыдущему периоду	Минимальные цены, руб./кв.м	Максимальные цены, руб./кв.м	Медианные удельные цены предложения, руб./кв.м
Студии	103 164	-1,3%	26 087	228 872	96 595
1-комн.	93 339	-0,2%	21 875	316 667	87 274
2-комн.	85 428	0,6%	21 739	254 983	81 645
3-комн.	83 995	0,4%	20 583	391 176	78 457
4-комн. и более	88 870	1,0%	27 568	388 961	84 321

Средневзвешенные удельные цены предложения на вторичном рынке жилья по комнатности. Московская область. Декабрь/Ноябрь 2019 г., тыс. руб./кв.м



() - Динамика к предыдущему месяцу текущего года, %

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1152/article1154.html>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 19.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 19 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б поз. 5, т.к. только в этом доме предлагаются к продаже квартиры «студии» и 1-но комнатные квартиры. Также, согласно п. 17.1.(5) Проектной декларации этого дома, срок сдачи этого дома совпадает со сроком сдачи дома, в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются (IV квартал 2020 г.).
Характеристики местоположения	
Типовая зона в пределах региона	2
Типовая зона в пределах города	3
Численность населения населенного пункта,	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
в котором находится объект недвижимости	
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 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 Оценка.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются права, передаваемые по договорам участия в долевом строительстве.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 21 - 28.

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

Таблица 21.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 25	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 11	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Объекты анализа с 1 по 25	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 5
Однокомнатные квартиры	
Объекты анализа с 1 по 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 5

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 23.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 25	2	3	490,047	нет данных
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 11	2	3	490,047	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	4/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	17/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	19/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	требуется ремонт (отделка	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 5	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	мелкоштучных каменных материалов монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	отсутствует) требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	17/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	комфорт-класса массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,22	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 25	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 11	н/д	н/д	н/д	н/д

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 26.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 25	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 11	нет данных

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 27.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 25	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все объекты анализа с 1 по 11	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	2 119 463	86 792
Объект анализа 2	2 144 437	87 815
Объект анализа 3	2 144 437	87 815
Объект анализа 4	2 144 437	87 815
Объект анализа 5	2 144 437	87 815
Объект анализа 6	2 144 437	87 815
Объект анализа 7	2 144 437	87 815
Объект анализа 8	2 144 437	87 815
Объект анализа 9	2 144 437	87 815
Объект анализа 10	2 144 437	87 815
Объект анализа 11	2 144 437	87 815
Объект анализа 12	2 073 303	87 815
Объект анализа 13	2 073 303	87 815
Объект анализа 14	2 144 437	87 815
Объект анализа 15	2 144 437	87 815
Объект анализа 16	2 144 437	87 815
Объект анализа 17	2 144 437	87 815
Объект анализа 18	2 144 437	87 815
Объект анализа 19	2 144 437	87 815
Объект анализа 20	2 144 437	87 815
Объект анализа 21	2 144 437	87 815
Объект анализа 22	2 144 437	87 815
Объект анализа 23	2 144 437	87 815
Объект анализа 24	2 144 437	87 815
Объект анализа 25	2 144 437	87 815
	мин	86 792
	макс	87 815
	среднее	87 774
	медиана	87 815
	стандартное отклонение	205
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 823 631	80 652
Объект анализа 2	2 823 631	80 652
Объект анализа 3	2 823 631	80 652
Объект анализа 4	2 884 120	79 628
Объект анализа 5	2 921 171	80 651
Объект анализа 6	2 921 171	80 651
Объект анализа 7	2 921 171	80 651
Объект анализа 8	2 921 171	80 651
Объект анализа 9	2 921 171	80 651
Объект анализа 10	2 921 171	80 651
Объект анализа 11	2 921 171	80 651

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	мин	79 628
	макс	80 652
	среднее	80 558
	медиана	80 651
	стандартное отклонение	309

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 28, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 86 792 руб./кв. м до 87 815 руб./кв. м - для квартир «студий»;
- от 79 628 руб./кв. м до 80 652 руб./кв. м - для однокомнатных квартир.

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,53% 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. 29).

Таблица 29.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен

возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир.

Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

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

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

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

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

Таблица 30.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-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. 31.

Таблица 31.

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.

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

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

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

условия).

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 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. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, усредненные данные по России

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. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, усредненные данные по России

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%
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. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, усредненные данные по России

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. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, усредненные данные по России

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.

2.4.2. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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%)
Москва в марте 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2020 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. 37.

Таблица 37.

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 Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
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. 38.

Таблица 38.

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. 39.

Таблица 39.

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. 40.

Таблица 40.

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. 41.

Таблица 41.

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. 42.

Таблица 42.

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 цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,93
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. 43, 44.

Таблица 43.

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 44.

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. 45.

Таблица 45.

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. 46.

Таблица 46.

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. 47.

Таблица 47.

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. 48.

Таблица 48.

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. 49.

Таблица 49.

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	1,09	1,08	1,10
--	------	------	------

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик		

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,53% 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «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 м², 1 м³) 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 неустрашимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котировке цен на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «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 рыночного 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. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов может использоваться следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Для отбора объектов-аналогов указанный выше алгоритм не использовался.

Ввиду того, что для каждого типа квартир удельная цена предложений к продаже объектов анализа, в целом одинаковая, то в качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа из различных диапазонов площади, расположенные на промежуточных этажах (выше второго), представленных к

продаже.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51, 52.

Таблица 51.

Результаты выбора объектов-аналогов для квартир «студий», права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь с учетом площади лоджий и балконов, кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	2 073 303	87 815	23,61
Объект-аналог 2	Объект анализа 13	2 073 303	87 815	23,61
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	2 144 437	87 815	24,42
Объект-аналог 4	Объект анализа 14	2 144 437	87 815	24,42
Объект-аналог 5	Объект анализа 24	2 144 437	87 815	24,42

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов для однокомнатных квартир, права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь с учетом площади лоджий и балконов, кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2 823 631	80 652	35,01
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2 823 631	80 652	35,01
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	2 823 631	80 652	35,01
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	2 921 171	80 651	36,22
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	2 921 171	80 651	36,22

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

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.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Сравнение квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 263 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	490,047	490,047	490,047	490,047	490,047	490,047	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов					
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,9	35,01	35,01	35,01	36,22	36,22	Значения площадей различны, выполняется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 277 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 5	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	490,047	490,047	490,047	490,047	490,047	490,047	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,89	23,61	23,61	24,42	24,42	24,42	расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок.

Анализ данных, представленных в табл. 53 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

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

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

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в издании «Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича».

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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%)
Москва в марте 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Подтверждение информации

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

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-6 (3,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	3-7 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-8 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	3-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
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 указаны средние значения.

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным максимальному значению поправки для жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 11%, так как оцениваемые объекты представляют собой первичное массовое жилье, в скорейшей реализации которого заинтересован его собственник. Также выбор данного значения скидки обусловлен условиями пандемии вируса COVID-19, при которых собственник объекта готов идти на максимальные скидки при реализации объектов недвижимости.

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

Таблица 55.
Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 263					
Площадь, кв. м	35,01	35,01	35,01	36,22	36,22
Цена, руб.	2 823 631,0	2 823 631,0	2 823 631,0	2 921 171,0	2 921 171,0
Удельная цена, руб./кв.м.	80 652,0	80 652,0	80 652,0	80 651,0	80 651,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	71 780,0	71 780,0	71 780,0	71 779,0	71 779,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 277					
Площадь, кв. м	23,61	23,61	24,42	24,42	24,42
Цена, руб.	2 073 303,0	2 073 303,0	2 144 437,0	2 144 437,0	2 144 437,0
Удельная цена, руб./кв.м.	87 815,0	87 815,0	87 815,0	87 815,0	87 815,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	78 155,0	78 155,0	78 155,0	78 155,0	78 155,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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 средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 263					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	80 652	80 652	80 652	80 651	80 651
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	71 780	71 780	71 780	71 779	71 779
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 872	8 872	8 872	8 872	8 872
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 360				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	71 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 277					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	87 815	87 815	87 815	87 815	87 815
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	78 155	78 155	78 155	78 155	78 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 660	9 660	9 660	9 660	9 660
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 300				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	78 200				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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

№ п/п	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1	71 800	2 290 420
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1	78 200	1 868 198
Итого			55,79					4 158 618

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-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 158 618 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1	2 290 420
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1	1 868 198

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К5.1-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 2 (Двух) квартир, общей проектной площадью, с учетом лоджий и балконов 55,79 кв. м, расположенных в жилом доме поз. 5.1, 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 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:301, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 158 618

(Четыре миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот восемнадцать)
рублей,

в том числе:

№ п/п	№ корп.	№ квартиры	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 5.1	263	31,9	13	2	1	2 290 420
2	корпус 5.1	277	23,89	15	2	1	1 868 198

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

Оценщик

И. А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. 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. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год

3. Методическая литература

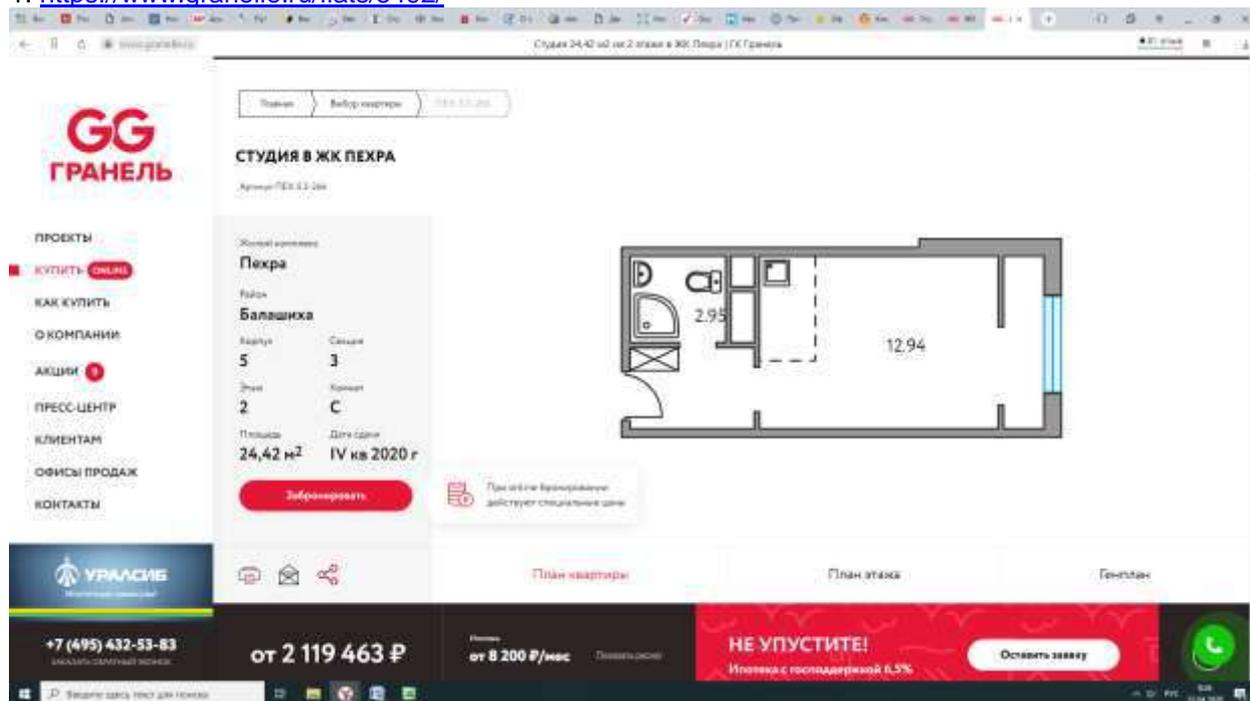
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

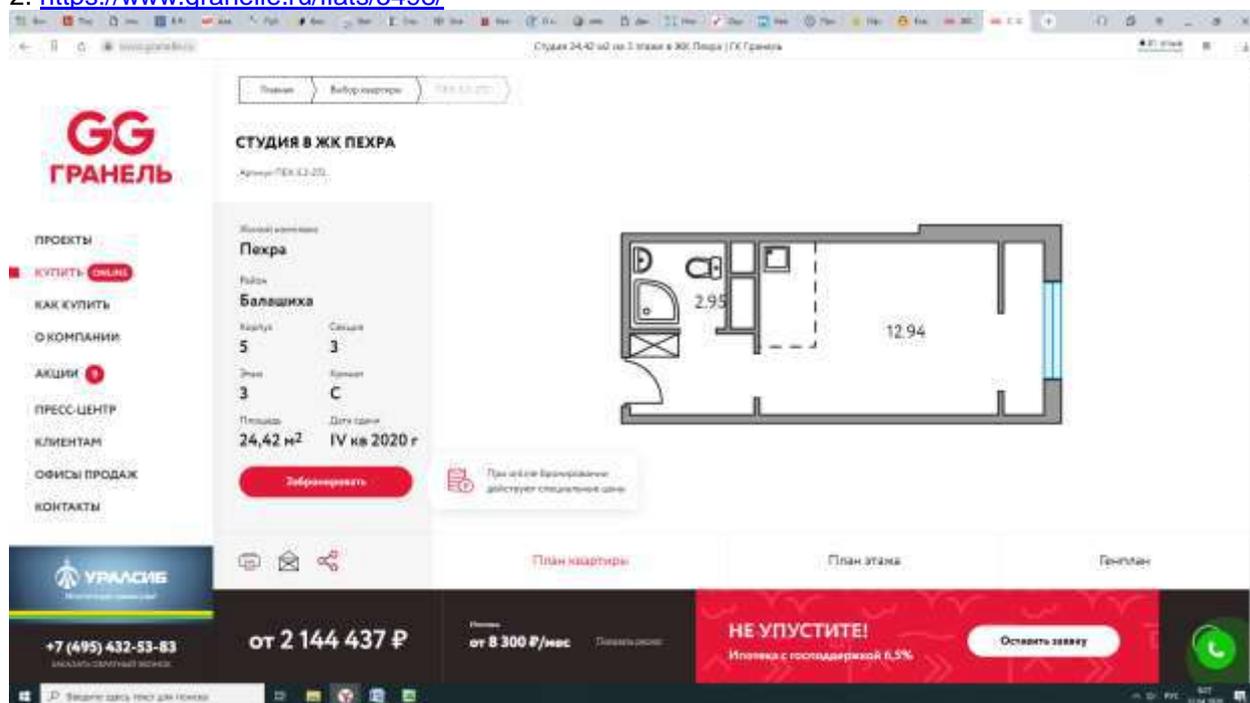
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Квартиры «студии»

1. <https://www.granelle.ru/flats/5492/>



2. <https://www.granelle.ru/flats/5498/>



3. <https://www.granelle.ru/flats/5504/>

Студия 24-42 кв на 4 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

Планов > Выбранное > ЖК Пехра

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ 33-218

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус	Секция
5	3
Этаж	Канал
4	С
Площадь	Дата сдачи
24,42 м ²	IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Почта

+7 (495) 432-53-83
КАК ИДЕАЛЬНЫЙ ЧЕЛОВЕК

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

4. <https://www.granelle.ru/flats/5510/>

Студия 24-42 кв на 5 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

Планов > Выбранное > ЖК Пехра

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ 33-284

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус	Секция
5	3
Этаж	Канал
5	С
Площадь	Дата сдачи
24,42 м ²	IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Почта

+7 (495) 432-53-83
КАК ИДЕАЛЬНЫЙ ЧЕЛОВЕК

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

5. <https://www.granelle.ru/flats/5516/>

Студия 24.42 кв м 6 этаж в ЖК Пехра | ГК Гранель

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Квартира ПЕХ-53-270

Имя компании: Пехра

Район: Балашиха

Квартир	Секция
5	3
Этаж	Комплект
6	С
Площадь	Дата сдачи
24,42 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

При и без бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ
Ипотека с господдержкой

+7 (495) 432-53-83
КАК ИДЕАЛЬНЫЙ ЧЕЛОВЕК

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес | Подать заявку

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

6. <https://www.granelle.ru/flats/5552/>

Студия 24.42 кв м 12 этаж в ЖК Пехра | ГК Гранель

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Квартира ПЕХ-53-288

Имя компании: Пехра

Район: Балашиха

Квартир	Секция
5	3
Этаж	Комплект
12	С
Площадь	Дата сдачи
24,42 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

При и без бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ
Ипотека с господдержкой

+7 (495) 432-53-83
КАК ИДЕАЛЬНЫЙ ЧЕЛОВЕК

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес | Подать заявку

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

7. <https://www.granelle.ru/flats/5558/>

Студия 24,42 м² на 13 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

Планировка: Выбор квартиры | ПЕХ-03-002

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Адрес: ПЕХ-03-002

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж:	Секция:
5	3
Этаж:	Комплект:
13	С
Площадь:	Дата сдачи:
24,42 м ²	IV кв 2020 г.

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение.

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

8. <https://www.granelle.ru/flats/5564/>

Студия 24,42 м² на 14 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

Планировка: Выбор квартиры | ПЕХ-03-002

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Адрес: ПЕХ-03-002

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж:	Секция:
5	3
Этаж:	Комплект:
14	С
Площадь:	Дата сдачи:
24,42 м ²	IV кв 2020 г.

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение.

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

9. <https://www.granelle.ru/flats/5582/>

Студия 24,42 м² на 17 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

Гранель

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ-53-006

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж: 5	Секция: 3
Этаж: 17	Корпус: С
Площадь: 24,42 м²	Дата сдачи: IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При оплате бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

10. <https://www.granelle.ru/flats/5594/>

Студия 24,42 м² на 19 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

Гранель

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ-53-002

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж: 5	Секция: 3
Этаж: 19	Корпус: С
Площадь: 24,42 м²	Дата сдачи: IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При оплате бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

11. <https://www.granelle.ru/flats/5612/>

Студия 24,42 м² на 22 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

ГК ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Квартал ПЕХ-53-304

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Квартир: 5 Секция: 3

Этаж: 22 Корпус: С

Площадь: 24,42 м² Дата сдачи: IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры План этажа Генплан

УРАЛСИБ
Ипотека

+7 (495) 432-53-83
КАК ИЛИ БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВОЛОС

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

12. <https://www.granelle.ru/flats/5590/>

Студия 23,61 м² на 18 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

ГК ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Квартал ПЕХ-53-304

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Квартир: 5 Секция: 3

Этаж: 18 Корпус: С

Площадь: 23,61 м² Дата сдачи: IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры План этажа Генплан

УРАЛСИБ
Ипотека

+7 (495) 432-53-83
КАК ИЛИ БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВОЛОС

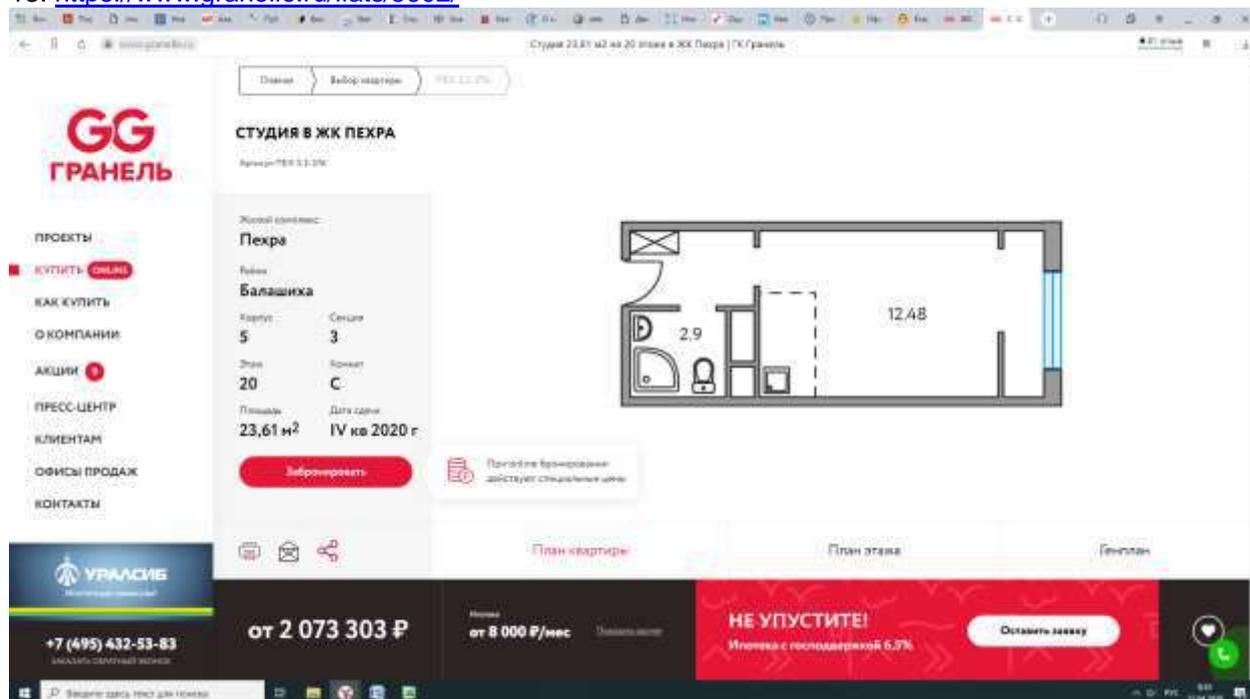
от 2 073 303 Р

Ипотека от 8 000 Р/мес

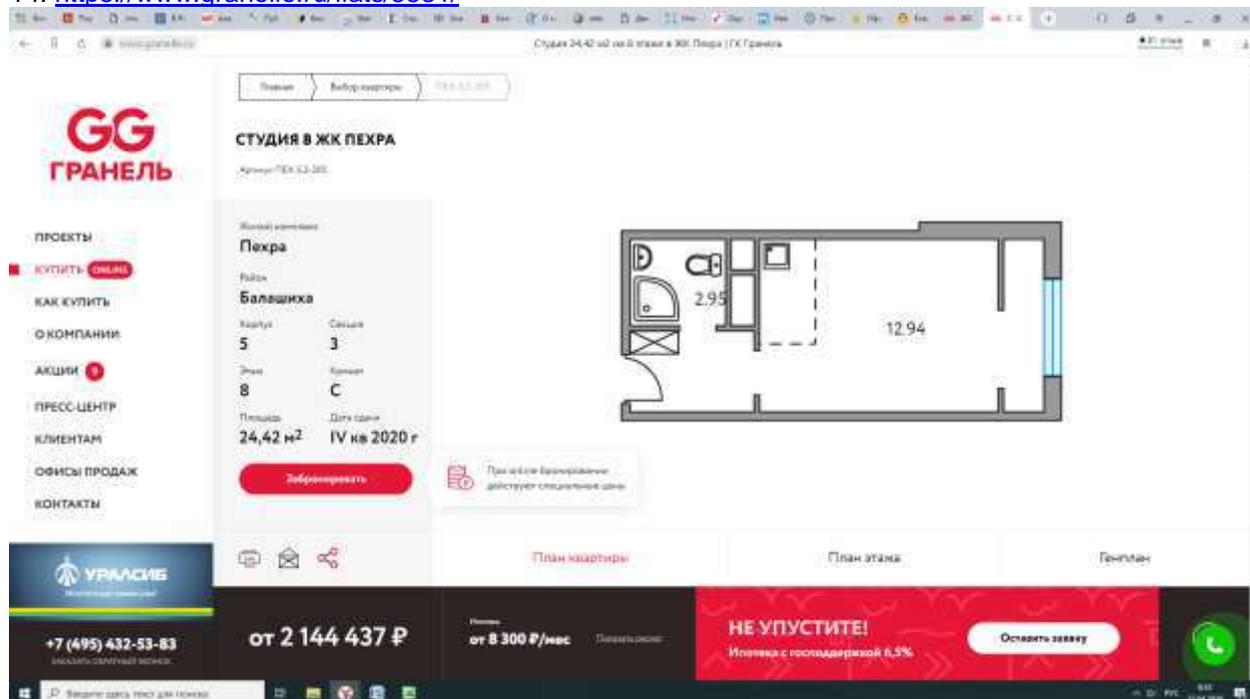
НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

13. <https://www.granelle.ru/flats/5602/>



14. <https://www.granelle.ru/flats/5531/>



17. <https://www.granelle.ru/flats/5567/>

Студия 24,42 м² на 14 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Адрес: ПЕХ-13-34Т

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус: 5	Секция: 3
Этаж: 14	Комнат: С

Площадь: 24,42 м² | Дата сдачи: IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение.

План квартиры | План этажа | Грн-план

УРАЛСИБ
+7 (495) 432-53-83
от 2 144 437 Р
Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

18. <https://www.granelle.ru/flats/5573/>

Студия 24,42 м² на 15 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА
Адрес: ПЕХ-13-34Т

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус: 5	Секция: 3
Этаж: 15	Комнат: С

Площадь: 24,42 м² | Дата сдачи: IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение.

План «свартчи» | План этажа | Грн-план

УРАЛСИБ
+7 (495) 432-53-83
от 2 144 437 Р
Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

19. <https://www.granelle.ru/flats/5579/>

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ ONLINE
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Квартир:	3
Этаж:	16
Площадь:	24,42 м ²
Секция:	С
Комнат:	1
Дата сдачи:	IV кв 2020 г

2 144 437 Р

Датум бронирования доступен специально для вас

План квартиры

План этажа

Генплан

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

УРАЛСИБ

20. <https://www.granelle.ru/flats/5684/>

GG ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ ONLINE
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Квартир:	4
Этаж:	10
Площадь:	24,42 м ²
Секция:	С
Комнат:	1
Дата сдачи:	IV кв 2020 г

2 144 437 Р

Датум бронирования доступен специально для вас

План квартиры

Генплан

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

УРАЛСИБ

21. <https://www.granelle.ru/flats/5690/>

Студия 24,42 м2 на 11 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

План

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ-04-040

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Квартир:	5	Секция:	4
Этаж:	11	Комплет:	С
Площадь:	24,42 м ²	Дата сдачи:	IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

22. <https://www.granelle.ru/flats/5708/>

Студия 24,42 м2 на 14 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

План

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Артикул: ПЕХ-04-042

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Квартир:	5	Секция:	4
Этаж:	14	Комплет:	С
Площадь:	24,42 м ²	Дата сдачи:	IV кв 2020 г

[Забронировать](#)

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

23. <https://www.granelle.ru/flats/5693/>

Студия 24,42 м2 на 11 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

Планировки | Выбор квартиры | ЖК Пехра

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Адрес: Пехра 3А-407

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж: 5	Секция: 4
Этаж: 11	Комнат: С
Площадь: 24,42 м ²	Дата сдачи: IV кв 2020 г.

[Забронировать](#)

При оплате бронирования действует специальное предложение.

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

+7 (495) 432-53-83

24. <https://www.granelle.ru/flats/5705/>

Студия 24,42 м2 на 13 этаже в ЖК Пехра | ЖК Гранель

Планировки | Выбор квартиры | ЖК Пехра

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Адрес: Пехра 3А-475

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж: 5	Секция: 4
Этаж: 13	Комнат: С
Площадь: 24,42 м ²	Дата сдачи: IV кв 2020 г.

[Забронировать](#)

При оплате бронирования действует специальное предложение.

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

+7 (495) 432-53-83

25. <https://www.granelle.ru/flats/5717/>

Студия 24,42 м2 на 13 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

Планировки | Выбор квартиры | ПЕХ-01-001

СТУДИЯ В ЖК ПЕХРА

Адрес: ПЕХ-01-001

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Этаж: 5	Секция: 4
Этаж: 15	Комнат: 1
Площадь: 24,42 м ²	Дата сдачи: IV кв 2020 г.

[Забронировать](#)

При бронировании действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 144 437 Р

Ипотека от 8 300 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

[Оставить заявку](#)

+7 (495) 432-53-83
ИЗДАТЕЛЬСТВО ИММОБИЛЬ

УРАЛСИБ

1-но комнатные квартиры

1. <https://www.granelle.ru/flats/5980/>

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА
Адрес: П.Б.С. д.134

Жилой комплекс: Пехра
Район: Балашиха

Квартир	Секция
5	6
Этаж	Корпус
11	1
Площадь	Дата сдачи
35,01 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

План квартиры

План этажа

Генплан

от 2 823 631 Р

Ипотека от 10 900 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

2. <https://www.granelle.ru/flats/6025/>

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА
Адрес: П.Б.С. д.134

Жилой комплекс: Пехра
Район: Балашиха

Квартир	Секция
5	6
Этаж	Корпус
16	1
Площадь	Дата сдачи
35,01 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

План квартиры

План этажа

Генплан

от 2 823 631 Р

Ипотека от 10 900 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

3. <https://www.granelle.ru/flats/6043/>

GG ГРАНЕЛЬ

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА
Квартира ПЕХ-6-011

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Корпус	Секция
5	6
Этаж	Корпус
18	1
Площадь	Дата сдачи
35,01 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры

План этажа

Панорама

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83
КАВАЛЕРИЙСКИЙ КОМПЛЕКС

от 2 823 631 Р

Ипотека от 10 900 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

4. <https://www.granelle.ru/flats/5907/>

GG ГРАНЕЛЬ

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА
Квартира ПЕХ-6-011

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Корпус	Секция
5	6
Этаж	Корпус
2	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры

План этажа

Панорама

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83
КАВАЛЕРИЙСКИЙ КОМПЛЕКС

от 2 884 120 Р

Ипотека от 11 100 Р/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

5. <https://www.granelle.ru/flats/5934/>

GG ГРАНЕЛЬ

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус	Секция
5	6
Этаж	Корнет
5	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

План квартиры

План этажа

Почта

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

+7 (495) 432-53-83

от 2 921 171 ₽

от 11 300 ₽/мес

6. <https://www.granelle.ru/flats/5979/>

GG ГРАНЕЛЬ

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА

Жилой комплекс: Пехра

Район: Балашиха

Корпус	Секция
5	6
Этаж	Корнет
10	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м ²	IV кв 2020 г

Забронировать

План квартиры

Почта

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

+7 (495) 432-53-83

от 2 921 171 ₽

от 11 300 ₽/мес

9. <https://www.granelle.ru/flats/6033/>

Однокомнатная квартира 36,22 м² на 16 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

ГК ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Варшва	Селена
5	6
Этаж	Крылат
16	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м²	IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 921 171 ₽

Ипотека **от 11 300 ₽/мес**

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

10. <https://www.granelle.ru/flats/6042/>

Однокомнатная квартира 36,22 м² на 17 этаже в ЖК Пехра | ГК Гранель

ГК ГРАНЕЛЬ

ПРОЕКТЫ

- КУПИТЬ **ONLINE**
- КАК КУПИТЬ
- О КОМПАНИИ
- АКЦИИ
- ПРЕСС-ЦЕНТР
- КЛИЕНТАМ
- ОФИСЫ ПРОДАЖ
- КОНТАКТЫ

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Варшва	Селена
5	6
Этаж	Крылат
17	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м²	IV кв 2020 г

Забронировать

При заказе бронирования действует специальное предложение

План квартиры | План этажа | Генплан

от 2 921 171 ₽

Ипотека **от 11 300 ₽/мес**

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 6,5%

Оставить заявку

11. <https://www.granelle.ru/flats/6069/>

GG ГРАНЕЛЬ

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ПЕХРА

Жилой комплекс: **Пехра**

Район: **Балашиха**

Корпус	Секция
5	6
Этаж	Корнет
20	1
Площадь	Дата сдачи
36,22 м ²	IV кв 2020 г

15.19

10.09

3.09

УРАЛСИБ

+7 (495) 432-53-83

от 2 921 171 ₽

от 11 300 ₽/мес

НЕ УПУСТИТЕ!
Ипотека с господдержкой 8,5%

Оставить заявку

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью
"Трансэл"

наименование застройщика (фирмы, тов.
общество – для граждан, полное наименование
проектировщика – для юридических лиц)

141068, Московская область, г. Королев, ул.
Саака и Ваваретта, д. 9, пом. 1, комн. 4,
info@transelk.com

полный адрес и адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата: 28.04.2018

№ RU/50-15-10623-2018

Министерство строительного комплекса Московской области

Оформление государственного разрешения на строительство осуществляется на основании заявления застройщика, поданного в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.07.2017 № 101/283-ФЗ

исполнение государственного задания на осуществление государственной функции в области градостроительства и строительства. Подпись генерального директора ООО "Трансэл"

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешается:

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)	

2	Наименование объекта капитального строительства (этап) 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 внутренне-дочными 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 Область»
	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 размещение объекта капитального строительства	50:15:0040602:301
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов) в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	50:15:0040602
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№RU/50340000-MSK/0019008, 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 и строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «ЛАЙМ КОНСТРАКШНЪ», ООО «Трансэл»
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	

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав муниципального 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.):	1	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	3301,00		
Иные показатели:	<p>Жилой дом, поз.5 Объем подземной части, по проекту, куб.м - 108217,33; Количество подземных этажей, по проекту - 17-25; Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 36757,04; 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; Высота инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-присоединенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в т.ч. - офисы (в т.ч. управленческая компания) Общая площадь, по проекту кв.м - 573,24; Встроенно-присоединенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в т.ч. ДЮО Общая площадь, по проекту кв.м - 1727,43; Количество мест, по проекту мест - 130,00;</p>		
Жилой дом поз. 5.1			
Общая площадь (кв. м):	19657,94	Площадь участка (кв. м):	23458,00
Объем (куб. м):	64529,45	в том числе подземной части (куб. м):	3502,15
Количество этажей (шт.):	10	Высота (м):	52,78

Количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	1379,64		
Иные показатели:	<p>Жилой дом, поз.5.1 Объем подземной части, по проекту, куб.м - 61027,30; Количество подземных 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): - 12559,50 кв.м; Высота инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-присоединенные помещения общественного назначения -офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 253,94; ДЮО Площадь застройки, по проекту кв.м - 29,50;</p>		
Жилой дом поз. 6			
Общая площадь (кв. м):	32218,39	Площадь участка (кв. м):	23458,00
Объем (куб. м):	105668,30	в том числе подземной части (куб. м):	5725,16
Количество этажей (шт.):	17-18-26	Высота (м):	75,13

«На основании заявления Общества с ограниченной ответственностью "Гроизель" (Р001-96804765338-12909062) внести в разрешение на строительство от 28.04.2018 № ВУ/50-15-10623-2018, выданного Министерством строительства комплекса Московской области следующие(ие) изменения(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 показатели, остальные технико-экономические показатели оставить без изменений

Жилый дом поз. 5.1	
Общая площадь участка (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-привстроенные помещения общественного назначения –офисы	
Полезная площадь, по проекту, кв.м - 237,03;	
Жилый дом поз. 6	
Общая площадь участка (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-привстроенные помещения общественного назначения –офисы	
Полезная площадь, по проекту, кв.м - 191,35;	
Жилый дом поз. 5	
Общая площадь участка (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:	

Количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	2228,24		
Иные показатели:	Жилый 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-привстроенные помещения общественного назначения –офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 203,71; ТП-2 Площадь застройки, по проекту кв.м - 29,50; Адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон №39, у.д. Грушецкая, владение 2Б		
5	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
6	Категория(класс):		
	Протяженность:		
	Мощность (продукционная способность, грузооборот, интенсивность движения):		
	Тип (КЛ, 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-П-РОС

Первый заместитель
министра строительного
комплекса Московской
области



И.А. Федутина
(подпись) (подпись)

28.04.2018
Сторонами, указанными в документе, подписаны акты приема-передачи документов, подтверждающих выполнение работ по строительству

(кв. м): Иные показатели:	Встроенно-присоединенные 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 - 405,06 кв.м; - управляющая компания - 122,60 кв.м.; Встроенно-присоединенные помещения общественного назначения (в габаритах наружных стен) в т.ч. ДОО Полезная площадь, по проекту, кв.м - 1560,50;
---------------------------------	--

**Первый заместитель
министра строительного
комплекса Московской
области**

Должность исполняет
генеральный директор
ИП «А.А.Федотова» (ИНН 50/0010000000)
01.06.2018.



И.А. Федотова
(расшифровка подписи)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**ЖК "Пехра" поз. 5.1****№ 50-001275 по состоянию на 31.07.2019****Дата подачи декларации: 25.05.2018**

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеет ся) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика некоммерческом 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 ;
1.3 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: GG 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 им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройки	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 застройки: 99 %
	3.4.6	СНИЛС: 027-029-043 21
	3.4.7	ИНН: 0267056708
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми 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 очереди 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: Солечный
	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: Многokвартирная 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 очереди 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: Многokвартирная 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 очереди 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: Многokвартирная 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 очереди 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 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. 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
4.1 (7) 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. 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
4.1 (8) 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. 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: Многokвартирная 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. 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: Многokвартирная 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 инфраструктуры 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 инфраструктуры 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 инфраструктуры 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 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. 15 пусковой комплекс. 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 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: 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 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. 15 пусковой комплекс. 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 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: 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 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" 1 этап строительства 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 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: 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 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.6	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 (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. 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 (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. 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 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.8	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
	4.1.1	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: RU50-16-8547-2017	
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: обл Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	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: обл Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	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: 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: Солечный
	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
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
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 очереди 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 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 (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: 30.06.2019
	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 заключающих 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 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 и ли 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 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 имеет силу 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, 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 организации 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 заключающих 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: 6/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 заключивших с указанным поручителем или сопоручителями другой договор поручительства, установленных требованиями: 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 поручителя в установленном порядке:
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:
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 в 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, 1
	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: 18
	9.2.20	Общая площадь объекта: 19657,94 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: 11694,48 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 237,03 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 11931,51 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, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: ЛАИМ КОНСТРАКШН
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 5022064021
10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Гранель
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего 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 объекте, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: ЖК "Пехра"
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 собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	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: A/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 предоставлении 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:

12.1 (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 предоставлении 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		Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Предусмотрено устройство проездов, открытых автостоянок, отмосток с асфальтобетонным покрытием, устройство тротуаров, пешеходных дорожек, тротуаров с возможностью проезда по жарной технике с покрытием из бетонной тротуарной плитки

	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машин - 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 - 37 м/м (в т.ч. для жителей - 33 м/м, для сотрудников помещений общественного назначения - 4 м/м) - для постоянного хранения в проектируемом по отдельному проекту гараже, расположенному в пешеходной доступности - 164 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, 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 «Шалги»; - теннисные столы; - брусня параллельные; - скамья гимнастическая; - турник разноошневый; - рукоход «Параллель»; - тренажер «Воздушный ходок»; - шведская стенка; - инфоинформационные стенды; - площадка для установки мусорных контейнеров
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора 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 и 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

	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи, без указания организационно - правовой формы: Комитен
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: 7728247278
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сет и связи: диспетчеризация лифтов
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи, без указания организационно - правовой формы: «Митол»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: 5001039698
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сет и связи: проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи, без указания организационно - правовой формы: Гранлайн
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: 5001096463
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сет и связи: проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи, без указания организационно - правовой формы: Гранлайн
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: 5001096463
14.2 (5) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сет и связи: передача данных и доступа в интернет
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи: Общество с ограниченной ответственностью

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям связи, без указания организационно - правовой формы: Гранлайн
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сетям 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: 398
	15.1.2	Количество нежилых помещений: 5
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 5
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1	

№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (м2)	Кол-во комнат
1	квартира	1	1	37.05	1
2	квартира	1	1	18.3	1
3	квартира	1	1	29.65	1
4	квартира	1	1	31.51	1
5	квартира	1	1	22.3	1
6	квартира	1	1	22.24	1
7	квартира	1	1	31.77	1
8	квартира	2	1	31.95	1
9	квартира	2	1	18.89	1
10	квартира	2	1	18.3	1
11	квартира	2	1	29.65	1
12	квартира	2	1	31.74	1
13	квартира	2	1	31.51	1
14	квартира	2	1	22.05	1
15	квартира	2	1	22.24	1
16	квартира	2	1	31.77	1
17	квартира	3	1	31.95	1
18	квартира	3	1	18.89	1
19	квартира	3	1	18.3	1
20	квартира	3	1	29.65	1
21	квартира	3	1	31.74	1

22	квартира	3	1	31.51	1
23	квартира	3	1	22.05	1
24	квартира	3	1	22.24	1
25	квартира	3	1	31.77	1
26	квартира	4	1	31.95	1
27	квартира	4	1	18.89	1
28	квартира	4	1	18.3	1
29	квартира	4	1	29.65	1
30	квартира	4	1	31.74	1
31	квартира	4	1	31.51	1
32	квартира	4	1	22.05	1
33	квартира	4	1	22.24	1
34	квартира	4	1	31.77	1
35	квартира	5	1	31.95	1
36	квартира	5	1	18.89	1
37	квартира	5	1	18.3	1
38	квартира	5	1	29.65	1
39	квартира	5	1	31.74	1
40	квартира	5	1	31.51	1
41	квартира	5	1	22.05	1
42	квартира	5	1	22.24	1
43	квартира	5	1	31.77	1
44	квартира	6	1	31.95	1
45	квартира	6	1	16.17	1
46	квартира	6	1	18.3	1
47	квартира	6	1	29.65	1
48	квартира	6	1	31.74	1
49	квартира	6	1	31.51	1
50	квартира	6	1	22.05	1
51	квартира	6	1	22.24	1
52	квартира	6	1	31.77	1
53	квартира	7	1	31.95	1
54	квартира	7	1	16.17	1
55	квартира	7	1	18.3	1
56	квартира	7	1	29.65	1
57	квартира	7	1	31.74	1
58	квартира	7	1	31.51	1
59	квартира	7	1	22.05	1
60	квартира	7	1	22.24	1
61	квартира	7	1	31.77	1
62	квартира	8	1	31.95	1
63	квартира	8	1	16.17	1
64	квартира	8	1	18.3	1
65	квартира	8	1	29.65	1
66	квартира	8	1	31.74	1
67	квартира	8	1	31.51	1
68	квартира	8	1	22.05	1
69	квартира	8	1	22.24	1
70	квартира	8	1	31.77	1
71	квартира	9	1	31.95	1
72	квартира	9	1	16.17	1
73	квартира	9	1	18.3	1
74	квартира	9	1	29.65	1
75	квартира	9	1	31.74	1
76	квартира	9	1	31.51	1
77	квартира	9	1	22.05	1
78	квартира	9	1	22.24	1
79	квартира	9	1	31.77	1
80	квартира	10	1	31.95	1
81	квартира	10	1	16.17	1
82	квартира	10	1	18.3	1
83	квартира	10	1	29.65	1
84	квартира	10	1	31.74	1
85	квартира	10	1	31.51	1
86	квартира	10	1	22.05	1
87	квартира	10	1	22.24	1
88	квартира	10	1	31.77	1
89	квартира	11	1	31.95	1
90	квартира	11	1	16.17	1
91	квартира	11	1	18.3	1
92	квартира	11	1	29.65	1
93	квартира	11	1	31.74	1
94	квартира	11	1	31.51	1
95	квартира	11	1	22.05	1
96	квартира	11	1	22.24	1
97	квартира	11	1	31.77	1
98	квартира	12	1	31.95	1
99	квартира	12	1	16.17	1
100	квартира	12	1	18.3	1
101	квартира	12	1	29.65	1
102	квартира	12	1	31.74	1
103	квартира	12	1	31.51	1
104	квартира	12	1	22.05	1
105	квартира	12	1	22.24	1
106	квартира	12	1	31.77	1
107	квартира	13	1	31.95	1

108	квартира	13	1	16.17	1
109	квартира	13	1	18.3	1
110	квартира	13	1	29.65	1
111	квартира	13	1	31.74	1
112	квартира	13	1	31.51	1
113	квартира	13	1	22.05	1
114	квартира	13	1	22.24	1
115	квартира	13	1	31.77	1
116	квартира	14	1	31.95	1
117	квартира	14	1	16.17	1
118	квартира	14	1	18.3	1
119	квартира	14	1	29.65	1
120	квартира	14	1	31.74	1
121	квартира	14	1	31.51	1
122	квартира	14	1	22.05	1
123	квартира	14	1	22.24	1
124	квартира	14	1	31.77	1
125	квартира	15	1	31.95	1
126	квартира	15	1	16.17	1
127	квартира	15	1	18.3	1
128	квартира	15	1	29.65	1
129	квартира	15	1	31.74	1
130	квартира	15	1	31.51	1
131	квартира	15	1	22.05	1
132	квартира	15	1	22.24	1
133	квартира	15	1	31.77	1
134	квартира	16	1	31.95	1
135	квартира	16	1	16.17	1
136	квартира	16	1	18.3	1
137	квартира	16	1	29.65	1
138	квартира	16	1	31.74	1
139	квартира	16	1	31.51	1
140	квартира	16	1	22.05	1
141	квартира	16	1	22.24	1
142	квартира	16	1	31.77	1
143	квартира	17	1	31.95	1
144	квартира	17	1	16.17	1
145	квартира	17	1	18.3	1
146	квартира	17	1	29.65	1
147	квартира	17	1	31.74	1
148	квартира	17	1	31.51	1
149	квартира	17	1	22.05	1
150	квартира	17	1	22.24	1
151	квартира	17	1	31.77	1
152	квартира	1	2	42.1	2
153	квартира	1	2	22.3	1
154	квартира	1	2	31.51	1
155	квартира	1	2	29.65	1
156	квартира	1	2	18.3	1
157	квартира	1	2	18.89	1
158	квартира	1	2	31.95	1
159	квартира	2	2	31.77	1
160	квартира	2	2	24.34	1
161	квартира	2	2	22.05	1
162	квартира	2	2	31.51	1
163	квартира	2	2	31.74	1
164	квартира	2	2	29.65	1
165	квартира	2	2	18.3	1
166	квартира	2	2	18.89	1
167	квартира	2	2	31.95	1
168	квартира	3	2	31.77	1
169	квартира	3	2	24.34	1
170	квартира	3	2	22.05	1
171	квартира	3	2	31.51	1
172	квартира	3	2	31.74	1
173	квартира	3	2	29.65	1
174	квартира	3	2	18.3	1
175	квартира	3	2	18.89	1
176	квартира	3	2	31.95	1
177	квартира	4	2	31.77	1
178	квартира	4	2	24.34	1
179	квартира	4	2	22.05	1
180	квартира	4	2	31.51	1
181	квартира	4	2	31.74	1
182	квартира	4	2	29.65	1
183	квартира	4	2	18.3	1
184	квартира	4	2	18.89	1
185	квартира	4	2	31.95	1
186	квартира	5	2	31.77	1
187	квартира	5	2	24.34	1
188	квартира	5	2	22.05	1
189	квартира	5	2	31.51	1
190	квартира	5	2	31.74	1
191	квартира	5	2	29.65	1
192	квартира	5	2	18.3	1
193	квартира	5	2	18.89	1

194	квартира	5	2	31.95	1
195	квартира	6	2	31.77	1
196	квартира	6	2	22.24	1
197	квартира	6	2	22.05	1
198	квартира	6	2	31.51	1
199	квартира	6	2	31.74	1
200	квартира	6	2	29.65	1
201	квартира	6	2	18.3	1
202	квартира	6	2	16.17	1
203	квартира	6	2	31.95	1
204	квартира	7	2	31.77	1
205	квартира	7	2	22.24	1
206	квартира	7	2	22.05	1
207	квартира	7	2	31.51	1
208	квартира	7	2	31.74	1
209	квартира	7	2	29.65	1
210	квартира	7	2	18.3	1
211	квартира	7	2	16.17	1
212	квартира	7	2	31.95	1
213	квартира	8	2	31.77	1
214	квартира	8	2	22.24	1
215	квартира	8	2	22.05	1
216	квартира	8	2	31.51	1
217	квартира	8	2	31.74	1
218	квартира	8	2	29.65	1
219	квартира	8	2	18.3	1
220	квартира	8	2	16.17	1
221	квартира	8	2	31.95	1
222	квартира	9	2	31.77	1
223	квартира	9	2	22.24	1
224	квартира	9	2	22.05	1
225	квартира	9	2	31.51	1
226	квартира	9	2	31.74	1
227	квартира	9	2	29.65	1
228	квартира	9	2	18.3	1
229	квартира	9	2	16.17	1
230	квартира	9	2	31.95	1
231	квартира	10	2	31.77	1
232	квартира	10	2	22.24	1
233	квартира	10	2	22.05	1
234	квартира	10	2	31.51	1
235	квартира	10	2	31.74	1
236	квартира	10	2	29.65	1
237	квартира	10	2	18.3	1
238	квартира	10	2	16.17	1
239	квартира	10	2	31.95	1
240	квартира	11	2	31.77	1
241	квартира	11	2	22.24	1
242	квартира	11	2	22.05	1
243	квартира	11	2	31.51	1
244	квартира	11	2	31.74	1
245	квартира	11	2	29.65	1
246	квартира	11	2	18.3	1
247	квартира	11	2	16.17	1
248	квартира	11	2	31.95	1
249	квартира	12	2	31.77	1
250	квартира	12	2	22.24	1
251	квартира	12	2	22.05	1
252	квартира	12	2	31.51	1
253	квартира	12	2	31.74	1
254	квартира	12	2	29.65	1
255	квартира	12	2	18.3	1
256	квартира	12	2	16.17	1
257	квартира	12	2	31.95	1
258	квартира	13	2	31.77	1
259	квартира	13	2	22.24	1
260	квартира	13	2	22.05	1
261	квартира	13	2	31.51	1
262	квартира	13	2	31.74	1
263	квартира	13	2	29.65	1
264	квартира	13	2	18.3	1
265	квартира	13	2	16.17	1
266	квартира	13	2	31.95	1
267	квартира	14	2	31.77	1
268	квартира	14	2	22.24	1
269	квартира	14	2	22.05	1
270	квартира	14	2	31.51	1
271	квартира	14	2	31.74	1
272	квартира	14	2	29.65	1
273	квартира	14	2	18.3	1
274	квартира	14	2	16.17	1
275	квартира	14	2	31.95	1
276	квартира	15	2	31.77	1
277	квартира	15	2	22.24	1
278	квартира	15	2	22.05	1
279	квартира	15	2	31.51	1

280	квартира	15	2	31.74	1
281	квартира	15	2	29.65	1
282	квартира	15	2	18.3	1
283	квартира	15	2	16.17	1
284	квартира	15	2	31.95	1
285	квартира	16	2	31.77	1
286	квартира	16	2	22.24	1
287	квартира	16	2	22.05	1
288	квартира	16	2	31.51	1
289	квартира	16	2	31.74	1
290	квартира	16	2	29.65	1
291	квартира	16	2	18.3	1
292	квартира	16	2	16.17	1
293	квартира	16	2	31.95	1
294	квартира	17	2	31.77	1
295	квартира	17	2	22.24	1
296	квартира	17	2	22.05	1
297	квартира	17	2	31.51	1
298	квартира	17	2	31.74	1
299	квартира	17	2	29.65	1
300	квартира	17	2	18.3	1
301	квартира	17	2	16.17	1
302	квартира	17	2	31.95	1
303	квартира	2	3	59.66	2
304	квартира	2	3	29.58	1
305	квартира	2	3	29.61	1
306	квартира	2	3	29.58	1
307	квартира	2	3	63.38	3
308	квартира	2	3	22.23	1
309	квартира	3	3	59.66	2
310	квартира	3	3	29.58	1
311	квартира	3	3	29.61	1
312	квартира	3	3	29.58	1
313	квартира	3	3	63.38	3
314	квартира	3	3	22.23	1
315	квартира	4	3	59.66	2
316	квартира	4	3	29.58	1
317	квартира	4	3	29.61	1
318	квартира	4	3	29.58	1
319	квартира	4	3	63.38	3
320	квартира	4	3	22.23	1
321	квартира	5	3	59.66	2
322	квартира	5	3	29.58	1
323	квартира	5	3	29.61	1
324	квартира	5	3	29.58	1
325	квартира	5	3	63.38	3
326	квартира	5	3	22.23	1
327	квартира	6	3	59.66	2
328	квартира	6	3	29.58	1
329	квартира	6	3	29.61	1
330	квартира	6	3	29.58	1
331	квартира	6	3	63.38	3
332	квартира	6	3	22.23	1
333	квартира	7	3	59.66	2
334	квартира	7	3	29.58	1
335	квартира	7	3	29.61	1
336	квартира	7	3	29.58	1
337	квартира	7	3	63.38	3
338	квартира	7	3	22.23	1
339	квартира	8	3	59.66	2
340	квартира	8	3	29.58	1
341	квартира	8	3	29.61	1
342	квартира	8	3	29.58	1
343	квартира	8	3	63.38	3
344	квартира	8	3	22.23	1
345	квартира	9	3	59.66	2
346	квартира	9	3	29.58	1
347	квартира	9	3	29.61	1
348	квартира	9	3	29.58	1
349	квартира	9	3	63.38	3
350	квартира	9	3	22.23	1
351	квартира	10	3	59.66	2
352	квартира	10	3	29.58	1
353	квартира	10	3	29.61	1
354	квартира	10	3	29.58	1
355	квартира	10	3	63.38	3
356	квартира	10	3	22.23	1
357	квартира	11	3	59.66	2
358	квартира	11	3	29.58	1
359	квартира	11	3	29.61	1
360	квартира	11	3	29.58	1
361	квартира	11	3	63.38	3
362	квартира	11	3	22.23	1
363	квартира	12	3	59.66	2
364	квартира	12	3	29.58	1
365	квартира	12	3	29.61	1

366	квартира	12	3	29.58	1
367	квартира	12	3	63.38	3
368	квартира	12	3	22.23	1
369	квартира	13	3	59.66	2
370	квартира	13	3	29.58	1
371	квартира	13	3	29.61	1
372	квартира	13	3	29.58	1
373	квартира	13	3	63.38	3
374	квартира	13	3	22.23	1
375	квартира	14	3	59.66	2
376	квартира	14	3	29.58	1
377	квартира	14	3	29.61	1
378	квартира	14	3	29.58	1
379	квартира	14	3	63.38	3
380	квартира	14	3	22.23	1
381	квартира	15	3	59.66	2
382	квартира	15	3	29.58	1
383	квартира	15	3	29.61	1
384	квартира	15	3	29.58	1
385	квартира	15	3	63.38	3
386	квартира	15	3	22.23	1
387	квартира	16	3	59.66	2
388	квартира	16	3	29.58	1
389	квартира	16	3	29.61	1
390	квартира	16	3	29.58	1
391	квартира	16	3	63.38	3
392	квартира	16	3	22.23	1
393	квартира	17	3	59.66	2
394	квартира	17	3	29.58	1
395	квартира	17	3	29.61	1
396	квартира	17	3	29.58	1
397	квартира	17	3	63.38	3
398	квартира	17	3	22.23	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	3	49,69		
2	офис	1	3	57,85		
3	офис	1	3	32,57		
4	офис	1	3	32,82		
5	офис	1	3	64,1		

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	Тамбур	Этаж подземный (секция 1)	общественное	6.2
2	Подвал	Этаж подземный (секция 1)	общественное	322.91
3	Помещение СС	Этаж подземный (секция 1)	общественное	6.34
4	Помещение хранения люминесцентных ламп	Этаж подземный (секция 1)	общественное	12.5
5	Тамбур	Этаж подземный (секция 2)	общественное	5.33
6	Подвал	Этаж подземный (секция 2)	общественное	336.38
7	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 2)	общественное	18.62
8	Тамбур	Этаж подземный (секция 3)	общественное	2.09
9	Тамбур	Этаж подземный (секция 3)	общественное	2.58
10	Подвал	Этаж подземный (секция 3)	общественное	190.83
11	Помещение для насосных станций прот ивопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения	Этаж подземный (секция 3)	общественное	47.45
12	ИТП	Этаж подземный (секция 3)	общественное	25.69
13	Водомерный узел	Этаж подземный (секция 3)	общественное	16.37
14	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 3)	общественное	15.4
15	Электрощитовая (офисы)	Этаж подземный (секция 3)	общественное	9.31
16	Помещение СС	Этаж подземный (секция 3)	общественное	6.65
17	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	6.16
18	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	10.35
19	Лифтовой холл	1 этаж (секция 1)	общественное	10.57
20	Лестничная клетка	1 этаж (секция 1)	общественное	12.24
21	ПУИ	1 этаж (секция 1)	общественное	6.78
22	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	8.68
23	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	26.25
24	Коридор	1 этаж (секция 1)	общественное	40.09
25	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.23
26	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	10.38
27	Лифтовой холл	1 этаж (секция 2)	общественное	10.57
28	Лестничная клетка	1 этаж (секция 2)	общественное	12.24
29	ПУИ	1 этаж (секция 2)	общественное	2.06
30	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	8.55
31	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	25.61
32	Коридор	1 этаж (секция 2)	общественное	40.09
33	Помещение СС	1 этаж (секция 2)	общественное	4.35
34	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 2)	общественное	10.07
35	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	7.72

208	Лестничная клетка	13 этаж (секция 1)	общественное	12,24
209	Тамбур	13 этаж (секция 1)	общественное	5,96
210	Лоджия	13 этаж (секция 1)	общественное	8,91
211	Коридор	13 этаж (секция 2)	общественное	40,09
212	Лифтовой холл	13 этаж (секция 2)	общественное	9,57
213	Лестничная клетка	13 этаж (секция 2)	общественное	12,24
214	Тамбур	13 этаж (секция 2)	общественное	5,63
215	Лоджия	13 этаж (секция 2)	общественное	8,91
216	Коридор	13 этаж (секция 3)	общественное	28,63
217	Лифтовой холл	13 этаж (секция 3)	общественное	9,43
218	Лестничная клетка	13 этаж (секция 3)	общественное	12,24
219	Тамбур	13 этаж (секция 3)	общественное	4,94
220	Лоджия	13 этаж (секция 3)	общественное	8,91
221	Коридор	14 этаж (секция 1)	общественное	40,09
222	Лифтовой холл	14 этаж (секция 1)	общественное	9,57
223	Лестничная клетка	14 этаж (секция 1)	общественное	12,24
224	Тамбур	14 этаж (секция 1)	общественное	5,96
225	Лоджия	14 этаж (секция 1)	общественное	8,91
226	Коридор	14 этаж (секция 2)	общественное	40,09
227	Лифтовой холл	14 этаж (секция 2)	общественное	9,57
228	Лестничная клетка	14 этаж (секция 2)	общественное	12,24
229	Тамбур	14 этаж (секция 2)	общественное	5,63
230	Лоджия	14 этаж (секция 2)	общественное	8,91
231	Коридор	14 этаж (секция 3)	общественное	28,63
232	Лифтовой холл	14 этаж (секция 3)	общественное	9,43
233	Лестничная клетка	14 этаж (секция 3)	общественное	12,24
234	Тамбур	14 этаж (секция 3)	общественное	4,94
235	Лоджия	14 этаж (секция 3)	общественное	8,91
236	Коридор	15 этаж (секция 1)	общественное	40,09
237	Лифтовой холл	15 этаж (секция 1)	общественное	9,57
238	Лестничная клетка	15 этаж (секция 1)	общественное	12,24
239	Тамбур	15 этаж (секция 1)	общественное	5,96
240	Лоджия	15 этаж (секция 1)	общественное	8,91
241	Коридор	15 этаж (секция 2)	общественное	40,09
242	Лифтовой холл	15 этаж (секция 2)	общественное	9,57
243	Лестничная клетка	15 этаж (секция 2)	общественное	12,24
244	Тамбур	15 этаж (секция 2)	общественное	5,63
245	Лоджия	15 этаж (секция 2)	общественное	8,91
246	Коридор	15 этаж (секция 3)	общественное	28,63
247	Лифтовой холл	15 этаж (секция 3)	общественное	9,43
248	Лестничная клетка	15 этаж (секция 3)	общественное	12,24
249	Тамбур	15 этаж (секция 3)	общественное	4,94
250	Лоджия	15 этаж (секция 3)	общественное	8,91
251	Коридор	16 этаж (секция 1)	общественное	40,09
252	Лифтовой холл	16 этаж (секция 1)	общественное	9,57
253	Лестничная клетка	16 этаж (секция 1)	общественное	12,24
254	Тамбур	16 этаж (секция 1)	общественное	5,96
255	Лоджия	16 этаж (секция 1)	общественное	8,91
256	Коридор	16 этаж (секция 2)	общественное	40,09
257	Лифтовой холл	16 этаж (секция 2)	общественное	9,57
258	Лестничная клетка	16 этаж (секция 2)	общественное	12,24
259	Тамбур	16 этаж (секция 2)	общественное	5,63
260	Лоджия	16 этаж (секция 2)	общественное	8,91
261	Коридор	16 этаж (секция 3)	общественное	28,63
262	Лифтовой холл	16 этаж (секция 3)	общественное	9,43
263	Лестничная клетка	16 этаж (секция 3)	общественное	12,24
264	Тамбур	16 этаж (секция 3)	общественное	4,94
265	Лоджия	16 этаж (секция 3)	общественное	8,91
266	Коридор	17 этаж (секция 1)	общественное	40,09
267	Лифтовой холл	17 этаж (секция 1)	общественное	9,57
268	Лестничная клетка	17 этаж (секция 1)	общественное	12,24
269	Тамбур	17 этаж (секция 1)	общественное	5,96
270	Лоджия	17 этаж (секция 1)	общественное	8,91
271	Коридор	17 этаж (секция 2)	общественное	40,09
272	Лифтовой холл	17 этаж (секция 2)	общественное	9,57
273	Лестничная клетка	17 этаж (секция 2)	общественное	12,24
274	Тамбур	17 этаж (секция 2)	общественное	5,63
275	Лоджия	17 этаж (секция 2)	общественное	8,91
276	Коридор	17 этаж (секция 3)	общественное	28,63
277	Лифтовой холл	17 этаж (секция 3)	общественное	9,43
278	Лестничная клетка	17 этаж (секция 3)	общественное	12,24
279	Тамбур	17 этаж (секция 3)	общественное	4,94
280	Лоджия	17 этаж (секция 3)	общественное	8,91
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	Назначения	
1	1 подземный этаж	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям	
2	Квартиры, офисы	Система холодного водоснабжения	Обеспечение потребителей холодной водой	
3	квартиры	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	
4	Квартиры, офисы	Система хозяйственной 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 протизводимой вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре
8	Лестничные клетки, лифтовые коридоры	Система приточной протизводимой 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	1 подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения, квартиры	Система электроснабжения и электросвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса
12	Квартиры, 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 общепубличного назначения	Система радиодиффракции	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.
17.0 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			
17.1.0	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
17.1.1	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
17.1.2	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
17.1.3	Примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2020
17.1.4	Примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2020
17.1.5	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
18.0 Планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости			
18.1.0	Планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 715 827 570,05 р.
19.0 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			
19.1.0	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
19.2.0	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:
19.3.0	Уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Да
19.4.0	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: СВЕРБАНК
		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 в гражданско-участниковом строительстве: 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 в 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 договоре 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, который совместно (через подконтрольных лиц) совместно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащими акциями (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 мест 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 мест 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 собственности земельного участка	Изменение собственности 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: 3BDDBA003FAAE3A94A28509B5D464F88
Владелец: **ООО Гранель, Кочнова Жанна Валерьевна,
Королев**
Действителен: с 30.04.2019 по 30.04.2020

Глава 4. ПЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Пена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартира).

Пена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартир, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартира на кадастровый учет, расходы по оплате городской, межмуниципальной и муниципальной телефонной связи (в случае оборудования Квартира средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартира и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартира, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Квартира, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Квартира и обеспечением функционирования дома и Квартира в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Пена настоящего Договора составляет **55 233 460,00 (Пятьдесят пять миллионов двести тридцать три тысячи четыреста шестьдесят) рублей** РФ (0) копеек за Объект долевого строительства (Квартиро). Цена каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартир»).

4.3. Уплата Пены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения сумм, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в срок не позднее 3-х месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Цена, уплаченная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и перерасчета ее подлает.

4.5. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образованная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта 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 Квартиру, указанные в настоящем Договоре, по Передачному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его изменения о завершении строительства.

5.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилье помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Передачному акту.

5.1.3.1. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Передачному акту, в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передачного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

5.1.4. Нести в полном объеме все законные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрации права собственности, в органе регистрации прав.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с Застройщиком, не производить в них какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений и

5.1.6. Немедленно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.7. Участник долевого строительства и/или его представители в соответствии с условиями Договора, осуществляют организационную, осуществляющую функции управления жилым фондом, определяющую

2.6. Участник долевого строительства согласован с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является приоритетной, 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 50-50-15/06/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 06.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г., номер регистрации 50-15-0010602-3/06-50/015/2018-4.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-10623-2018, выданное Министерством строительства комплекса Московской области 28.04.2018г.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы в том объеме от соответствующих уполномоченных лиц предоставляются государственных органов/лиц Застройщиком.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включенная в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке представляется во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.grafcde.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 приводит к нарушению требований учредительных документов Застройщика, и 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 заклад, в зяне 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 применять денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, осуществляя обязательства по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

Договор № ПЭЗ-83/1-8-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2014 г. стр. 6 из 37

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 возмездия 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 и готовности Квартир к передаче обязан присутствовать к их принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия 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, наступают с даты гражданского-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 Объектов 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 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, описывается существующие недостатки, приписывающиеся и ухудшающие качество Квартир, которые делаются Застройщиком для предупредительного Договора использования, и отказываться 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 Квартир по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательств 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

Договор № ПЭЗ-83/1-8-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2014 г. стр. 5 из 37

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 или содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, либо взыскивающий 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 установленном настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый 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, возратить на указанный период 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 Федеральному закону 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

обязательства, обязан уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместит 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) явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, военных 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, изменений правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе предоставления или отъезда в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, послужившие причиной (или) непреодолимой силой, непреодолимой силой для исполнения обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Стороны, 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 обязательство непреодолимой силой длится более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по согласию Сторон без уплаты отступного, штрафа и неустоек, приняв все возможные меры по проведению платежей расчетов в полном объеме.

10.4. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (авансировании) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае неисполнения или просрочки исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» и ограничиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Комплексная Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставленных Застройщиком эксплуатирющей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано во вине Участника долевого строительства, предусмотренная п. 5.1.3.1. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент».

Оплата Застройщику стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объектом долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства, по тарифам (сметам) эксплуатирющей организации, предусмотренная п. 5.1.7. Договора, осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент».

Уплата Застройщику неустойки (пени) в размере 0,1 % от Цены Квартиры за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятии Квартиры по Передаточному акту в случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан, предусмотренная п.7.7. Договора, также осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет 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 «Энергет Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимой «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 «Энергет Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимой «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.

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 возместить 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 Стороной 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 соответствие качества Объектов долевого строительства является его соответствием 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 Объекта долевого строительства (Квартиры), 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 (капарты): 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 (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 Объекта долевого строительства, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объекта 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 Квартиры при условии, если такое качество явилось 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

- 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;

- прекращение права залога на участке, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. земельного участка, обремененного настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором располагается (расположен) Объект (Дом);

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную аренду или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением выделения (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором располагается Объект (расположен жилой дом);

- послуживший 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 заключены 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 Участника 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 участника 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 жилае и (или) нежилое помещение, входящее в состав данного Объекта и не являющееся объектом долевого строительства, не считается находящимся в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

13.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 13.1.-13.2. настоящего Договора, обеспечиваются исполнение следующих обязательств застройщика по настоящему Договору:

• возмрат 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 обязательств по передаче Участнику долевого строительства Квартиры, 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) услуга прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

14.2. Участие 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 Квартиры.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает долг в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, быть ступженна или передана отдельно от права собственности на Квартиры одновременно

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией порозулично 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 в части передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или эквивалентно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации.

11.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требований, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

11.3. Уступка Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации части передачи Объекта долевого строительства до получения в Едином государственном реестре недвижимости Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Настоящим Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи Объекта 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 правопредела и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и оснований 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 п.11.5 настоящего Договора 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 подлежат передаче право (требование) на выделение 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 исполняющим обязательства по передаче Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства, информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта 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 Квартиры.

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 Квартиры.

Глава 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (заказателя) по Договору, с момента государственной регистрации, у Участника долевого строительства (заказателя) считаются выходящими в залог права Застройщика на земельный участок, представляющий Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до или/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 разделением участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов застройки, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межквартные (примежквартные) земельные участки, совершение Застройщиком илии другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

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. 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; впрочем на имя соответствующей Стороны и по Почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается пономуному представителю претиположковой Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной: - в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или впрочем либо переданы пономуному представителю претиположковой 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 возратались с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбегити) адресата, истечении срока хранения отправления или отката от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по послешему 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), по по обстоятельствам, зависающим 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 подсудности 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 Стороны и Участнику долевого строительства разъяснены и понята им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименование его разделов применяются Сторонами и Договором для удобства его пользования и не влияют на юридической смысл его содержания.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан

немедленно 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.graefelle.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 Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «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 участников, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

18.7. Настоящий Договор составляет 3 (Три) экземпляра: 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 Договора содержат следующие приложения:
 - Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
 - Приложение № 2 «Планы Квартир»;
 - Приложение № 3 «Комплексиция Квартир»

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Гранель»
Адрес: Адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Санко и Ваннетти, 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 40702810838000197470 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 04452525
тел.: (495) 980-03-80
www.granelle.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» - единственного исполнительного органа ООО «Гранель»

Полохов С.В.

Участник долевого строительства: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (индентифицирована на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предстваленная Федеральной службой по финансовому рынку) Д.У. ЗИПФ невладежности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗИПФ невладежности «Сельскохозяйственный», зарегистрированы в ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), место нахождения: 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 77/05/0090544668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Бюро ЦББ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Машкина Романа Ивановича, действующего на основании Доверенности, Удостоверенной 20.11.2018 года Говорчиной (Ф.Ю.; Заинтересованной Города Москва, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

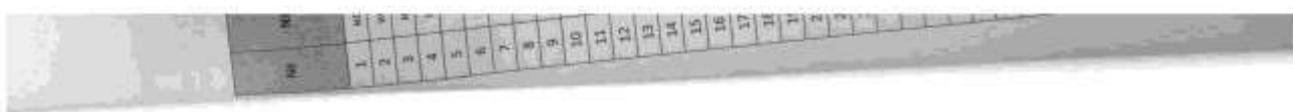
Договор № ПЕК-КС1-16-СДХ, об участии в законном строительстве жилого дома 17.12.2018 г.
стр. 19 из 17

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕК-КС1-16-СДХ об участии в
законном строительстве жилого дома от 17.12.2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№	№ зап.	№ кв.	Площадь	Этаж	Сервис	Кол-во комнат	Цена квартиры (руб.)
1	квартир 5.1	№9	18,89	2	1	1	1 285 630,00
2	квартир 5.1	№97	33,99	11	1	1	2 277 330,00
3	квартир 5.1	№100	24,15	12	1	1	1 417 060,00
4	квартир 5.1	№110	31,9	13	1	1	2 137 300,00
5	квартир 5.1	№114	23,89	13	1	1	1 600 630,00
6	квартир 5.1	№116	34,16	14	1	1	2 288 720,00
7	квартир 5.1	№121	33,73	14	1	1	2 259 910,00
8	квартир 5.1	№130	33,73	15	1	1	2 259 910,00
9	квартир 5.1	№135	18,46	16	1	1	1 236 840,00
10	квартир 5.1	№146	31,9	17	1	1	2 137 300,00
11	квартир 5.1	№162	33,73	2	2	1	2 259 910,00
12	квартир 5.1	№164	31,9	2	2	1	2 137 300,00
13	квартир 5.1	№169	24,34	3	2	1	1 650 780,00
14	квартир 5.1	№175	18,89	3	2	1	1 265 630,00
15	квартир 5.1	№181	34	4	2	1	2 278 000,00
16	квартир 5.1	№192	21,15	5	2	1	1 417 060,00
17	квартир 5.1	№195	33,99	6	2	1	2 277 330,00
18	квартир 5.1	№202	18,46	6	2	1	1 236 840,00
19	квартир 5.1	№209	31,9	7	2	1	2 137 300,00
20	квартир 5.1	№217	34	8	2	1	2 278 000,00
21	квартир 5.1	№224	23,7	9	2	1	1 587 900,00
22	квартир 5.1	№230	34,16	9	2	1	2 288 720,00
23	квартир 5.1	№234	33,73	10	2	1	2 259 910,00
24	квартир 5.1	№244	34	11	2	1	2 278 000,00
25	квартир 5.1	№246	21,15	11	2	1	1 417 060,00
26	квартир 5.1	№249	33,99	12	2	1	2 277 330,00
27	квартир 5.1	№263	31,9	13	2	1	2 137 300,00
28	квартир 5.1	№277	23,89	15	2	1	1 600 630,00
29	квартир 5.1	№296	23,7	17	2	1	1 587 900,00
Итого: 29 (Двадцать девять) квартир							55 233 460,00 руб.
(Двадцать девять) квартир							824,38 кв.м.

ИТОГО: 29 (Двадцать девять) квартир, площадью 824,38 (Восемьсот двадцать четыре целых тридцать восемь сотых) кв.м.

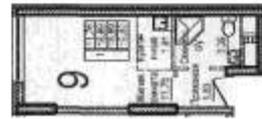


Договор № ПЕХ-КС.1-К-СХ об участии в личном строительстве жилого дома 17.12.2018 г. стр. 15 из 27

Приложение № 2 «Планы Квартир» к Договору № ПЕХ-КС.1-К-СХ об участии в личном строительстве жилого дома от 17.12.2018 г. Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 9 (Девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Втором) этаже, в 1 (Первой) секции.



Договор № ПЕХ-КС.1-К-СХ об участии в личном строительстве жилого дома 17.12.2018 г. стр. 14 из 27

Застройщик: ООО «Тригэль»

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единственного исполнительного органа
ООО «Тригэль»
мл



Николаев С.В.

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Эверест Эстат Минувикенто» (ипотека при осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федерацией служб по финансовому рейтингу) Д.У. ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Права на доверительного управления ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрироваными ФСОФР России 06 декабря 2011 года за № 22771), место нахождения: 119270, г. Москва, Лузвинская 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 основными государственными регистрационными номером 5077746279463 свидетельств о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГТБ (АО) г. Москва, к/с 301018102300000000823, БИК 044525823, в лице Малинина-Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018, серия: Генеральной Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7780-н/2018-4-1808



09.12.2017
Договор № ПЕК.КЭ.1.4С.СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2016 г.

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 97 (Девяносто семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



09.12.2017
Договор № ПЕК.КЭ.1.4С.СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2016 г.

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 100 (Сто), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



стр. 18 из 27
Документ № ПЕК/КС.1.6-СХ, объект в составе в левом строении виллы дома 17.12.2013 г.

Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 110 (Сто десять), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 114 (Сто четырнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 13 (Тринадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



стр. 19 из 27
Документ № ПЕК/КС.1.6-СХ, объект в составе в левом строении виллы дома 17.12.2013 г.

Лист №5

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 116 (Сто шестнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 121 (Сто двадцать один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.

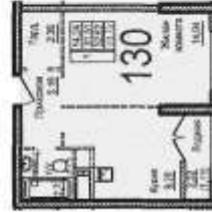


стр. 20 из 37
Документ № ПП/СЭ/451.4-С/СХ об участии в долевой собственности жилого дома 17.11.2014 г.

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 130 (Сто тридцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



стр. 21 из 37
Документ № ПП/СЭ/451.4-С/СХ об участии в долевой собственности жилого дома 17.11.2014 г.

Лист №7

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 135 (Сто тридцать пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



Договор № ПЕК/АЭ/14-С/СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.
стр. 23 из 37

Лист №8

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 146 (Сто сорок шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.



Договор № ПЕК/АЭ/14-С/СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.
стр. 23 из 37

Лист №9

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 162 (Сто шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 164 (Сто шестьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 2 (Втором) этаже, во 2 (Второй) секции.



стр. 24 из 37
Договор № ДЕК-451-4-С/СН об участии в долевой собственности жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №10

ПЛАН КВАРТИР

- 1. Со строительным номером № 169 (Сто шестьдесят девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
- 2. Со строительным номером № 175 (Сто семьдесят пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 3 (Третьем) этаже, во 2 (Второй) секции.



стр. 25 из 37
Договор № ДЕК-451-4-С/СН об участии в долевой собственности жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №11

ПЛАН КВАРТИР

- Со строительным номером № 181 (Сто восемьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, во 2 (Второй) секции.

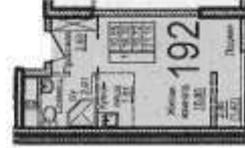


стр. 27 из 37
Договор № ПЕК/031.К/С/ОХ, об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 192 (Сто девяносто два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 5 (Пятом) этаже, по 2 (Второй) секции.



стр. 27 из 37
Договор № ПЕК/031.К/С/ОХ, об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 195 (Сто девяносто пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 202 (Двести два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 6 (Шестом) этаже, по 2 (Второй) секции.

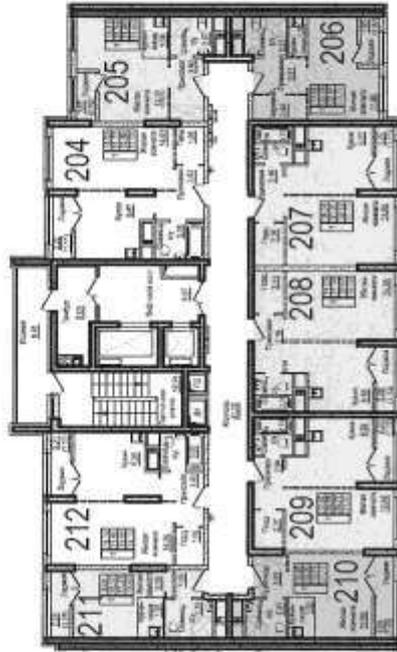


стр. 28 из 37
Договор № ПЭМ/431-Ф-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 209 (Двести девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 7 (Семью) этаже, во 2 (Второй) секции.



стр. 28 из 37
Договор № ПЭМ/431-Ф-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 217 (Двести семнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Лист №16
 стр. 30 из 37
 Договор № ПЕК-КЭ 1-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №16

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 224 (Двести двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 230 (Двести тридцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 9 (Девятом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Лист №17
 стр. 31 из 37
 Договор № ПЕК-КЭ 1-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №17

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 234 (Двести тридцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 10 (Десятом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Лист № 18
 Деловый № ПЕК/КС/14-С/ОК от 14.05.14 об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.
 стр. 33 из 37

Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 244 (Двасти сорок четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 246 (Двасти сорок шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 11 (Одиннадцатом) этаже, по 2 (Второй) секции.



Лист №19
 Деловый № ПЕК/КС/14-С/ОК от 14.05.14 об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.
 стр. 33 из 37

Лист №19

ПЛАН КВАРТИР

1. Со строительным номером № 249 (Двасти сорок девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, по 2 (Второй) секции.



стр. 34 из 37
 Договор № ПЕК-451-Н-СХ об участии в долевой собственности жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №20

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 263 (Двухи спальная комната), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.



стр. 35 из 37
 Договор № ПЕК-451-Н-СХ об участии в долевой собственности жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №21

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 277 (Двухи спальная комната), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Договор № ПЕХ-К5.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

Лист №22

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 296 (Двухэтажный секция), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, во 2 (Второй) секции.



Застройщик: ООО «Грифель»

Генеральный директор

ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа

ООО "Грифель"

ИН

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Энергет Эст» Меморандум (прилагаю на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-0078, предельная федеральная служба по финансовым рынкам) Д.У. ЗИИФ «Инициативности «Сельскохозяйственные» (Планная доверительного управления ЗИИФ «Инициативности «Сельскохозяйственные», зарегистрированные ФССР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, этаж № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Минрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746278463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 059054668, ИНН 7707020354, КПП 770401001, ОГРН 5070181009200540428 в Бюро ГИС (АО) г. Москва, в/с 3010181020000000823, БИК 044530825, в лице **Малыгина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года в отвореном виде, нотариусом **Среды М.И.** (индивидуальный в реестре № № 77/780-077-2018-4-188)



Договор № ПЕХ-К5.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома 17.12.2018 г.

стр. 17 из 17

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К5.1-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 17.12.2018 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартира)

Наименование работ	Описание
Осве	Освежение бумажное - устанавливается. Полотенце бумажное на устанавливается. Освежитель воздуха (при наличии лоджии) - устанавливается
Входная дверь и квартира	Устанавливается
Внутренние двери	Обустраиваются
Внутренние перегородки	Блоки высотой в один ряд (Стены лоджий (внутренние)) - остальное пропуст.
Санузлы и ванная комната	Устанавливаются на всю высоту
Отделочные работы	Покраска потолка белыми выстой в один ряд Не выполняются
Системы электроснабжения	Двухтарифный, шифронит
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения - от квартирного щитка механизмами
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Сливной холодной и горячей воды прокладывается с устройством запорной арматуры, без внутримаршрутной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки подводящего устройства. Для подключения к стояку - стоячки с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования)
Вентиляция	Без внутримаршрутной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку - стоячки с заглушкой.
Телефония	Без внутримаршрутной разводки. Точка подключения - в месте общего пользования дома
Телевидение	Без внутримаршрутной разводки. Точка подключения - в месте общего пользования дома

Застройщик: ООО «Грифель»

Генеральный директор

ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа

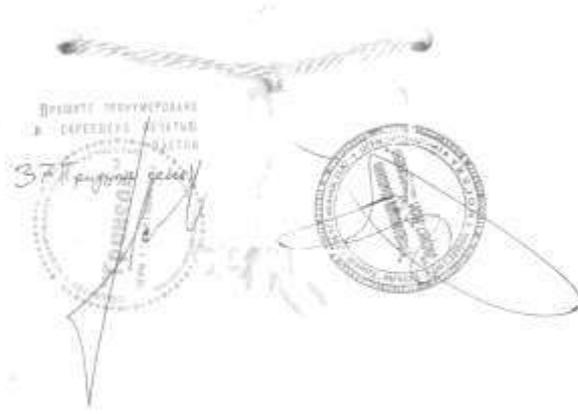
ООО "Грифель"

ИН

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Энергет Эст» Меморандум (прилагаю на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-0078, предельная федеральная служба по финансовым рынкам) Д.У. ЗИИФ «Инициативности «Сельскохозяйственные» (Планная доверительного управления ЗИИФ «Инициативности «Сельскохозяйственные», зарегистрированные ФССР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, этаж № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Минрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746278463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 059054668, ИНН 7707020354, КПП 770401001, ОГРН 5070181009200540428 в Бюро ГИС (АО) г. Москва, в/с 3010181020000000823, БИК 044530825, в лице **Малыгина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года в отвореном виде, нотариусом **Среды М.И.** (индивидуальный в реестре № № 77/780-077-2018-4-188)





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № ПЕХ-К5.1.-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.12.2018г.

город Москва

«10» марта 2020 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 Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» **Нюхалова 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 «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», а отдельно «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к Договору № ПЕХ-К5.1.-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.12.2018г. (далее - «**Договор**»), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **28 декабря 2018 года**, номер регистрации **50:15:0040602:301-50/001/2018-599**, о нижеследующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор и Приложения к нему:

- Полное наименование Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции: «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».»;

- Краткое наименование Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».»;

- реквизиты Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции:

«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, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение
1, комната 36;
ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;
р/с 40701810202570000020 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва;
к/с № 3010181020000000593 в ОПЕРУ МОСКВА; БИК: 044525593
Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.»

3. Положения настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «04» марта 2020 года.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Гранель», адрес: 141073, Московская обл., г. Королев, ул. Горького, д. 79, корпус 4, пом. 7, комн.21; почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1; ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001, р/с 40702810038000197513 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, БИК: 044525225, корр.счет: 30101810400000000225, тел.: (495) 980-03-80, электронная почта: info@granelle.com; в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» Нюхалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЭИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г.

Участник долевого строительства: ООО УК «РЭМ» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36; ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001; р/с 40701810202570000020 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; к/с № 30101810200000000593 в ОПЕРУ МОСКВА; БИК: 044525593; тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru, в лице Генерального директора Марусьяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. гражданина)

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

(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность исполнительного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



000563 - KA1

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Чужмаков Игорь Александрович
Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курскантов, д. 1А, кв. 110
Паспорт РФ 46 01 051116
Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 регистрационный номер 3442
Дата выдачи: 11.02.2016 г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «МАОК» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. Люрва Г.Р./</p> <p>М.П. Полис оформлен: Блинков С.И.</p>	 <p>/И.А.Чужмаков/</p>

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

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.

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

Полис оформила: *Дальнова О.И.*
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 188 (Сто восемьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.