Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-217

от 12 июля 2022 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-КЗ-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 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	12 июля 2022 г.
Дата составления отчета:	12 июля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 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	10
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	73
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	74
5.1. Общие положения	74
5.2. Общие понятия оценки	74
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	74
5.4. Согласование результатов оценки	80
5.5. Выбор подходов и методов оценки	80
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	82
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	82
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	94
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	94
6.4. Согласование результатов оценки	94
VII. ВЫВОДЫ	95
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	131

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.

«12» июля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 217 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-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
Итого: 4 (четыре) квартиры			**131,73**			

Оценка проведена по состоянию на 12 июля 2022 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:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

18 007 491

(Восемнадцать миллионов семь тысяч четыреста девяносто один)

рубль,

в том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	4 348 427
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	4 677 874
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	4 632 763
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	4 348 427

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 № 217 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:

- имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-КЗ-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 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно заключенному Договору ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в Таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
Итого: 4 (четыре) квартиры			**131,73**			

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 указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Договора № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.;
- копии Дополнительного соглашения к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г. б/н от 10 марта 2020 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***12.07.2022 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***12.07.2022 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- расчет стоимости объектов оценки проводится при условии их оптовой продажи в пользу ГК «Гранель», а именно при условии их оптовой продажи по Договорам уступки прав по договорам долевого участия в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель»);
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – оптовая (единовременная) продажа объекта (объектов) оценки;
- 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 в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с проведением строительных работ, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость.

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	
Общие сведения об Оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто 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 № 217 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	12 июля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-217

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	
Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве жилого дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гранель». Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляют собой 4 (четыре) квартиры общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300. Перечень квартир, имущественные права на которые оцениваются, представлен в разделе 1.1. «Задание на оценку».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	1488	не использовался	4 348 427	не использовался	4 348 427
2	1503	не использовался	4 677 874	не использовался	4 677 874
3	1516	не использовался	4 632 763	не использовался	4 632 763
4	1524	не использовался	4 348 427	не использовался	4 348 427
	ИТОГО				**18 007 491**

** - 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	№ RU50-15-11168-2018 от 30.06.2018 г.	копия
2	Проектная декларация ЖК «Перха» жилой дом 3	50-001351 от 09.12.2020 г.	копия
3	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К3-К-С/Х от 15.03.2019 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.	б/н от 10 марта 2020 г.	копия
5	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года	№ ПЕХ-К3-К-С/Х-13 от 16.12.2021 г.	копия
6	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года	№ ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 10.02.2022 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2 в п.п. 1-4, представлены в Приложении 4 к настоящему отчету.

Копии документов, указанных в табл. 2 в п.п. 5, 6, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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 - 4 (четыре) квартиры общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство

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

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1
Итого: 4 (четыре) квартиры			**131,73**			

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

В рамках настоящего отчета необходимо отметить, что расчет стоимости объектов оценки проводится при условии их оптовой продажи в пользу ГК «Гранель», а именно при условии их оптовой продажи по Договорам уступки прав по договорам долевого участия в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель»).

Это связано с тем, что согласно договоренности, достигнутой в результате переговоров с ГК «Гранель», ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» отчуждает в пользу ГК «Гранель» земельные участки, которые используются ГК «Гранель» для строительства микрорайона «Пехра», и получает в качестве оплаты определенную площадь квартир, находящихся в построенных на этих земельных участках жилых домах (корпусах).

Таким образом между ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и компаниями, входящими в ГК «Гранель», были заключены Договоры купли-продажи земли и Договоры участия в долевом строительстве жилых домов микрорайона «Пехра», в которых находятся квартиры, права на которые оцениваются.

Так как строительство жилых домов (квартир) еще не завершено, то самостоятельная продажа (реализация) квартир (путём уступки прав по Договорам участия в долевом строительстве жилых домов физическим лицам в розницу) силами ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», неизбежно приведет к возникновению конкуренции между ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и ГК «Гранель» (на рынке одновременно будут конкурировать (бороться) два продавца за одних и тех же покупателей), спадом темпов продаж и демпингу цен.

В связи с этим, в результате переговоров с ГК «Гранель» была достигнута договоренность о «выкупе» (заключении Договоров уступки прав по Договорам участия в долевом строительстве жилых домов) у ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» квартир в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель») по цене, формируемой к дате заключения Договора уступки прав по Договору участия в долевом строительстве жилого дома, на основе последних среднемесячных цен продаж аналогичных квартир ГК «Гранель» по Договорам участия в долевом строительстве со сторонними покупателями, но с некоторым дисконтом (оптовой скидкой), т.к. одновременно в пользу в ООО «Гранель Риэлти» по каждому Договору уступки прав по Договору участия в долевом строительстве жилого дома передается (продается) не менее 4 - 10 квартир.

Таким образом, экономическим смыслом вышеуказанной схемы является продажа земли с расчетом квартирами в строящихся ГК «Гранель» многоквартирных домах, а также последующая реализация квартир силами ГК «Гранель».

Также, необходимо отметить, что квартиры, права на которые оцениваются, потенциальным сторонним покупателям не предлагаются к продаже и не продаются, т.к. предназначены для продажи только в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель»).

Многоквартирный жилой дом, в котором находятся квартиры, которые являются объектами долевого строительства, входит в состав нового строящегося жилого комплекса «Пехра».

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

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

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

ЖК «Пехра» раскинулся рядом с тихой гладью воды. Территория жилого комплекса со всех сторон окружена лесными массивами и водоемами, которые обеспечивают благоприятную экологическую обстановку. Чистый воздух, спокойствие и гармония, встречи с близкими за воскресными обедами, детский смех во дворе – все это доступно жителям жилого комплекса от «Гранель».

Расположение жилых домов, входящих в состав ЖК «Пехра» представлено на рис. 1.

Рис. 1. Расположение жилых домов, входящих в состав ЖК «Пехра»

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

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 23 кв. м до 75 кв. м.

Источник: 1. https://www.granelle.ru/objects/pehra/

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».

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.

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

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

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

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

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).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновление на февраль 2021 г.

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

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

промзоны, территории старой застройки – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

"Центр оценки инвестиций"

- 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. 2, 3).

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, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 3

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

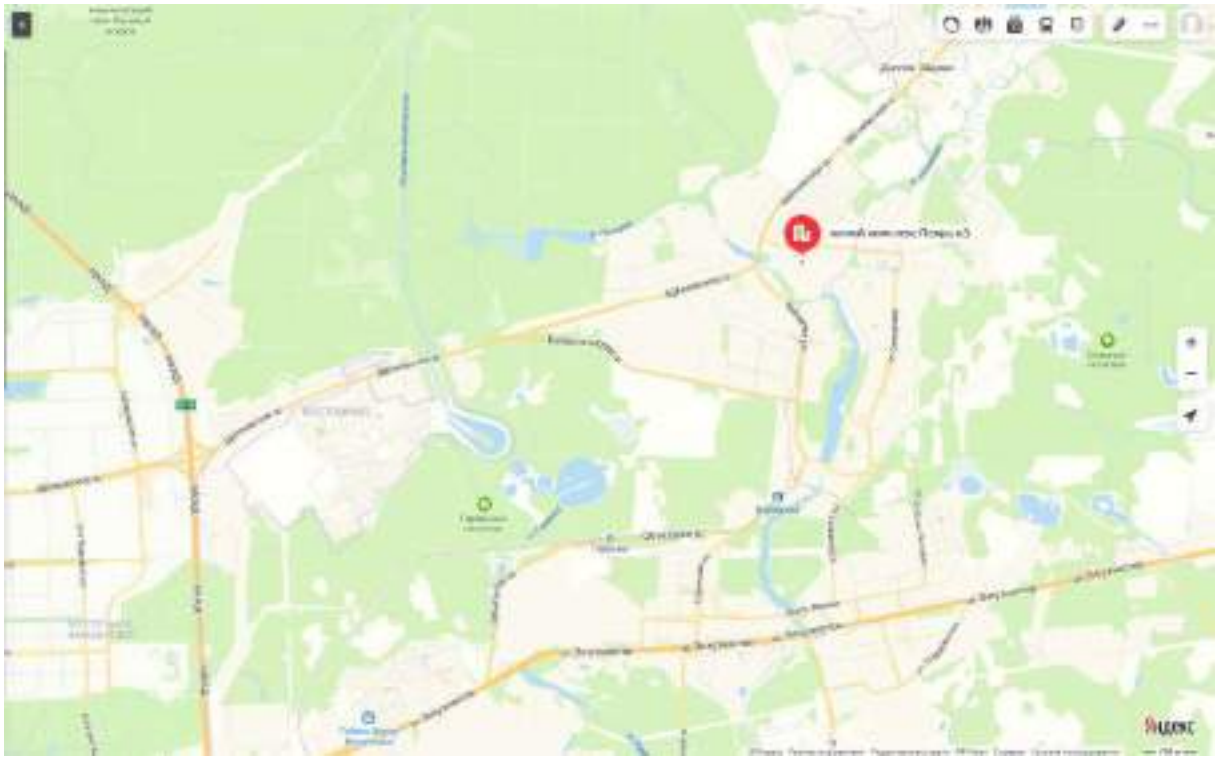


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

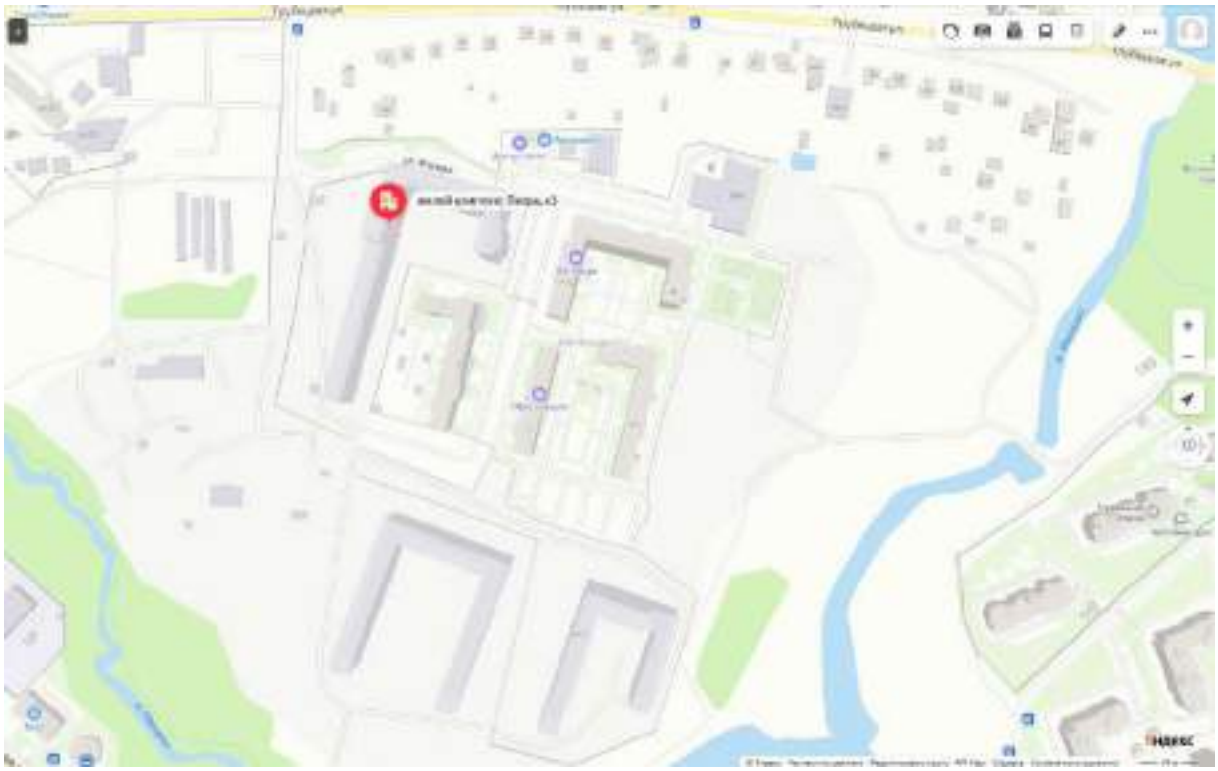


Рис. 3. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

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	518,26	53 908

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0*
*4**. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха*
5. https://maps.yandex.ru/

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

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

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

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

Наименование класса	Базовые объекты группы
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

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

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и 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
1488	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	31,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1503	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1516	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	16/17 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1524	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	17/17 (последний)	1	нет данных	31,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

На фото 1-8 представлены фотографии жилого корпуса (дома) 3 ЖК «Пехра» по состоянию на 28 июня 2022 г. (источник - официальный сайт ООО «Гранель» https://www.granelle.ru/objects/pehra/#dynamic).

Фото 1. Корпус 3

Фото 2. Корпус 3

Фото 3. Корпус 3

Фото 4. Корпус 3

Фото 5. Корпус 3

Фото 6. Корпус 3

Фото 7. Корпус 3

Фото 8. Корпус 3

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	115,1 (январь – сентябрь)
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	436,6 (январь – ноябрь)
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	273,3 (январь – ноябрь)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm).
2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля – мая 2022 г. (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось **в объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика **в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца** (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска **в добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В **обрабатывающих производствах** снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов **строительных работ**, вносившие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	мая.22	май.22 / май.20	апр.22	мар.22	февр.22	янв.22	2021	IV'кв21	III'кв21	II'кв21	I'кв21
Экономическая активность													
ВВП[1]	0,8	4,6	-4,5	5,8	-2,8	3,6	1,3	4,1	5,7	4,7	5,9	4,0	10,5	-6,3
Сельское хозяйство	2,3	2,1	2,1	1,7	3,2	1,0	3,9	1,1	5,8	-4,0	6,7	-4,0	-0,3	0,9
Строительство	5,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,6	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-2,1	5,4	-10,1	16,1	-5,6	3,6	2,3	5,6	3,1	7,5	4,7	5,9	24,3	-4,8
Оптовая торговля	-4,2	6,3	-15,8	-1,2	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	6,3	21,8	3,8	61,5	0,9	7,6	4,8	6,5	11,6	16,7[2]	15,6	16,4	63,3	-3,2
Общественное питание	2,3	32,2	-6,2	113,1	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	14,9	23,6	169,0	-1,7
Грузооборот транспорта	1,8	5,6	-1,0	9,3	-1,5	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,8	3,3
Промышленное производство	2,8	6,8	-1,7	9,8	-1,6	5,5	3,9	6,3	3,6	6,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,6	8,5	7,3	6,7	9,1	4,9	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,8	-2,1	5,1	4,3	6,0	10,1	6,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4[1]	3,3[1]	-	-	-7,2	3,1	3,8	2,6	1,9	4,5	2,6	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,6[1]	23,4[1]	-	-	9,4	15,3	20,9	12,9	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,1	0,9	8,2	8,1	-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,9	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,9	0,0	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,9	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	-	74,8	-	74,9	74,7	74,6	74,8	74,8	75,3	75,0	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,5	75,5	75,5
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,2	0,4	2,7	0,9	1,3	0,8	1,3	1,1	1,8	2,4	2,8	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	-	71,9	-	71,9	71,6	71,8	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,6	70,9
млн чел. (SA)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-23,8	-19,6	-20,0	-34,7	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	-	2,9	-	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,8	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,6	4,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	-	60,1	-	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,1	-	3,9	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,9	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	-	4,0	-	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1] Оценка Минэкономразвития России
[2] Данные за январь-апрель 2022 г.
[3] Уточненные данные за 2021 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май 22	янв.-май 22 / янв.-май 20	май.22	май.22 / май 20	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	**2,8**	**5,6**	**-1,7**	**9,8**	**-1,6**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**8,6**	**6,3**	**7,1**	**6,0**	**9,8**	**-1,4**
Добыча полезных ископаемых	**4,8**	**1,9**	**-0,8**	**11,1**	**-1,8**	**8,8**	**7,8**	**8,7**	**9,1**	**4,8**	**10,5**	**9,0**	**7,5**	**-7,8**
добыча угля	-2,3	6,8	-4,0	8,3	-6,5	-0,3	-4,7	1,8	3,7	7,6	8,8	6,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	3,8	-2,2	-3,0	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	6,4	7,8	5,4	-0,4
добыча металлических руд	-0,6	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,8	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	17,3	12,3	29,4	7,1	20,8	15,7	19,0	27	17,8	39,4	16,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	**1,9**	**7,4**	**-3,2**	**7,9**	**-2,1**	**8,1**	**-4,3**	**6,9**	**10,1**	**5,0**	**5,2**	**3,6**	**10,8**	**0,7**
пищевая промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,8	4,5	8,3	3,6	6,5	4,6	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,3	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,9	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	11,0	15,9	8,3	10,7	10,8	12,5	11,7	9,8	10,9	8,6	13,5	11,7	2,9	6,8
табачные изделия	-13,5	-7,1	-22,7	-25,8	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-9,1	1,0	-9,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-1,9	9,9	-4,4	7,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,6	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,3	6,7	-6,3	-4,3	-6,4	1,6	3,8	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	18,6	1,8
кожа и изделия из нее	1,3	14,9	1,5	26,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,5	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,0	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,0	-6,2	7,3	5,8	7,0	4,8	6,5	18,6	3,6
бумага и бумажные изделия	3,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,0	0,4	6,1	12,9	9,2	10,5	8,9	13,9	3,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,5	18,9	13,1	18,8	9,1	17,2	16,8	8,3	-8,6
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	6,1	8,5	-6,6
химический комплекс	4,4	15,0	-0,4	9,6	0,2	7,6	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	5,9	-6,1	3,5	-4,1	3,4	-0,5	7,0	3,8	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	54,9	29,4	28,4	31,9	27,8	46,8	27,7	6,6	11,5	9,5	3,4	-0,1	30,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-8,4	14,7	-0,8	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,2	14,5	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,3	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,8	-4,3	6,9	3,6	6,0	1,2	3,3	12,8	2,0	3,8	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	2,9	1,4	-2,3	0,3	2,6	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлические изделия	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,8	14,7	-1,1	1,2	40,9	3,4	0,4	-8,8	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,5	3,1	-7,8	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электронное, оптическое	19,6	25,0	36,2	46,6	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,8	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-0,8	-11,0	1,3	13,8	6,3	8,8	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,9	26,2	6,3	18,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,9	18,3	2,7
автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	-34,0	-7,6	-48,0	-62,4	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	5,7	-4,8	-1,9	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,9	19,2	22,2
прочие производства	3,4	16,2	8,5	20,1	2,3	4,5	-2,8	7,3	13,5	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	7,4	48,1	4,1	82,0	6,8	8,6	5,7	10,8	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,8	23,5	-9,4	8,2	-1,4	9,1	7,6	8,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	8,8	13,5	2,7	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,8**	**8,7**	**4,0**	**12,4**	**2,8**	**-0,2**	**1,6**	**-4,2**	**2,0**	**6,8**	**4,6**	**7,8**	**7,0**	**8,3**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**3,1**	**16,9**	**-4,4**	**20,6**	**-0,9**	**4,0**	**7,2**	**6,9**	**0,4**	**13,8**	**6,9**	**13,7**	**20,5**	**12,6**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	май 22	апр 22	I кв22	мар 22	фев 22	янв 22	2021	IV кв21	дек 21	ноя 21	окт 21	III кв21	II кв21	I кв21
Цена на нефть «Юралс» (среднее за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	60,6	91,8	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	8,8	7,8	8,7	8,3	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,8	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		9,3	8,6	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	15,5	12,9	15,5	18,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,8	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	19,2	15,5	20,0	15,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	26,1	3,4	14,4	3,7	-6,3	3,6	108,5	43,2

Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2022 года (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года

Наименование показателя	май 2022 г.	В % к		январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г.	Справочно май 2021 г. в % к		январь - май 2021 г. в % к январю - маю 2020 г.
		маю 2021 года	апрелю 2022 г.		маю 2020 г.	апрелю 2021 года	
Индекс промышленного производства[1) 2]	x	99,9	89,8	105,9	119,1[2]	89,1[2]	118,6[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1480,2	133,1	111,4	142,1	134,9[2)]	123,0[2)]	94,6[2)]
обрабатывающие производства	300296,6	102,8	94,1	116,3	138,7[2)]	96,3[2)]	129,3[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22707,0	97,2	75,5	100,5	116,0[2)]	77,0[2)]	117,3[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12085,1	111,2	110,4	114,3	167,0[2)]	125,0[2)]	136,1[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55125,1	155,6	113,4	148,6	98,5[3)]	95,6[3)]	100,0[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	1004,1	270,1	73,1	251,5	75,3	75,5	122,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266794,5	78,6	103,9	90,5	140,5	101,6	118,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	9696,5	77,7	105,4	94,0	235,5	100,7	121,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	53492,7	97,7	90,1	109,6	180,5	94,3	124,7
Индекс потребительских цен, %	x	119,1	100,3	116,0	106,5	101,2	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21866	28,0	101,2	19,8	76,3	86,7	240,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)]							
номинальная, рублей	68359,1	109,4	94,8	112,7	119,4	102,3	108,0
реальная	x	91,1	93,2	97,8	113,0	101,7	102,4

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

деятельности 2018 базового года.

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

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

[4] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5] Данные приведены за апрель 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»(1).pdf)

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

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 8.

Таблица 15.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63

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

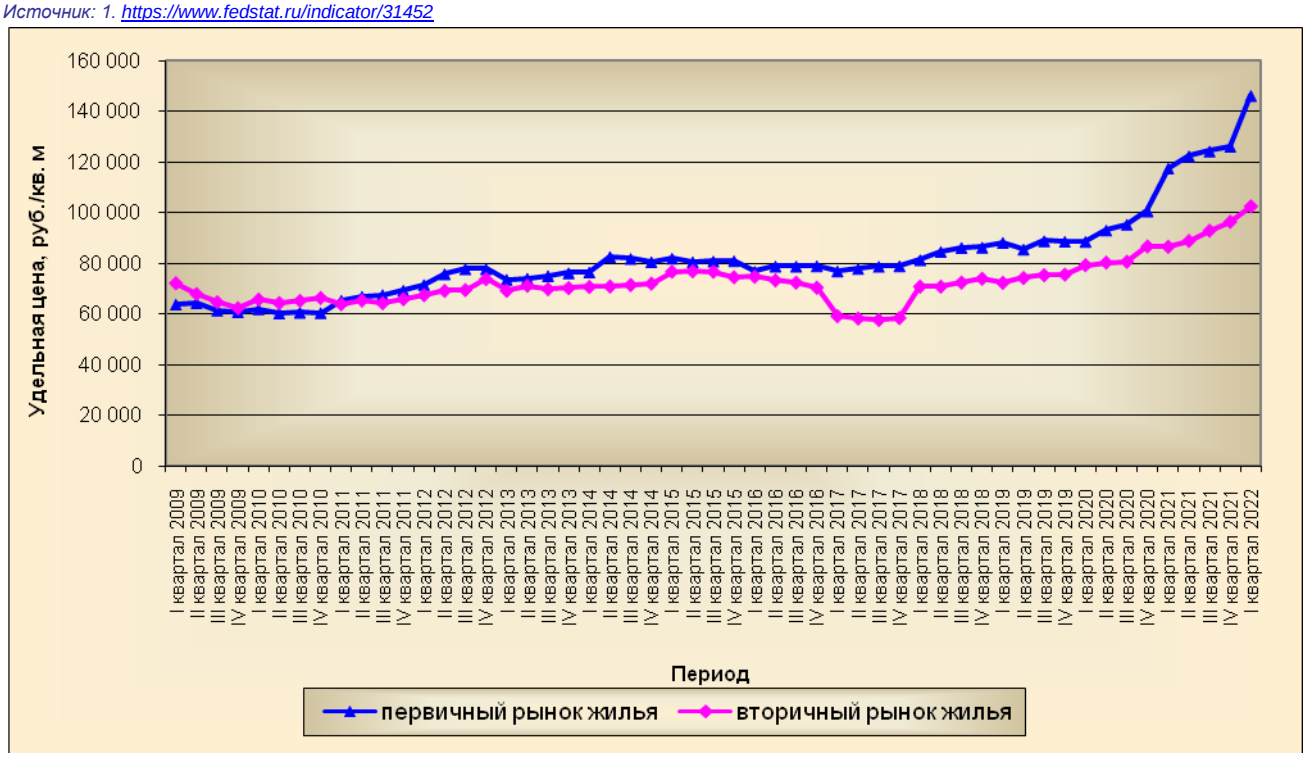


Рис. 8. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

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

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	рост	4,68	3,87

Источник: 1. Анализ Оценщика

Анализ динамики вторичного рынка недвижимости в регионе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	рост	4,18	1,21

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 4,68% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 4,18% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[2]

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических

лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной

городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf

6. 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.

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

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.

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

В последние пять лет у новостроек Московской области усилились «конкуренты» в лице проектов в Москве, куда переориентировались покупатели в период доступной ипотеки. Тем не менее, застройщики в Подмосковье повысили качество продукта, чтобы удержать покупателей, хотя и оптимизировали масштабы жилых комплексов.

В Подмосковье меньше строят нового жилья, чем пять лет назад

С 2017 года объемы жилищного строительства в Московской области существенно сократились. Реформа долевого строительства, отток покупателей новостроек в Москву, быстрая смена предпочтений и приоритетов клиентов – все эти факторы привели к сокращению активности девелоперов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков» (www.erzrf.ru), в конце 2017 года в Московской области строили многоквартирные дома общей площадью 15,5 млн квадратных метров. В декабре 2021 года этот показатель сократился до 10,3 млн кв. м. Таким образом, за пять лет объем строительства новостроек в Подмосковье снизился на 34%.

Примечательно, что за этот же период в обратную сторону изменилась активность строителей в Москве. Если в 2017 году в столице возводили 12,5 млн кв. м жилья (меньше, чем на тот момент в Московской области), то в 2021 году – уже 17,6 млн кв. м (заметно больше, чем теперь в МО).

В I квартале 2021 года тенденция к сокращению застройки в Московской области продолжилась – впервые общая площадь строящихся жилых домов снизилась до 9,9 млн кв. м.

Сокращение многоквартирного строительства отчасти компенсировали застройщики индивидуального жилья. По данным Росстата, в 2017 году 64% новых квадратных метров в Московской области вводили

в эксплуатацию профессиональные застройщики, тогда как объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составлял соответственно 36%.

Теперь ситуация практически зеркально поменялась. В конце 2021 года девелоперы многоквартирных домов ввели в эксплуатацию 38% новых «квадратов» в Подмосковье, а строители ИЖС – 62%.

Впрочем, подмосковные девелоперы несколько компенсировали эти потери путем укрупнения новостроек.

Подмосковные новостройки стали больше

В последние годы масштабы жилых комплексов увеличивались практически везде, и строительная отрасль Подмосковья не стала исключением. Это ярко проявилось в количестве квартир на один строящийся дом, а также в высоте корпусов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в конце 2017 года в Московской области строили 2,1 тыс. домов, в которых предусматривались 310 тыс. квартир. То есть в среднем один строящийся жилой дом состоял из 148 квартир. Условно такой дом может представлять собой девятиэтажку с двумя подъездами.

В 2021 году средняя новостройка в Московской области стала примерно на 70% крупнее. К концу прошлого года в Московской области возводили 875 домов, в которых было 219 тыс. квартир. То есть теперь в среднем подмосковная новостройка состоит из 250 квартир. Это как если бы к средней подмосковной 9-этажке 2017 года пристроили еще два подъезда. Однако на практике застройщики нарастили этажность домов вместо того, чтобы занимать территорию, которую лучше отвести под качественное благоустройство (см. пункт 3).

Если в 2017 году в среднем в строящихся в Московской области домах насчитывалось 7,9 этажей, то в 2021 году – уже 11,6 этажей. Это произошло из-за заметного сокращения объема малоэтажной застройки.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году на долю малоэтажных строящихся корпусов (1-3 этажа) приходилось 44% от общего числа домов, среднеэтажных (4-8 этажей) – 22%, многоэтажных – 34%. Между тем, в 2021 году доля малоэтажного строительства снизилась до 25%, среднеэтажного – до 21%, а удельный вес многоэтажного строительства превысил 54%. Причем, доля домов высотой 25 этажей и больше выросла с 4,7% в 2017 году до 12,1% в 2021 году.

«В Подмосковье мало- и средне- этажные жилые комплексы стали сравнительно редким, эксклюзивным продуктом, – говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК «Равновесие в Московской области»). – Подавляющее большинство жилых комплексов, строящихся в ближнем к МКАД поясе, имеют высокую этажность – таким образом застройщики оптимизируют издержки. Но в то же время одно из главных преимуществ Подмосковья – это экологическое окружение.

Поэтому в рамках проекта “Равновесие”, который мы реализуем рядом с Одинцовым, мы предусмотрели максимум 4-6 этажей в наших корпусах. Благодаря этому жители комплекса смогут наслаждаться во дворах и квартирах прямым солнечным светом, прогуливаться по аллеям и улицам в окружении соразмерной человеку архитектуры. А поскольку таких жилых комплексов в Подмосковье немного, обладатели квартир в “Равновесии” фактически имеют в распоряжении ликвидный недвижимый актив, который легко перепродать или сдать в аренду».

Повысилось качество благоустройства территорий

За прошедшее пятилетие заметно улучшилось качество благоустройства подмосковных новостроек. Отчасти это стало следствием повышения этажности – девелоперы предпочли развивать прилегающую территорию жилых комплексов, сделав её более просторной и функциональной. Пять лет назад дворы и другое внешнее пространство подмосковных жилых комплексов было более утилитарным и почти всегда занято автомобилям.

Сейчас в наиболее ликвидных жилых комплексах Подмосковья предусматриваются следующие опции: двор без машин, пешеходные улицы на территории жилого комплекса, парковая территория (сквер), всепогодное озеленение (в том числе кустарниками и деревьями), ландшафтный дизайн, велопарковка, зоны для занятия спортом на свежем воздухе, покрытие беспроводным высокоскоростным интернетом, площадка для выгула собак, разновозрастные зоны активности.

«В рамках нашего проекта “Эко Видное 2.0” мы предусмотрели на территории квартала просторную зеленую территорию с прогулочными дорожками, – говорит Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group. – Все используемые для ее озеленения растения привычны для флоры Московского региона, поэтому они будут жизнестойкими. Во дворах дети могут играть на детских площадках, адаптированных для разного возраста, а взрослые – заниматься в зонах workout. По всем характеристикам территория комплекса соответствует современным московским проектам застройки. В непосредственной близости квартала расположится благоустроенная набережная с променадом вдоль реки Купелинка, оборудованными зонами для пикников и рыбалки».

Квартиры в подмосковных новостройках уменьшились в размерах

Еще одна общая для всего российского рынка недвижимости тенденция наблюдалась и в Московской области – заметно уменьшилась площадь квартир. По данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году средняя площадь квартиры в строящемся доме в Подмосковье составляла 49,9 кв. м. В конце 2021 года этот показатель сократился до 46,7 кв. м. Как правило, это площадь соответствует большой однокомнатной квартире. Вместе с тем в будущем процесс сокращения площади квартир в Подмосковье продолжится. Средняя площадь квартиры в жилых комплексах, разрешения на строительство которых получены в 2021 году, составляет 43,6 кв. м. То есть в течение ближайших 3-5 лет корпуса с таким жильем будут введены в эксплуатацию.

Большая часть строящихся сейчас квартир в подмосковных новостройках – однокомнатные. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), на их долю приходится 48% всех квартир, предусмотренных в подмосковных девелоперских проектах. Далее следуют двухкомнатные (37%) и трехкомнатные квартиры (13%).

По размерам преобладают квартиры площадью 35-45 кв. м, на чью долю приходятся 28% строящихся квартир. Квартиры площадью 25-35 кв. м образуют 21% объема строительства. На третьем месте квартиры площадью 55-70 кв. м (18%).

В новостройках Московской области стало больше квартир с отделкой

Как и в московских новостройках, в подмосковных жилых комплексах за последние пять лет распространилось предложение квартир с отделкой от застройщиков. Популярность этой опции объясняется множеством факторов.

В 2017 году только 22% квартир в подмосковных новостройках предлагались покупателям с отделкой. Во-первых, высокие ставки по ипотеке заставляли покупателей максимально экономить при покупке жилья, поэтому многие выбирали «черновой» вариант. Во-вторых, значительная часть клиентов, напротив, была готова к серьезным тратам на ремонт, так как в их приоритете была реализация собственного дизайн-проекта.

Чем ниже ставки по ипотеке, тем больше клиенты были склонны приобретать квартиры с отделкой – так вместе с квартирой фактически в рассрочку покупается ремонт, отделочные материалы и работа мастеров. Причем расходы застройщика в расчете на квадратный метр ниже, чем если такую же отделку проводит владелец квартиры в одиночку.

По данным аналитиков «ПроГород» (входит в группу «ВЭБ.РФ»), в массовом сегменте подмосковных новостроек 69% квартир предлагаются с чистовой отделкой и еще 4% – в формате white box. В новостройках бизнес-класса на долю чистовой отделки приходится 58% квартир, а на white box – 18%.

Причем, отмечают аналитики «Метриум», качество отделки как продукта также заметно возросло на рынке новостроек Московской области. Так, девелопер MR Group применяет в проекте комфорт-класса стандарт предчистовой (white box) отделки MR Base, который также используется в проектах бизнес- и премиум-класса застройщика в Москве. Планировочные решения для таких квартир разработал один из лучших архитекторов России – Олег Клодт и его бюро Oleg Klodt Architects.

Несколько иным путем предлагают кастомизировать выбор планировки в компании «Кортрос». В жилом комплексе комфорт-класса «Рановесие» есть конструктор планировок, который позволяет в режиме онлайн скомпоновать подходящую конфигурацию будущей квартиры.

«За пять лет рынок новостроек Московской области качественно изменился, – резюмирует Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум». – Прежде всего заметно повысилось архитектурное, дизайнерское и концептуальное наполнение проектов застройки. Девелоперы приблизили жилые комплексы массового сегмента к высоким стандартам новостроек комфорт-класса в Москве. Вместе с тем наблюдаются и негативные тенденции, связанные с повышением плотности застройки и уменьшением средней площади квартир. Впрочем, такие тенденции фиксируются не только в Московской области».

Источник: 1. http://www.realto.ru/journal/articles/kak-izmenilis-novostrojki-moskovskoj-oblasti-za-5-let/

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» проанализировали изменения, которые произошли с экспозицией квартир в новостройках ближайшего Подмосковья (расстояние – до 20 км от МКАД) за год.

За отчетный период количество ЖК, которые находятся в реализации, уменьшилось на 10,7%, но за счет выхода новых проектов и объемов жилья в уже реализующихся проектах количество лотов на первичном рынке увеличилось на 35,2%.

Наибольшую долю предложения в указанной локации занимают 1-комнатные квартиры (43%), за год она увеличилась на 3,9%. Средняя площадь квартир в новостройках ближнего Подмосковья в годовом выражении сократилась на 6,7 кв. м, до 48 кв. м. Специалисты компании связывают это со стремлением девелоперов удовлетворить растущий спрос на объекты с минимальным бюджетом.

Согласно статистике департамента консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости», по итогам декабря 2021 года совокупный объем предложения на первичном рынке жилья ближайшего Подмосковья составил 745,6 тыс. кв. м (+18,8% за год) и 15,5 тыс. лотов (+35,2% за год). Продажи идут в 75 проектах, при этом по сравнению с декабрем 2020 года их число уменьшилось на 10,7%. Абсолютное большинство лотов – 98% экспозиции – относится к массовому сегменту жилья.

Две трети объектов на первичном рынке ближайшего Подмосковья экспонируются в 4 городских округах: это Ленинский район (на который приходится 23,2% совокупной площади экспозиции), г.о. Люберцы (20,3% площади), г.о. Мытищи (13,8% площади) и г.о. Одинцово (11,3% площади). При этом в некоторых подмосковных локациях экспозиция за год сократилась, а в других – наоборот, увеличилась.

ТОП-3 лидеров по уменьшению количества квартир, выставленных на продажу в новостройках, – г.о. Химки (-45,4%), г. Котельники (-41,5%) и г.о. Балашиха (-35%).

А наиболее заметный прирост экспозиции был зафиксирован в г.о. Мытищи (в 2,7 раза за год), Ленинском (в 1,5 раза) и Одинцовском районах (+38,8%) за счет выхода новых проектов и объемов жилья в этих локациях.

Несмотря на уменьшение числа жилых комплексов, объем предложения в ближнем Подмосковье существенно вырос за счет ввода новых объемов жилья в уже реализуемых проектах. А сокращение экспозиции в определенных локациях было вызвано недостаточной активностью застройщиков на фоне роста потребительского спроса.

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» отмечают, что по итогам декабря наибольшую долю предложения в структуре квартирографии занимали 1-комнатные квартиры (43%), за год она выросла на 3,9%. Доля 2- и 3-комнатных квартир уменьшилась: на 1,3% и 3,5% соответственно.

По итогам прошлого года средняя площадь квартир на первичном рынке ближнего Подмосковья составила 48 кв. м, за год она сократилась на 12,2% (на 6,7 кв. м, с 54,7 кв. м).

Уменьшение среднего показателя по метражу квартир – это ответ девелоперов на запросы покупателей, касающиеся рационализации жилого пространства и, как следствие, снижения бюджета

сделки. В результате квартирография в новостройках Подмосковья меняется с точки зрения роста числа объектов с небольшими площадями – студий, квартир евроформата и т.д.

Источник: 1. http://www.realto.ru/journal/articles/za-god-obem-predlozheniya-na-pervichnom-rynke-blizhnego-podmoskovya-uvelichilsya-na-352/

В Управлении вторичного рынка и Аналитическом центре ИНКОМ-Недвижимость рассмотрели цены на «вторичку» Новой Москвы и Московской области, оценив, насколько расположенное в локациях жилье дешевле старомосковских квартир аналогичной комнатности.

Так, на присоединенных территориях средняя стоимость «однушки» составляет 7,52 млн рублей (ниже на 20%), «двушки» – 10,68 млн рублей (ниже на 22%), трешки – 14,3 млн рублей (ниже на 28%), квартир с четырьмя и большим числом комнат – 20,26 млн рублей (дешевле на 68%). В Подмосковье средняя стоимость однокомнатной квартиры оценивается в 5,32 млн рублей (дешевле, чем в старой Москве на 42%), двухомнатной – в 7,06 млн рублей (дешевле на 48%), трехкомнатной – в 9,64 млн рублей (дешевле на 51%), лотов с четырьмя и большим числом комнат – в 14, 26 млн рублей (дешевле на 78%).

Аналитики ИНКОМ-Недвижимость зафиксировали небольшое снижение стоимости «квадрата» вторичных лотов за месяц в Новой Москве – на 0,01% (до 205,6 тыс. рублей) и Подмосковья – на 0,04% (до 142,8 тыс. рублей). За год цены в локациях выросли на 12,5% и 25,5% соответственно.

Средняя величина скидок на вторичные квартиры в Новой Москве и области составляет 5%. По словам экспертов ИНКОМ-Недвижимость, для повышения ликвидности жилья размер дисконта должен достигать 10%-15%.

В Управлении вторичного рынка и Аналитическом центре ИНКОМ-Недвижимость проанализировали медианную стоимость вторичных квартир разной комнатности в Новой Москве и Подмосковье и сравнили их с ценами на аналогичное жилье в старых границах столицы.

Так, на присоединенных территориях стоимость «однушки» составляет 7,52 млн рублей (ниже на 20%), «двушки» – 10,68 млн рублей (стоимость ниже на 22%), трешки – 14,3 млн рублей (ниже на 28%), квартир с четырьмя и большим числом комнат – 20,26 млн рублей (дешевле на 68%).

В Подмосковье стоимость однокомнатной квартиры оценивается в 5,32 млн рублей (дешевле на 42%), двухкомнатной – в 7,06 млн рублей (дешевле на 48%), трехкомнатной – в 9,64 млн рублей (дешевле на 51%), лотов с четырьмя и большим числом комнат – в 14, 26 млн рублей (дешевле на 78%).

Руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов отмечает, что сравнивать между собой Новую Москву и Подмосковье сложно. Присоединенные территории сосредоточены в рамках одного направления по отношению к старым границам столицы. Они активно застраиваются, особенно те районы, которые расположены ближе к МКАД. Цены на жилье в Московской области серьезно различаются в зависимости от района и направления. Это заметно даже по тем локациям области, которые граничат с Новой Москвой.

«В Подмосковье ситуация с транспортной доступностью хуже, однако покупателей привлекает более низкая стоимость жилья, чем в Новой Москве. Кроме того, квартиры в области приобретают люди, которые могли бы позволить себе квартиру в Новой Москве, но по некоторым причинам выбирают Подмосковье. Например, они изначально сами являются местными жителями и не хотят терять связи с родственниками и знакомыми. Или из-за того, что место работы покупателей находится на севере или на востоке столицы, и они не хотят долго добираться до него из Новой Москвы», – рассказывает Дмитрий Таганов.

По словам директора Управления вторичного рынка ИНКОМ-Недвижимость Михаила Куликова, квартиры в Подмосковье также часто приобретают пожилые люди, которые хотят жить ближе к природе, но не в сельской местности, а в городской квартире с привычным комфортом.

В Аналитическом центре ИНКОМ-Недвижимость отметили небольшое снижение цены «квадрата» вторичного жилья за месяц в Новой Москве – на 0,01% (до 205,6 тыс. рублей) и Подмосковья – на 0,04% (до 142,8 тыс. рублей). За год стоимость 1 кв. м выросла на 12,5% и 25,5% соответственно.

По данным Аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость, средний размер скидок на «вторичку» Московского региона составляет 5%. При этом эксперты компании считают, что для быстрой реализации жилья размер дисконта должен составлять 10%-15%.

«Пока снижение ключевой ставки, а следом и ставок по ипотечным кредитам, не оказали серьезного влияния на рынок, и мы не замечаем ощутимого роста спроса. Покупатели не спешат с приобретением жилья, а продавцы мыслят инерционно, не желая уступать в цене. В настоящее время, чтобы реализовать квартиру быстро, необходимо делать ощутимую скидку, в противном случае лот будет экспонироваться месяцами», – говорит Михаил Куликов.

В ИНКОМ-Недвижимость замечают, что в настоящее время в Новой Москве часто реализуются вторичные квартиры без отделки в недавно возведенных домах. Эксперты компании советуют повышать конкурентоспособность таких лотов, осуществив черновые работы.

«Продавать жилье без отделки выгоднее, чем с капитальным ремонтом. Дело в том, что на него уйдут значительные средства и время, за которое данную квартиру можно было бы успешно реализовать. Кроме того, трудно найти покупателя, которому непременно понравится облик отремонтированного

жилья. Ведь у каждого свое понимание идеального внутреннего пространства квартиры. Увеличить конкурентоспособность предложения возможно, подготовив лот к чистовой отделке: залить стяжку, сделать разводку электрики и водоснабжения, подготовить стены и потолок к дальнейшим работам», – рекомендует Михаил Куликов.

Источник: 1. http://www.realto.ru/journal/articles/vtorichnye-odnushki-podmoskovya-na-42-deshevle-stolichnyh/

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 11.

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

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

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

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

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

- для 4-х и более комнатных квартир – 180 – 210 дней.

Обзор первичного рынка квартир Московской области по итогам I квартала 2022 г. (по данным Аналитического отдела ПАО «ИНГРАД» (https://www.ingrad.ru/pages/analitika/)

Источник: 1. https://www.ingrad.ru/pages/analitika/(https://api.ingrad.ru/uploads/content_items/1d67a01f-83c5-4bf4-bc13-de549183d3e3.pdf

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее	Условно доходная недвижимость

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
способности приносить доход)	
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б поз. 3
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-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	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 Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	2	3	518,26	53 908

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	32,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	19/25 (промежуточный)	1	нет данных	32,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,50	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	42,30	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	25/25 (последний)	1	нет данных	33,50	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	25/25 (последний)	1	нет данных	33,50	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,44	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	1/25 (первый)	1	нет данных	39,60	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,60	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,60	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	31,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 200 000	161 491
Объект анализа 2	5 250 000	164 063
Объект анализа 3	6 500 000	149 425
Объект анализа 4	5 170 000	143 611
Объект анализа 5	6 300 000	148 936

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 6	4 900 000	146 269
Объект анализа 7	5 550 000	138 750
Объект анализа 8	4 800 000	143 284
Объект анализа 9	5 600 000	152 630
Объект анализа 10	6 202 307	142 779
Объект анализа 11	5 613 488	141 755
Объект анализа 12	5 654 018	142 778
Объект анализа 13	5 654 018	142 778
Объект анализа 14	4 990 000	159 018
	мин	138 750
	макс	164 063
	среднее	148 398
	медиана	144 940
	стандартное отклонение	8 012

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

- от 138 750 руб./кв. м до 164 063 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 4,68% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 4,18% 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. 28).

Таблица 28.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за

собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[11]

Таблица 128

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 131

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.87	0.81	0.92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.85	0.80	0.90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.85	0.80	0.90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.84	0.79	0.89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.86	0.80	0.92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.85	0.80	0.90

Матрица коэффициентов

Таблица 130

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Объект оценки		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершается через год)
Аналог	собственность	1.00	1.18	1.05
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0.85	1.00	0.90
	право требования (строительство дома завершается через год)	0.94	1.11	1.00

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

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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 146

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 1. Старый фонд				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,1%	3,9%	8,4%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,0%	4,1%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,1%	4,3%	8,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	4,4%	8,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,2%	4,1%	8,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,1%	4,3%	8,0%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 148

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,6%	3,5%	7,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	3,3%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,4%	3,9%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,5%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,7%	7,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,8%	7,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 149

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 3. Массовое современное жилье				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,4%	2,4%	6,3%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	2,6%	5,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,4%	5,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	2,9%	6,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	2,7%	6,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	3,1%	6,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 150

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,7%	2,4%	7,0%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,9%	3,0%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,0%	3,7%	6,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,2%	3,4%	7,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	2,8%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,3%	3,3%	7,0%

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

Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 151

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 152

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,6%	3,4%	7,9%
2	Санкт-Петербург	6,6%	3,6%	8,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	3,7%	8,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,8%	9,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,6%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,2%	3,6%	8,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,4%	8,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 153

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,4%	3,1%	7,7%
2	Санкт-Петербург	5,4%	2,8%	8,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2%	3,3%	7,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,8%	3,3%	8,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	2,7%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,3%	7,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,6%	3,2%	7,8%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 154

Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,8%	2,8%	6,8%
2	Санкт-Петербург	4,6%	2,5%	6,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,6%	2,9%	6,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	2,9%	6,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,6%	6,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	3,0%	5,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,8%	6,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 155

Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,9%	2,9%	7,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	2,9%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,6%	2,8%	6,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,0%	7,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,9%	2,6%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,3%	6,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,8%	2,9%	6,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича». Значения величины

поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-4 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	3-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	3-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	3-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	8-13 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	8-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,8	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2022 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

Таблица 11

Отношение цен однотипных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Средние значения	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,41	1,69	2,00
	II	0,82	1,00	1,15	1,39	1,64
	III	0,71	0,87	1,00	1,20	1,42
	IV	0,59	0,72	0,83	1,00	1,18
	V	0,50	0,61	0,70	0,85	1,00

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 14

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,76	0,87
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,76	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,84

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 15

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
1	Москва	0,72	0,67	0,78
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,64	0,77
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,77

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 16

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Средние значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,61	0,54	0,67
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,58	0,50	0,63
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,63	0,52	0,65
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,48	0,63
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,51	0,64

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 17

Отношение цен однотипных квартир в прочих населенных пунктах по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Средние значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,52	0,44	0,61
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,42	0,55
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43	0,58
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,49	0,40	0,57
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43	0,57

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 18

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,78	0,90
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,83	0,78	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,89

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 27

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 29

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

Таблица 30

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,25	1,43
	II	0,91	1,00	1,07	1,14	1,30
	III	0,85	0,93	1,00	1,06	1,21
	IV	0,80	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,70	0,77	0,82	0,88	1,00

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 31

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,87	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 32

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,79	0,88
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81	0,89

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 33

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,72	0,83
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,72	0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,83

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 34

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,56	0,62	0,75
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,60	0,72
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,57	0,62	0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,62	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,57	0,60	0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,62	0,74

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 35

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,89	0,85	0,94
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,91	0,87	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,91	0,87	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,91	0,87	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,88	0,84	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,91	0,87	0,95

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 36

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,79	0,89
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90

Центр оценки инвестиций

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 37

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах средней этажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,73	0,85
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,76	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 38

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, пригородах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,69	0,61	0,76
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,63	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,66	0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,76

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,81

Матрица коэффициентов

Таблица 102

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		знак		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 103

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,15	1,09	1,21
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12	1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,13	1,21
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 104

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,78	0,88
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,75	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 60

Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,93	1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,03
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,94	1,02
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,98	0,94	1,02

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 61

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,86	0,93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 62

Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,72	0,79
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,66	0,72
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,67	0,73

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

Сведения о величине корректировки на материал стен по данным прочих аналитических исследований, приведенных в открытых источниках[14]

Таблица 63

Материал стен	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры	Аналитические обзоры expert-o.ru	Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» Arealis
кирпичные (кирпично-монолитные)	1,00	1	1,00
монолитные	0,94-1,02	1	0,98
панельные (жб панели)	0,88-0,95	0,96	0,96
кирпично деревянным перекрытием	нет данных	нет данных	0,69
Источник		https://www.expert-ural.ru/analytics-2019-1.html	http://www.arealt.ru/solution/analytical_materials/bnSp3vM8HK2NM8cUj.pdf

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

11.4.1.Данные экспертного опроса

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **по данным экспертного опроса**, которые показывают различия в стоимости квартир следующих этажах:

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	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 этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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 этаже	0,93	0,90	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81	0,91

Матрица коэффициентов

Таблица 83

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 84

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,96
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,95

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 85

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,93	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 86

Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90	0,95

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 87

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,86	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	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 этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,96

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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 этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,96

Матрица коэффициентов

Таблица 90

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 91

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,89	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,93	0,90	0,97

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 92

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,93	1,00
2	Санкт-Петербург	0,98	0,94	1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,98
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,96	0,92	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

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

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

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91	0,93
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91	0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,91	0,89	0,93

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,12	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-80	80-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,08	1,14	1,19	1,26	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-80	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	80-120	0,79	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,86	0,92	0,97	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки

Таблица 74

Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,90	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93	0,98

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки

Таблица 75

Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,88	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,91	0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,98

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,98

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 77

Отношение удельной цены квартиры площадью 90 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,90	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,88	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90	0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,30	1,38	1,48	1,50
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Таблица 79

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,17	1,25	1,31	1,39	1,41
	30-50	0,85	1,00	1,06	1,11	1,17	1,20
	50-65	0,80	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13
	65-90	0,76	0,90	0,95	1,00	1,05	1,07
	90-120	0,73	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03
	≥120	0,71	0,84	0,88	0,93	0,98	1,00

Таблица 80

Данные для корректировки цен квартир в Ленинградской области: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,14	1,20	1,25	1,31	1,33
	30-50	0,87	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
	50-65	0,83	0,95	1,00	1,04	1,10	1,11
	65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06
	90-120	0,76	0,86	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥120	0,75	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

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

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. 42.

Таблица 42.

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

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 108

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 366
Комфортный	8 983	4 761	13 743
Элитный	14 551	7 712	22 262

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- расстояние до метро (в минутах);
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

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

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1,06	1,05	1,07

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок			
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,06	1,02 1,08
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,03 1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04 1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09

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

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 42

Данные для корректировки цен квартир в г. Москве по группе: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	аналог					
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
Объект оценки: до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24	1,29
5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,16	1,20
10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11	1,15
15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

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

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург

Таблица 43

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербурге по группе: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	аналог					
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
Объект оценки: до 5	1,00	1,08	1,13	1,19	1,28	1,32
5-10	0,92	1,00	1,04	1,10	1,17	1,22
10-15	0,88	0,96	1,00	1,05	1,12	1,17
15-30	0,84	0,91	0,95	1,00	1,06	1,11
30-60	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00	1,04
60-90	0,76	0,82	0,85	0,90	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 44

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках по группе: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	аналог				
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60
Объект оценки: до 5	1,00	1,04	1,08	1,14	1,21
5-10	0,96	1,00	1,05	1,10	1,17
10-15	0,92	0,95	1,00	1,05	1,12
15-30	0,88	0,91	0,95	1,00	1,06
30-60	0,83	0,85	0,89	0,94	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1,07	1,06	1,08

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 50

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,02	1,10
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,03	1,08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04	1,09
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,95	0,94	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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 53

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стихийная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 54

Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,93	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,94	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,94	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,94	0,96

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 55

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,03	1,08
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,04	1,08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03	1,08
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,05	1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,05	1,00	1,09

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,07	1,03	1,10
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,00	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,11

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 4,68% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 4,18% 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 3 месяцев.

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

- от 0,7% до 3,87% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов…»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
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.

Ввиду того, что все объекты анализа находятся в том же доме (корпусе), то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	15/25 (промежуточный)	32,20	5 200 000	161 491
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	19/25 (промежуточный)	32,00	5 250 000	164 063
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	3/17 (промежуточный)	36,00	5 170 000	143 611
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	15/17 (промежуточный)	36,69	5 600 000	152 630
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	13/25 (промежуточный)	31,38	4 990 000	159 018

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. 50.

Таблица 50.

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 1488 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к 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. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	53908	53908	53908	53908	53908	53908	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	31,81	32,2	32	36	36,69	31,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1503 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к 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. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	53908	53908	53908	53908	53908	53908	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,22	32,2	32	36	36,69	31,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1516 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к 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. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	53908	53908	53908	53908	53908	53908	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится	монолитный ж/б каркас со стенами	монолитный ж/б каркас со стенами	монолитный ж/б каркас со стенами	монолитный ж/б каркас со стенами	монолитный ж/б каркас со стенами	монолитный ж/б каркас со стенами	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости	из мелкоштучных каменных материалов	из мелкоштучных каменных материалов	из мелкоштучных каменных материалов	из мелкоштучных каменных материалов	из мелкоштучных каменных материалов	из мелкоштучных каменных материалов	проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,89	32,2	32	36	36,69	31,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1524 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к 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. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта,	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тыс. чел.							проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	53908	53908	53908	53908	53908	53908	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный 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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	31,81	32,2	32	36	36,69	31,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия продажи, учитывающую тот факт, что квартиры, права на которые оцениваются, предполагаются к продаже оптом определенному и единственному покупателю, в отличие от объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже в розницу сторонним (различным) потенциальным покупателям;
- 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 находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия продажи и поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

В рамках настоящего отчета оценщик принял решение две поправки, а именно:

- поправку на условия продажи, учитывающую тот факт, что квартиры, права на которые оцениваются, предполагаются к продаже оптом определенному и единственному покупателю, в отличие от объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже в розницу сторонним (различным) потенциальным покупателям;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений),

объединить в одну общую поправку «на условия продажи», т.к. расчет значения данной поправки будет проведен с использование цен из заключенных Договоров уступки прав требования к Договору об участии в долевом строительстве жилого дома.

Необходимость введения данной общей поправки вызвано ситуацией, описанной в разд. 2.2 настоящего отчета, а именно:

«В рамках настоящего отчета необходимо отметить, что расчет стоимости объектов оценки проводится при условии их оптовой продажи в пользу ГК «Гранель», а именно при условии их оптовой продажи по Договорам уступки прав по договорам долевого участия в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель»).

Это связано с тем, что согласно договоренности, достигнутой в результате переговоров с ГК «Гранель», ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» отчуждает в пользу ГК «Гранель» земельные участки, которые используются ГК «Гранель» для строительства микрорайона «Пехра», и получает в качестве оплаты определенную площадь квартир, находящихся в построенных на этих земельных участках жилых домах (корпусах).

Таким образом между ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и компаниями, входящими в ГК «Гранель», были заключены Договоры купли-продажи земли и Договоры участия в долевом строительстве жилых домов микрорайона «Пехра», в которых находятся квартиры, права на которые оцениваются.

Так как строительство жилых домов (квартир) еще не завершено, то самостоятельная продажа (реализация) квартир (путём уступки прав по Договорам участия в долевом строительстве жилых домов физическим лицам в розницу) силами ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», неизбежно приведет к возникновению конкуренции между ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и ГК «Гранель» (на рынке одновременно будут конкурировать (бороться) два продавца за одних и тех же покупателей), спадом темпов продаж и демпингу цен.

В связи с этим, в результате переговоров с ГК «Гранель» была достигнута договоренность о «выкупе» (заключении Договоров уступки прав по Договорам участия в долевом строительстве жилых домов) у ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» квартир в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель») по цене, формируемой к дате заключения Договора уступки прав по Договору участия в долевом строительстве жилого дома, на основе последних среднемесячных цен продаж аналогичных квартир ГК «Гранель» по Договорам участия в долевом строительстве со сторонними покупателями, но с некоторым дисконтом (оптовой скидкой), т.к. одновременно в пользу в ООО «Гранель Риэлти» по каждому Договору уступки прав по Договору участия в долевом строительстве жилого дома передается (продается) не менее 6 - 10 квартир.

Таким образом, экономическим смыслом вышеуказанной схемы является продажа земли с расчетом квартирами в строящихся ГК «Гранель» многоквартирных домах, а также последующая реализация квартир силами ГК «Гранель».

Также, необходимо отметить, что квартиры, права на которые оцениваются, потенциальным сторонним покупателям не предлагаются к продаже и не продаются, т.к. предназначены для продажи только в пользу ООО «Гранель Риэлти» (входит в ГК «Гранель»).»

Таким образом, к объектам-аналогам необходимо ввести поправку, учитывающей данное отличие между квартирами, права на которые оцениваются, и объектами аналогами.

Расчет значения данной поправки был проведен на основе сравнения цен предложений ГК «Гранель» на сайте ЖК Пехра (https://www.granelle.ru/objects/pehra/) и цен из заключенных в этот период Договоров уступки прав к Договору участия в долевом строительстве жилого дома.

Оценщик одновременно располагает данными о ценах предложений к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК Пехра (https://www.granelle.ru/objects/pehra/) 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г. и данными о ценах уступки аналогичных квартир по Договорам уступки прав к Договору участия в долевом строительстве жилого дома в тот же период.

Данные о физических характеристиках и ценах предложений к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК «Пехра» (https://www.granelle.ru/objects/pehra/) 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г. представлены в табл. 51 и табл. 52 соответственно. Подтверждение данной информации представлено в Приложении 2 настоящего отчета.

Таблица 51.

Физические характеристики 1-но комнатных квартир, предлагаемых к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК «Пехра» в корпусе № 3 по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г.

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
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	23/25 (промежуточный)	1	нет данных	42,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	42,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	42,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	24/25 (промежуточный)	1	нет данных	42,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	25/25 (последний)	1	нет данных	42,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 52.

Данные о ценах 1-но комнатных квартир, предлагаемых к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК «Пехра» в корпусе № 3 по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г.

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 386 271	127 425
Объект анализа 2	5 386 271	127 425
Объект анализа 3	5 386 271	127 425
Объект анализа 4	5 386 271	127 425
Объект анализа 5	5 386 271	127 425
	мин	127 425
	макс	127 425
	среднее	127 425
	медиана	127 425
	стандартное отклонение	0

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таким образом установлено, что средняя цена 1-но комнатных квартир, предлагаемых к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК «Пехра» в корпусе № 3 по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г. составляет 127 425 руб./кв. м.

Данные о физических характеристиках и ценах для 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г. из заключенных Договоров уступки прав к Договору участия в долевом строительстве жилого дома представлены в табл. 53, 54. Подтверждение данной информации представлено в Приложении 3 настоящего отчета.

Таблица 53.

Физические характеристики и цены для 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» из заключенного 16.12.2021 г. Договора уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-13 к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры. кв.м.	Цена уступки, руб.	Цена уступки, руб./кв. м
1	8	9	№1 032	1	35,04	3 890 541,66	111 031,44
2	8	12	№1 052	1	32,21	3 576 322,68	111 031,44
3	8	13	№1 057	1	37,78	4 194 767,80	111 031,44

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 54.

Физические характеристики и цены для 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» из заключенного 10.02.2022 г. Договора уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-14 к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры. кв.м.	Цена уступки, руб.	Цена уступки, руб./кв. м
1	9	3	№1 110	1	33,89	3 803 762,20	112 238,48
2	9	5	№1 127	1	31,81	3 570 306,15	112 238,48
3	9	6	№1 141	1	33,62	3 773 457,81	112 238,48
4	9	7	№1 142	1	33,6	3 771 213,04	112 238,48
5	9	8	№1 151	1	33,6	3 771 213,04	112 238,48
6	9	17	№1 236	1	33,89	3 803 762,20	112 238,48

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

В сводном виде данные об удельных ценах (ценах 1 кв. м) для 1-но комнатных квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2021 г. - январь 2022 г. из заключенных Договоров уступки прав к Договору участия в долевом строительстве жилого дома представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об удельных ценах (ценах 1 кв. м) для каждого типа квартир в корпусе № 3 ЖК «Пехра» по состоянию на июль – август 2021 г. из заключенных Договоров уступки прав к Договору участия в долевом строительстве жилого дома, руб./кв. м

Тип квартиры	Договор уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-13 от 01.07.2021 г.	Договор уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 26.07.2021 г.
1-но комн.	111 031,44	112 238,48

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Расчет значения данной поправки для каждого Договора уступки прав требования проводился по формуле:

$$П = (\frac{C_{уд.}^{ДУ}}{C_{уд.}} - 1) * 100\%,$$

где:

$C_{уд.}^{ДУ}$ - значение удельной стоимости квартиры по Договору уступки прав требования, руб./кв. м;

$C_{уд.}$ - значение удельной стоимости квартиры по предложению к продаже ГК «Гранель» на сайте ЖК «Пехра», руб./кв. м.

Рассчитанные значения данной поправки для каждого Договора уступки прав требования представлены в табл. 56, 57.

Таблица 56.

Значения поправки для Договора уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-13 от 16.12.2021 г.

Тип квартиры	Цена по Договору уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-13 от 16.12.2021 г., руб./кв. м	Цена предложения к продаже ГК «Гранель», руб./кв. м	Поправка, %
1-но комн.	111 031,44	127 425,00	-12,9

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 57.

Значения поправки для Договора уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 10.02.2022 г.

Тип квартиры	Цена по Договору уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 10.02.2022 г., руб./кв. м	Цена предложения к продаже ГК «Гранель», руб./кв. м	Поправка, %
1-но комн.	112 238,48	127 425,00	-11,9

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Итоговое значение данной поправки рассчитывалось как среднее значение данной поправки по каждому Договору уступки прав требования. Результаты расчета итогового значения данной поправки представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета итогового значения поправки

Тип квартиры	Поправка по Договору уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-13 от 16.12.2021 г., %	Поправка по Договору уступки прав требования № ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 10.02.2022 г., %	Среднее значение, %
1-но комн.	-12,9	-11,9	-12,4

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составит:

- для 1-но комнатных квартир - (минус) 12,4%.

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

Таблица 59.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов 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 1488					
Площадь, кв. м	32,20	32,00	36,00	36,69	31,38
Цена, руб.	5 200 000,0	5 250 000,0	5 170 000,0	5 600 000,0	4 990 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	161 491,0	164 063,0	143 611,0	152 630,0	159 018,0
Поправка на условия продажи, %	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 466,0	143 719,0	125 803,0	133 704,0	139 300,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1503					
Площадь, кв. м	32,20	32,00	36,00	36,69	31,38
Цена, руб.	5 200 000,0	5 250 000,0	5 170 000,0	5 600 000,0	4 990 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	161 491,0	164 063,0	143 611,0	152 630,0	159 018,0
Поправка на условия продажи, %	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 466,0	143 719,0	125 803,0	133 704,0	139 300,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1516					
Площадь, кв. м	32,20	32,00	36,00	36,69	31,38
Цена, руб.	5 200 000,0	5 250 000,0	5 170 000,0	5 600 000,0	4 990 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	161 491,0	164 063,0	143 611,0	152 630,0	159 018,0
Поправка на условия продажи, %	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 466,0	143 719,0	125 803,0	133 704,0	139 300,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1524					
Площадь, кв. м	32,20	32,00	36,00	36,69	31,38
Цена, руб.	5 200 000,0	5 250 000,0	5 170 000,0	5 600 000,0	4 990 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	161 491,0	164 063,0	143 611,0	152 630,0	159 018,0
Поправка на условия продажи, %	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4	-12,4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 466,0	143 719,0	125 803,0	133 704,0	139 300,0

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. 60.

Таблица 60.

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 1488					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	161 491	164 063	143 611	152 630	159 018
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 466	143 719	125 803	133 704	139 300
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	20 025	20 344	17 808	18 926	19 718
Суммарное отклонение, руб./кв. м	96 821				
Веса, %	19,8294	19,7470	20,4018	20,1131	19,9086
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	136 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1503					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	161 491	164 063	143 611	152 630	159 018
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 466	143 719	125 803	133 704	139 300
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	20 025	20 344	17 808	18 926	19 718
Суммарное отклонение, руб./кв. м	96 821				
Веса, %	19,8294	19,7470	20,4018	20,1131	19,9086
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	136 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1516					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	161 491	164 063	143 611	152 630	159 018
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 466	143 719	125 803	133 704	139 300
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	20 025	20 344	17 808	18 926	19 718
Суммарное отклонение, руб./кв. м	96 821				
Веса, %	19,8294	19,7470	20,4018	20,1131	19,9086
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	136 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1524					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	161 491	164 063	143 611	152 630	159 018
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 466	143 719	125 803	133 704	139 300
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	20 025	20 344	17 808	18 926	19 718
Суммарное отклонение, руб./кв. м	96 821				
Веса, %	19,8294	19,7470	20,4018	20,1131	19,9086
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	136 700				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

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

Таблица 61.

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

№ п/п	№ корпуса	№ 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 3	1488	31,81	13	11	1	136 700	4 348 427
2	корпус 3	1503	34,22	15	11	1	136 700	4 677 874
3	корпус 3	1516	33,89	16	11	1	136 700	4 632 763
4	корпус 3	1524	31,81	17	11	1	136 700	4 348 427
	Итого		**131,73**					**18 007 491**

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:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

18 007 491 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	4 348 427
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	4 677 874
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	4 632 763
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	4 348 427

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 4 (четырёх) квартир общей проектной площадью с учетом не отапливаемых помещений 131,73 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

18 007 491

(Восемнадцать миллионов семь тысяч четыреста девяносто один)

рубль,

в том числе:

№ п/п	№ корпуса	№ квартиры	Площадь, кв. м	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Итоговая стоимость, руб.
1	корпус 3	№1 488	31,81	13	11	1	4 348 427
2	корпус 3	№1 503	34,22	15	11	1	4 677 874
3	корпус 3	№1 516	33,89	16	11	1	4 632 763
4	корпус 3	№1 524	31,81	17	11	1	4 348 427

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

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №30, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

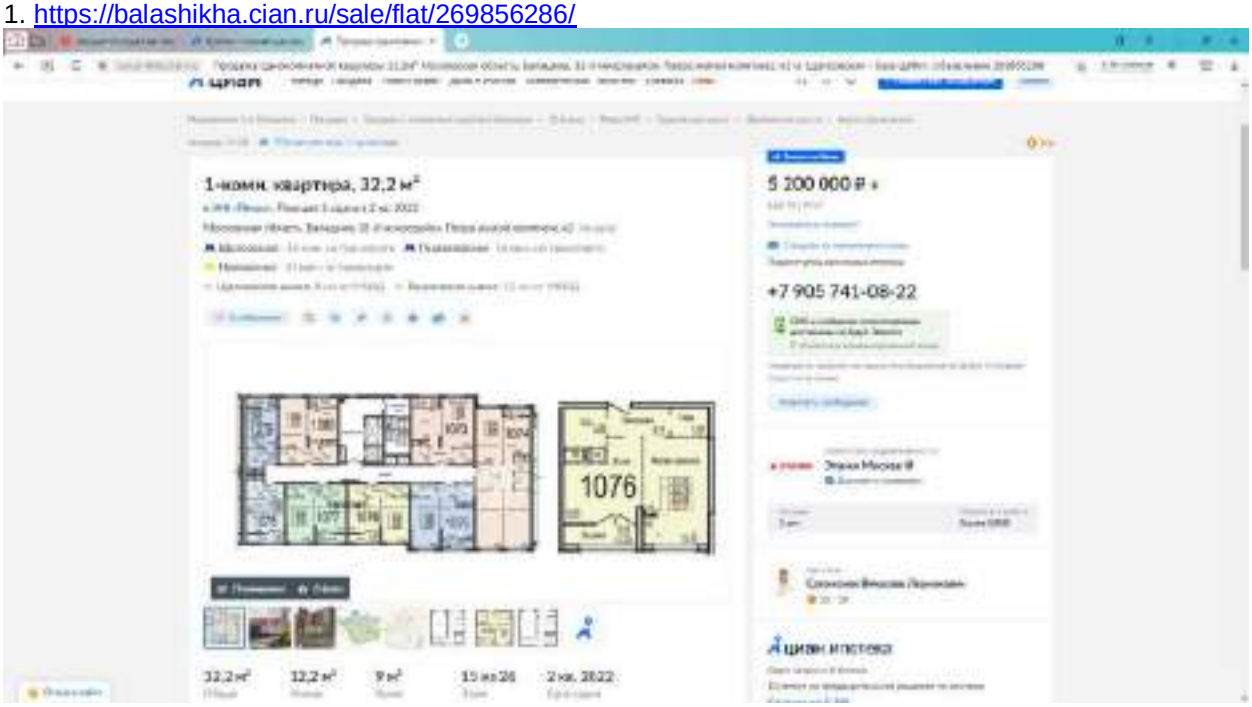
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

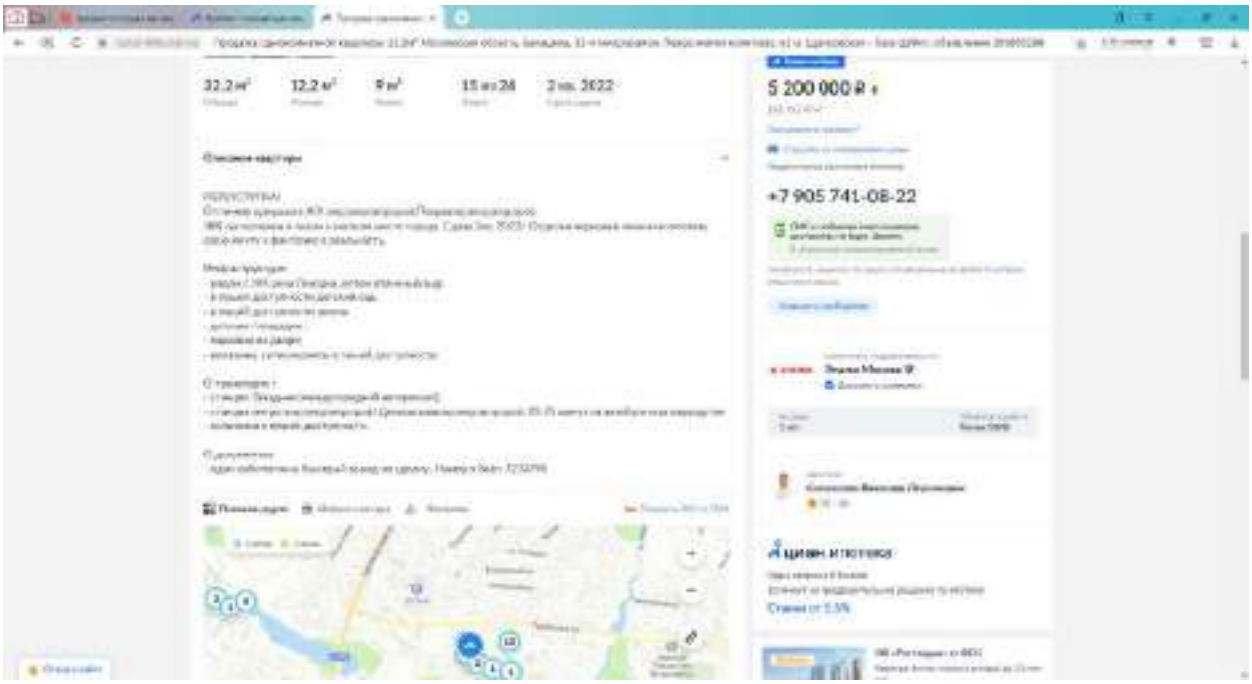
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

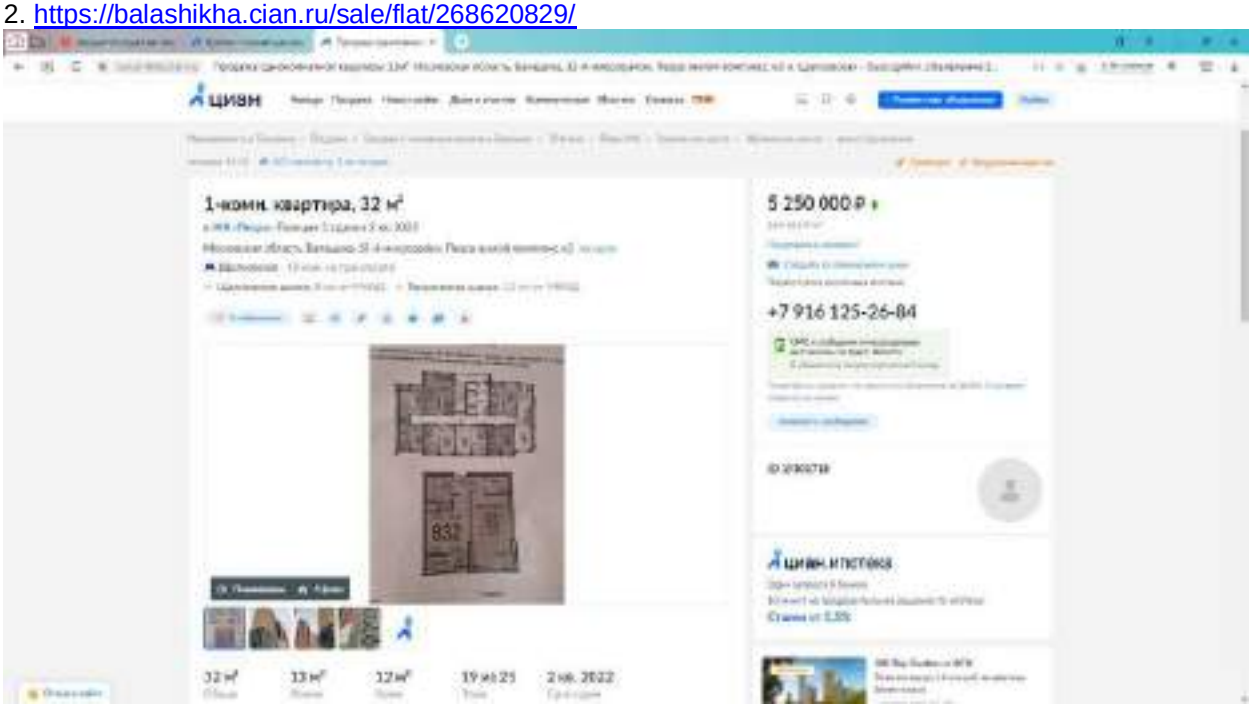
1-но комнатные квартиры

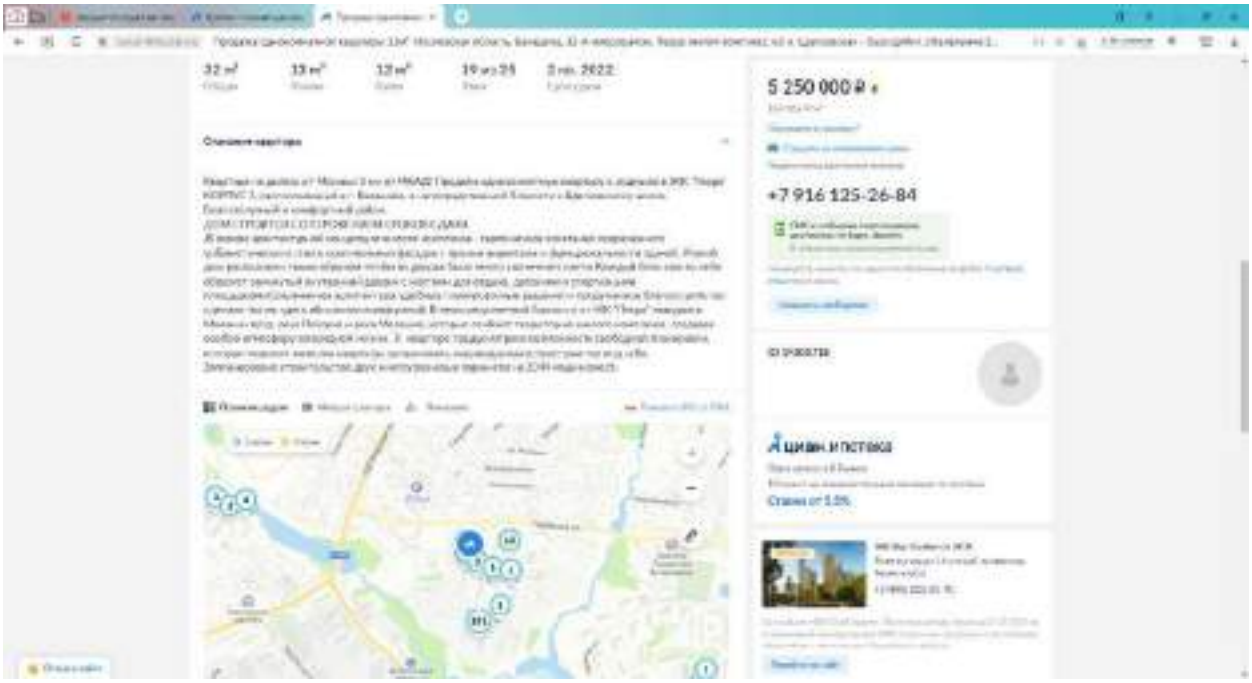
1. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269856286/



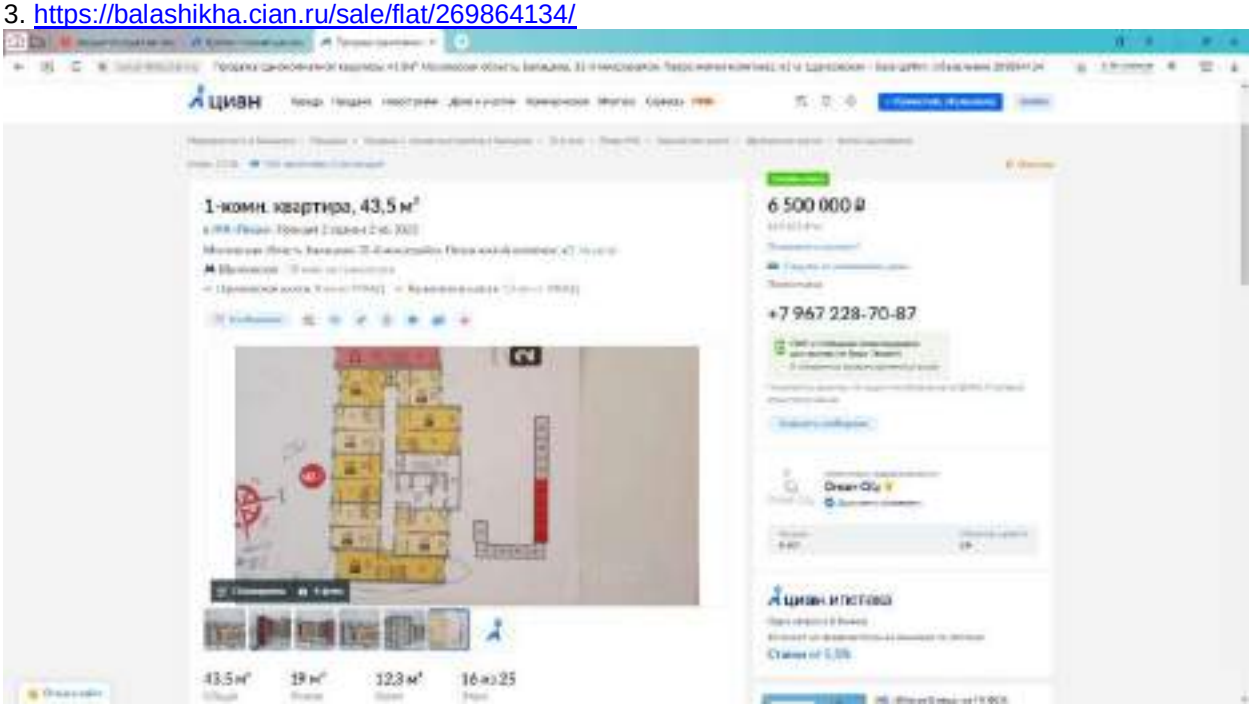


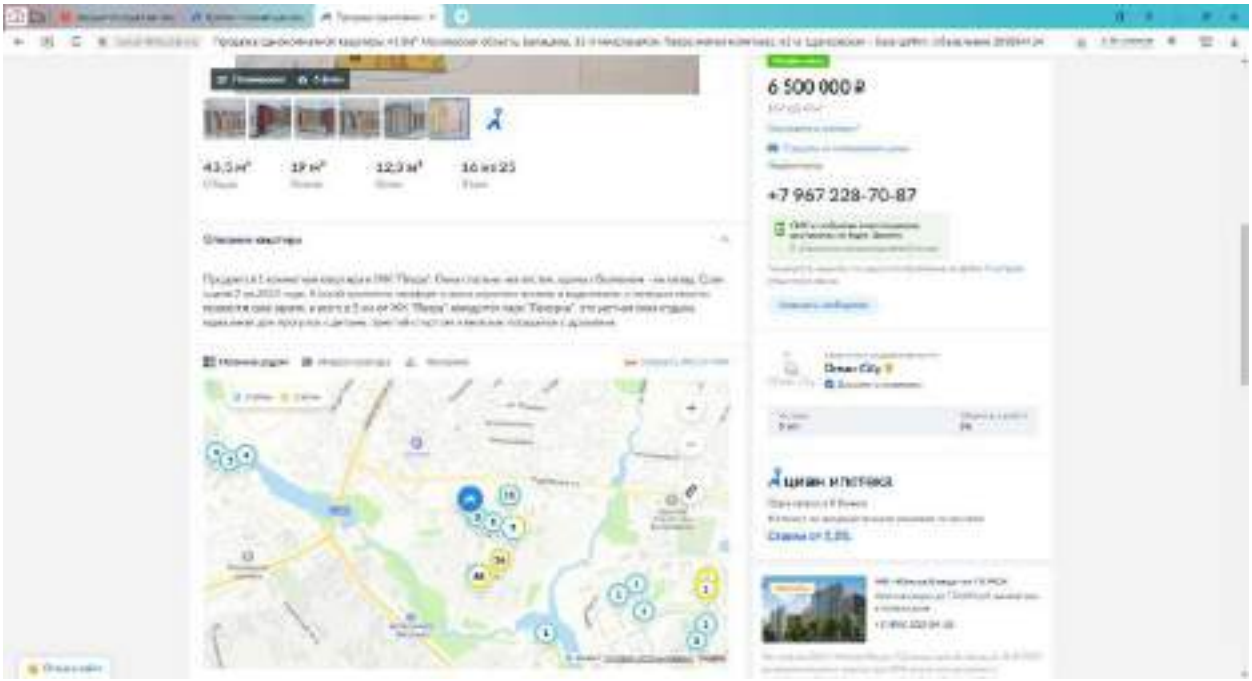
2. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/268620829/



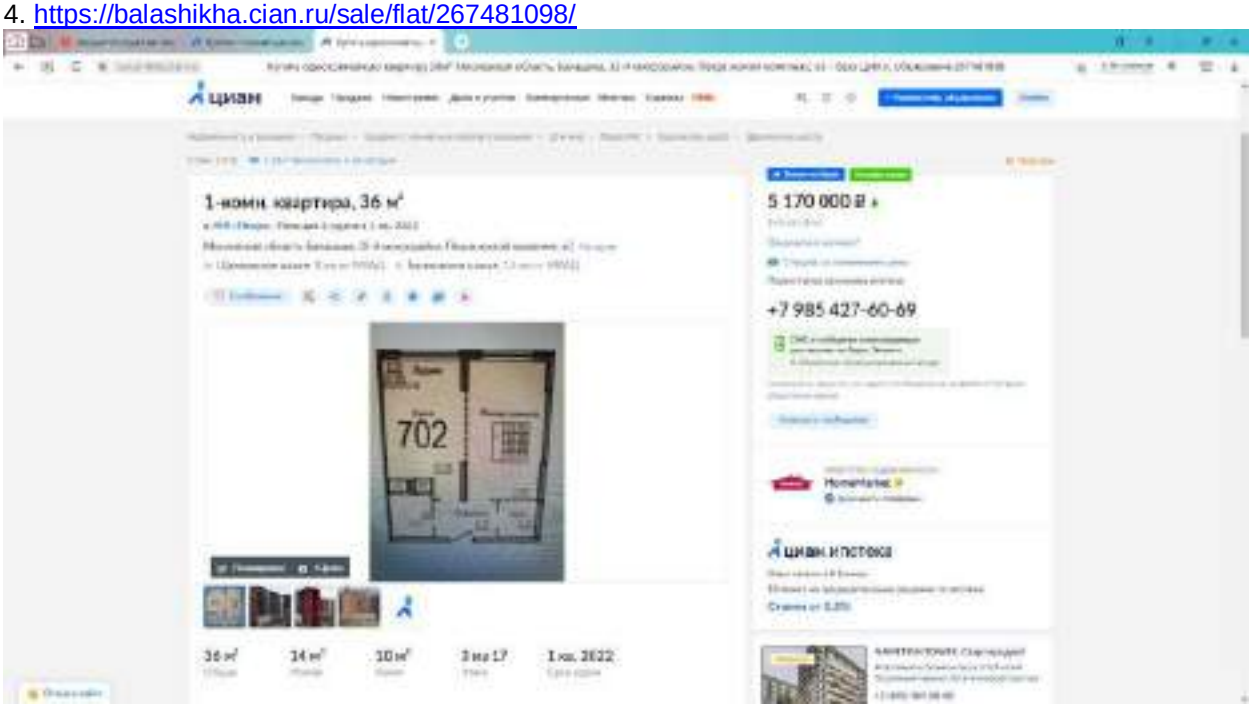


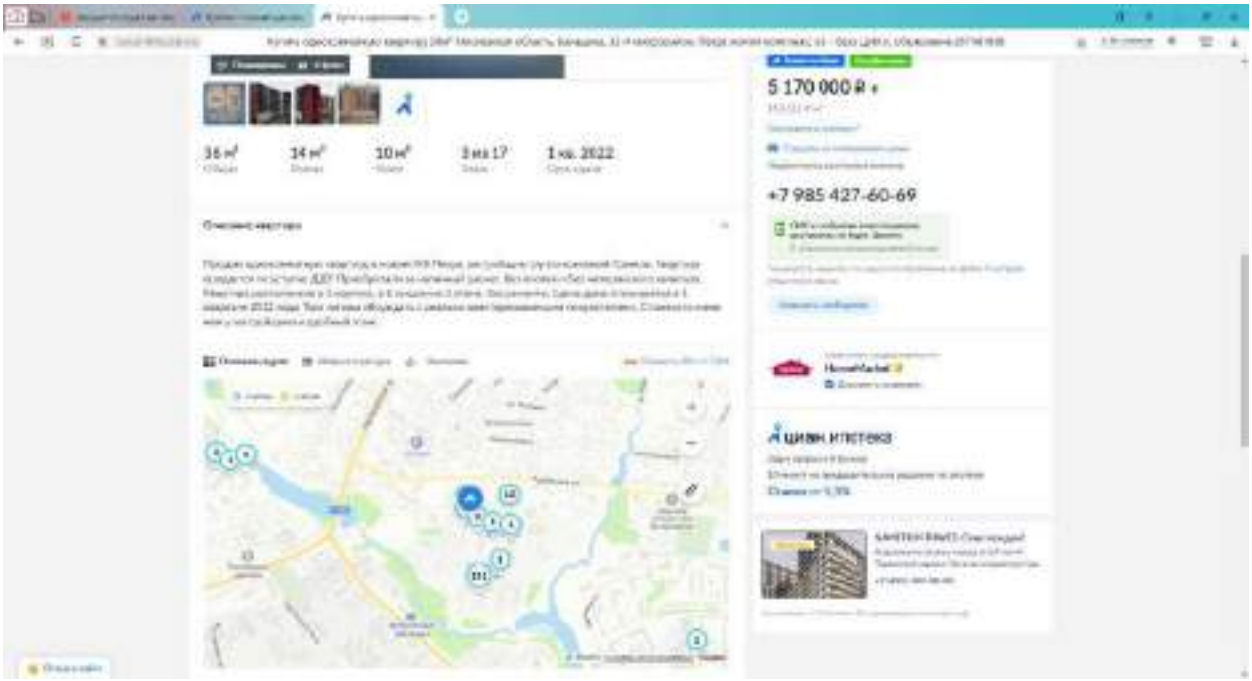
3. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269864134/



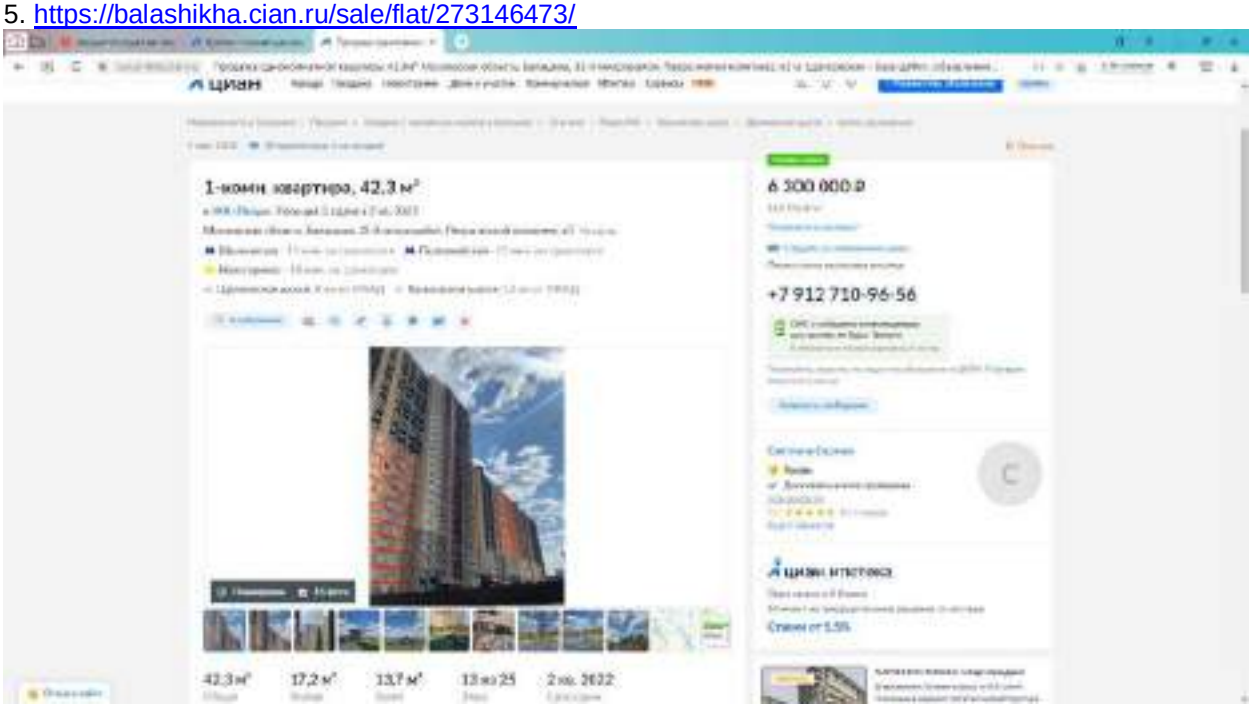


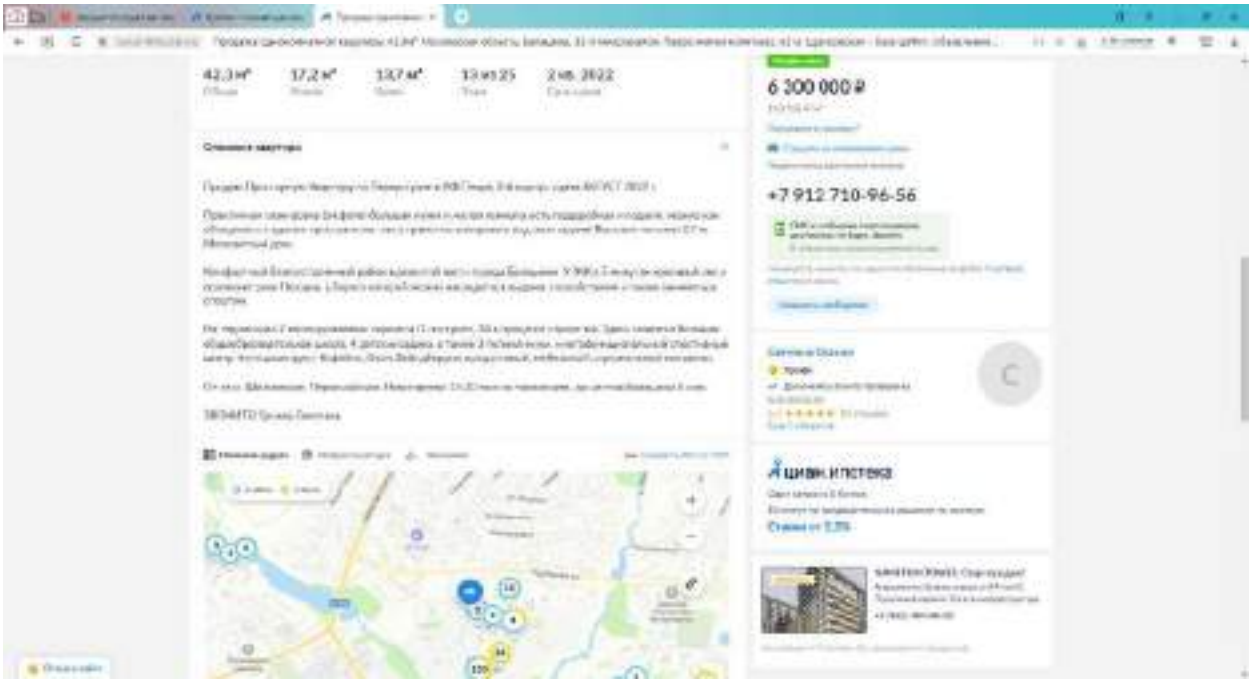
4. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/267481098/



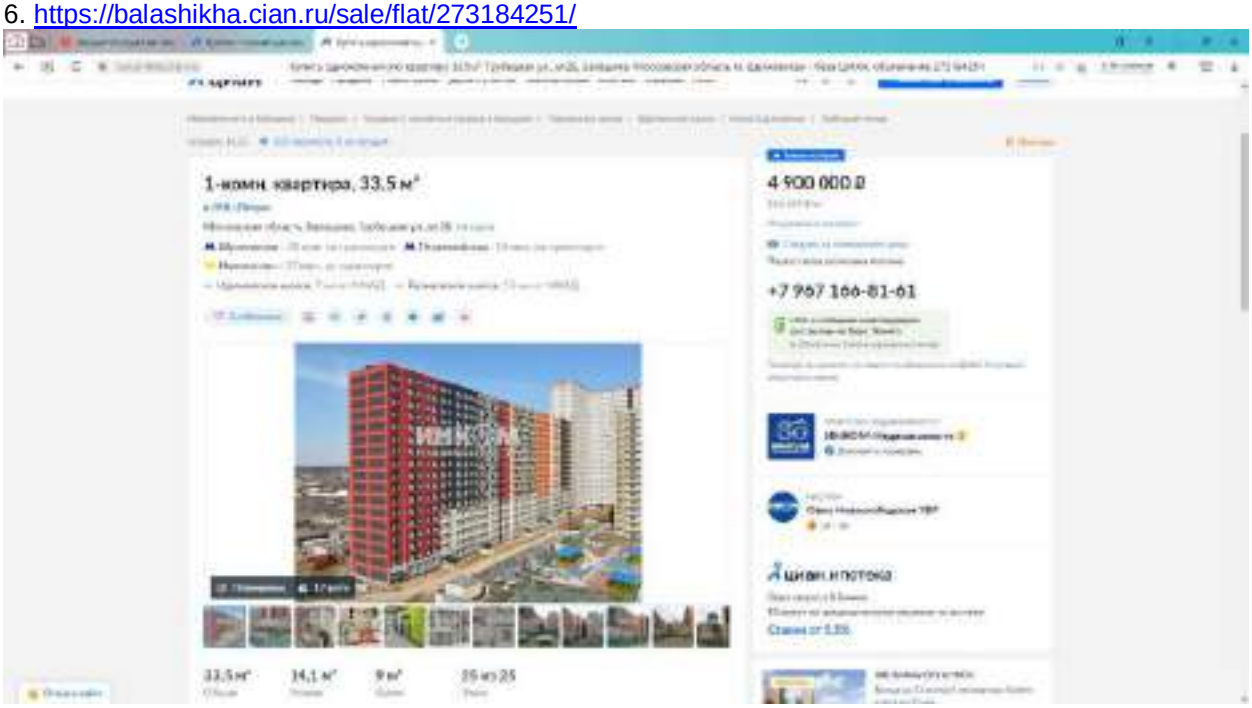


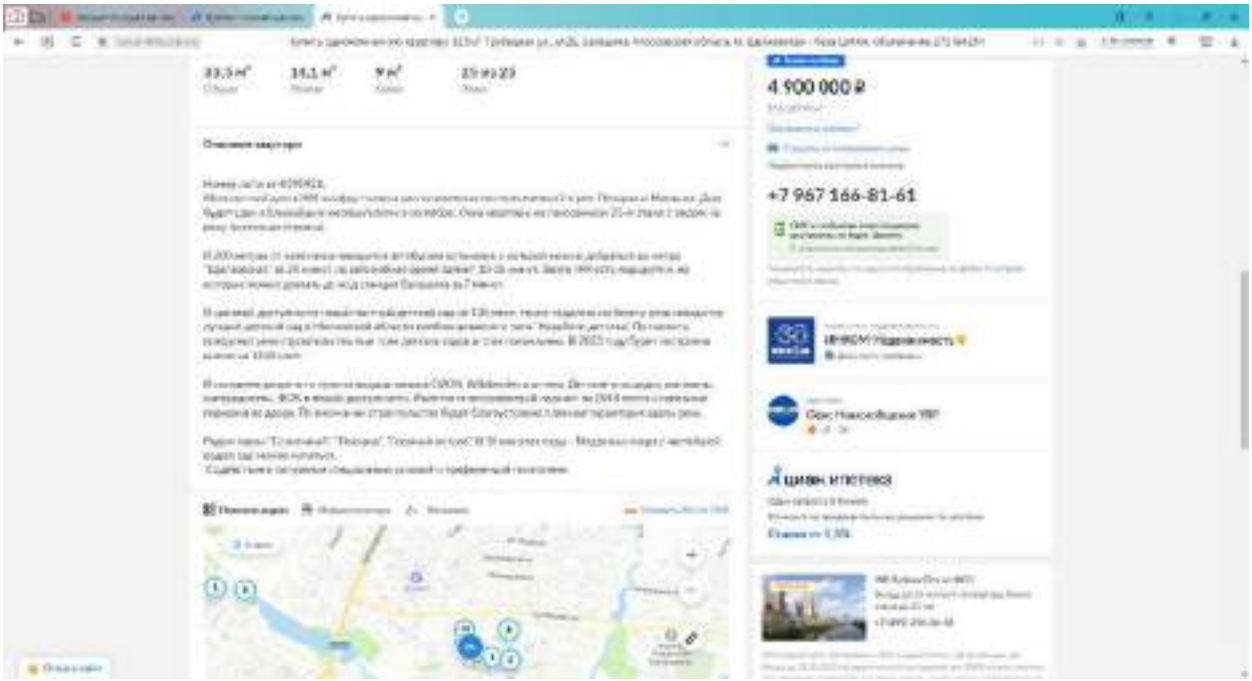
5. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273146473/



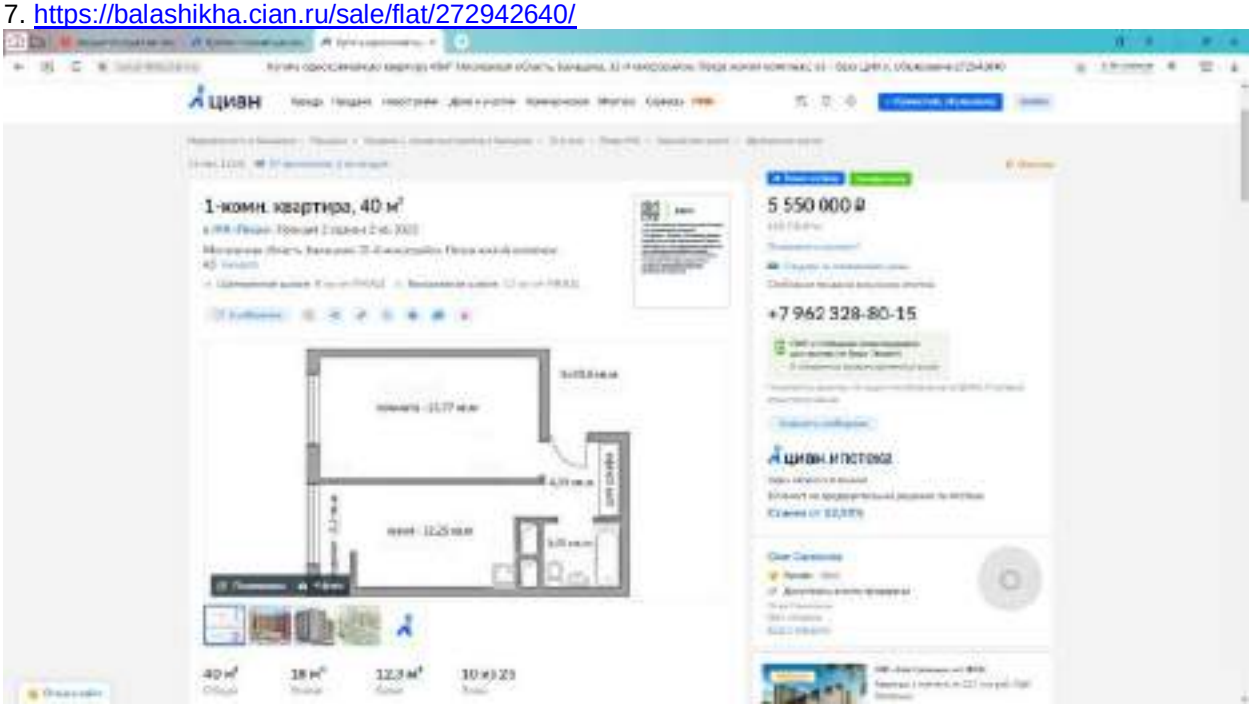


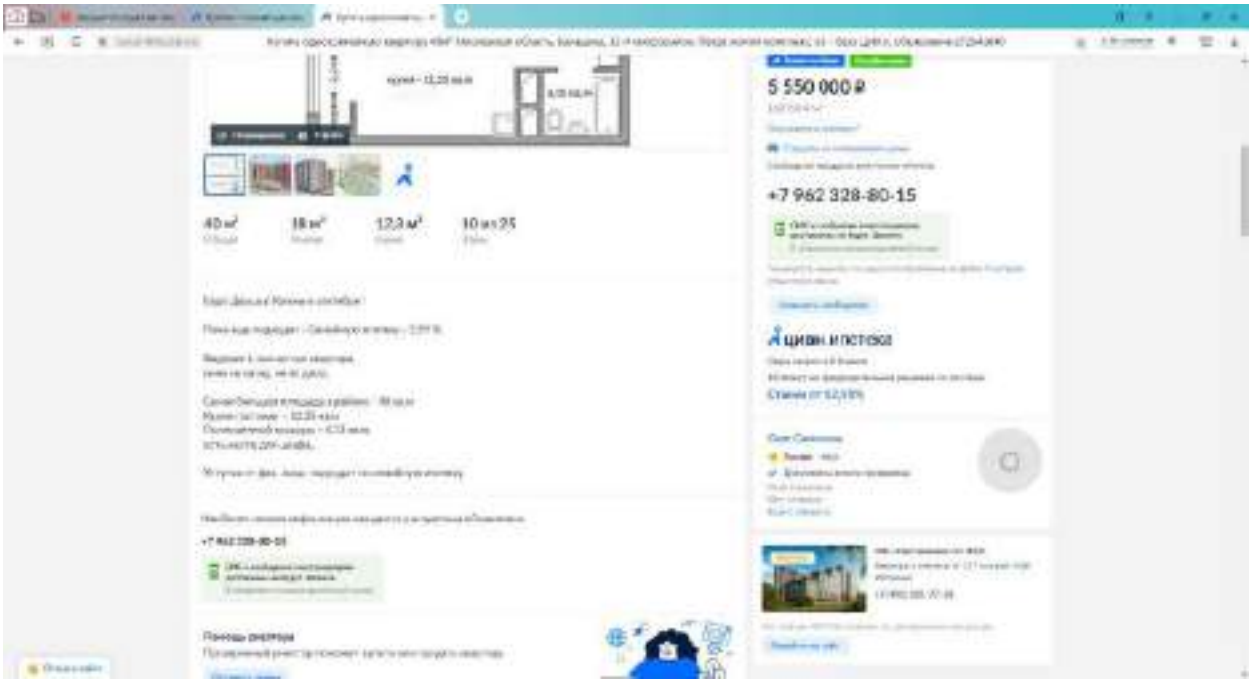
6. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273184251/



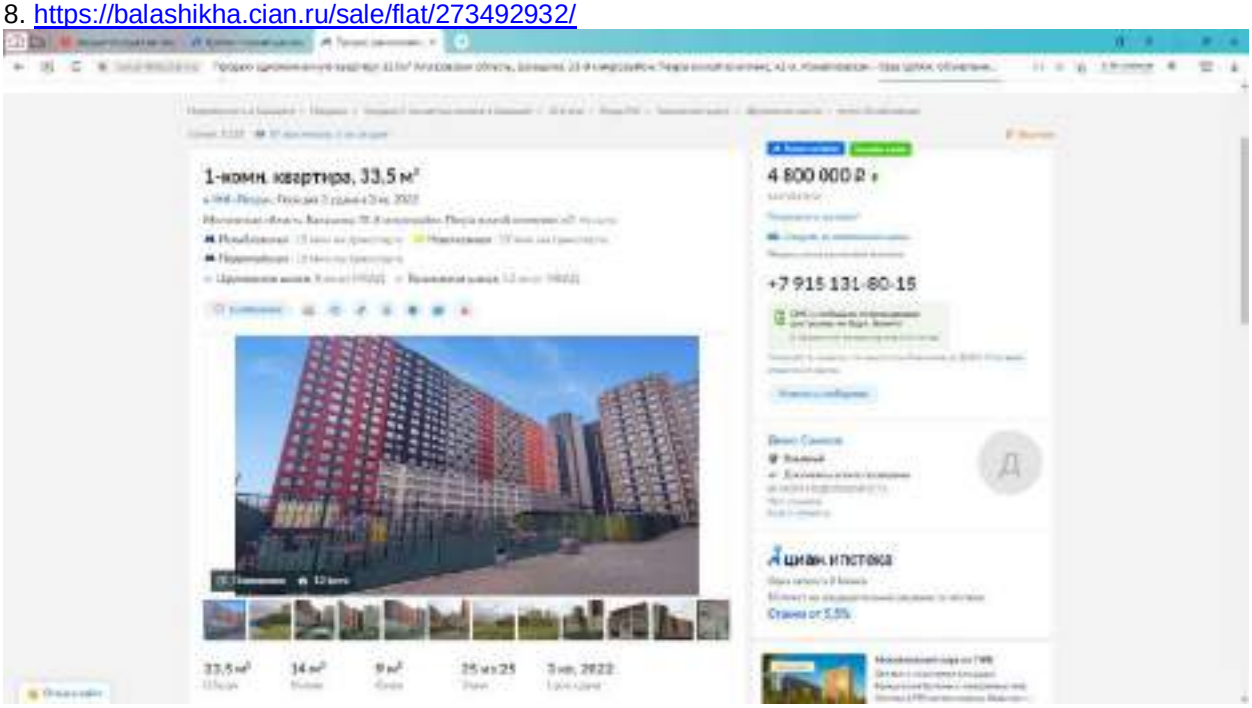


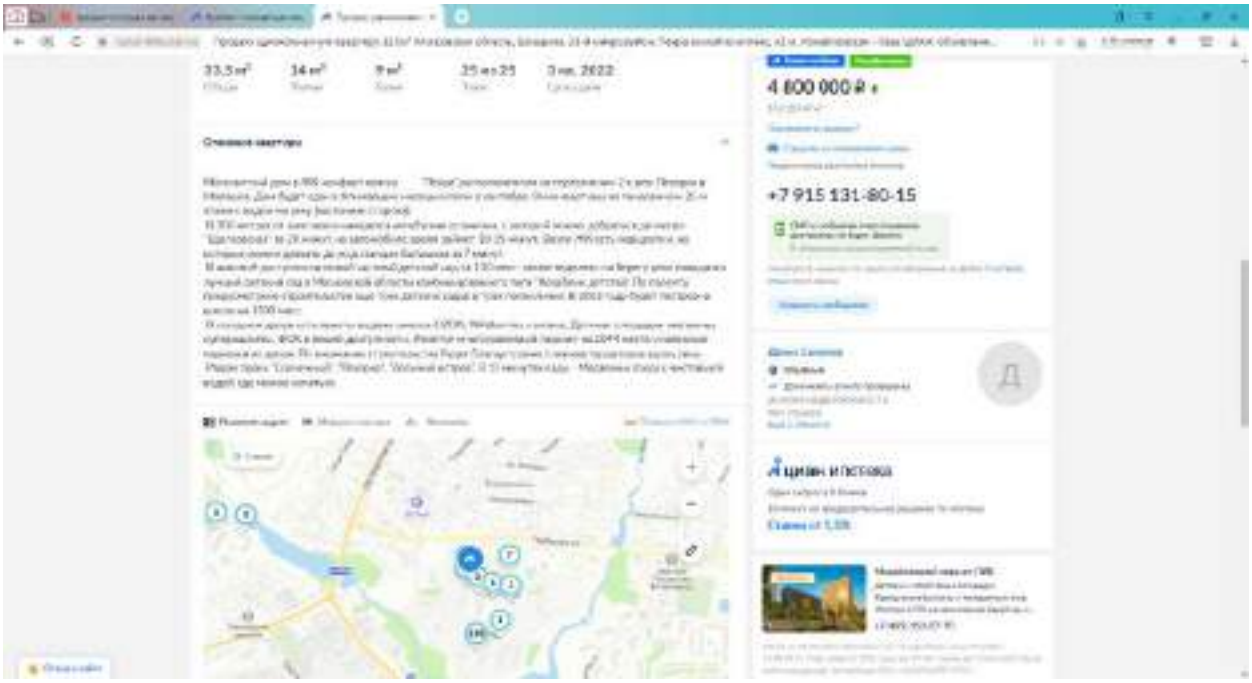
7. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/272942640/



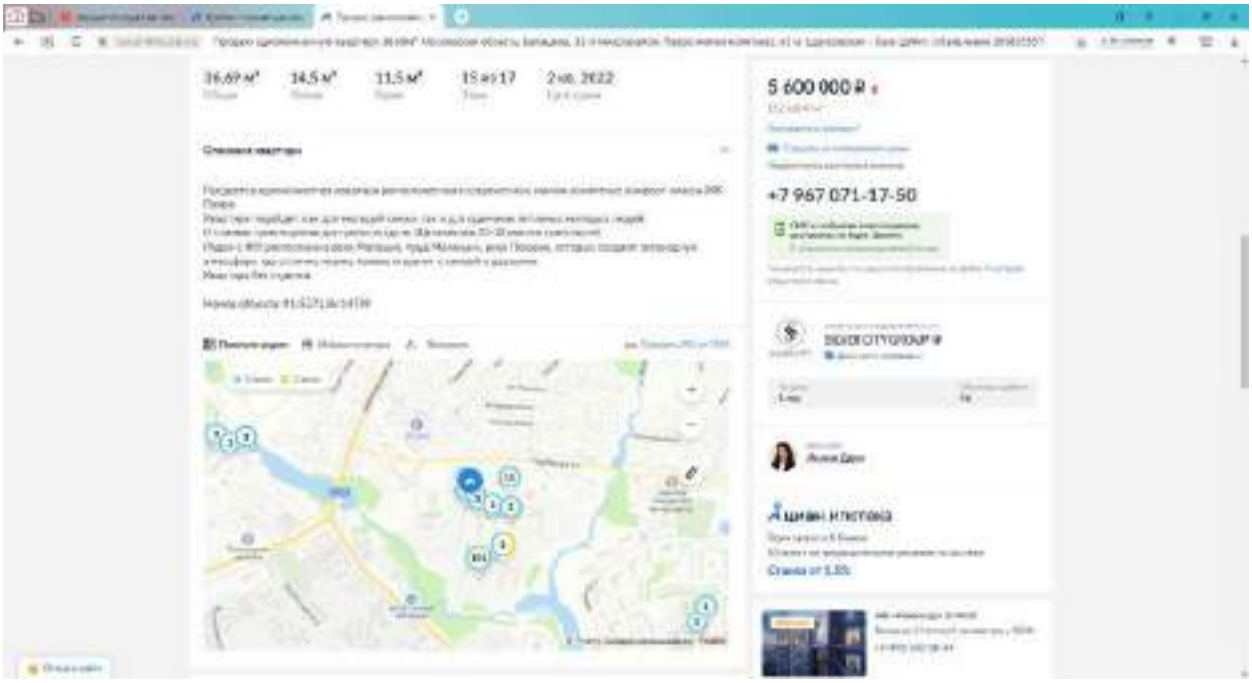


8. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273492932/

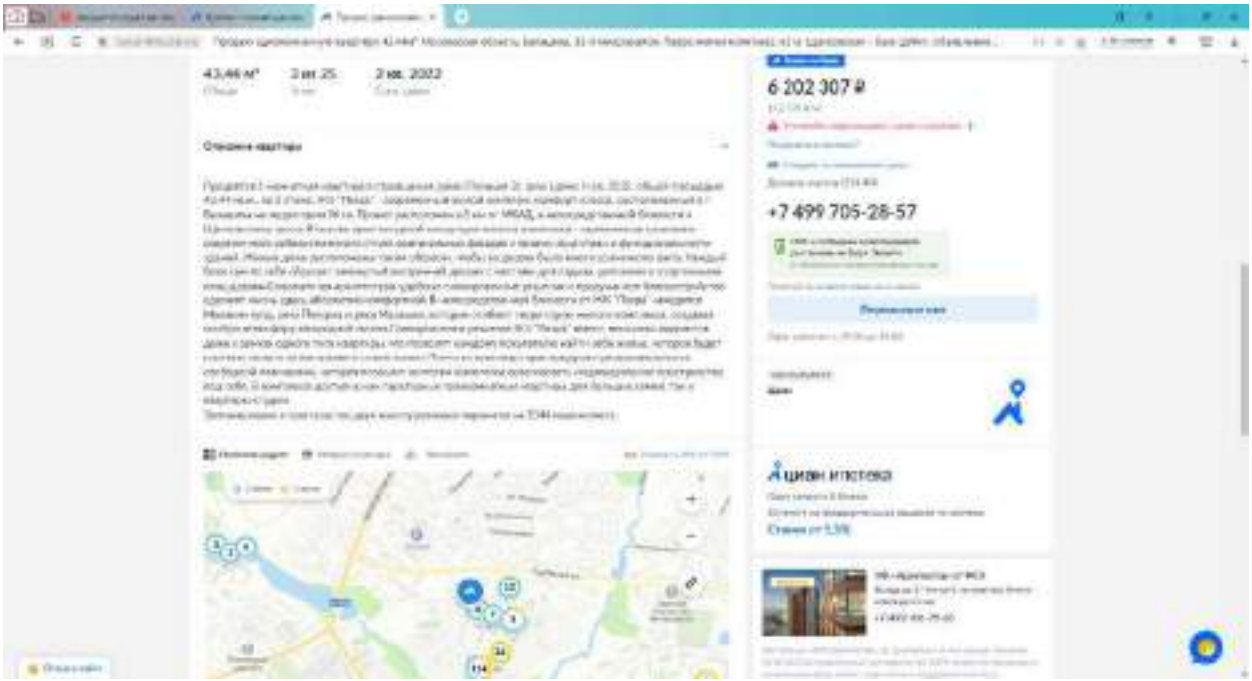




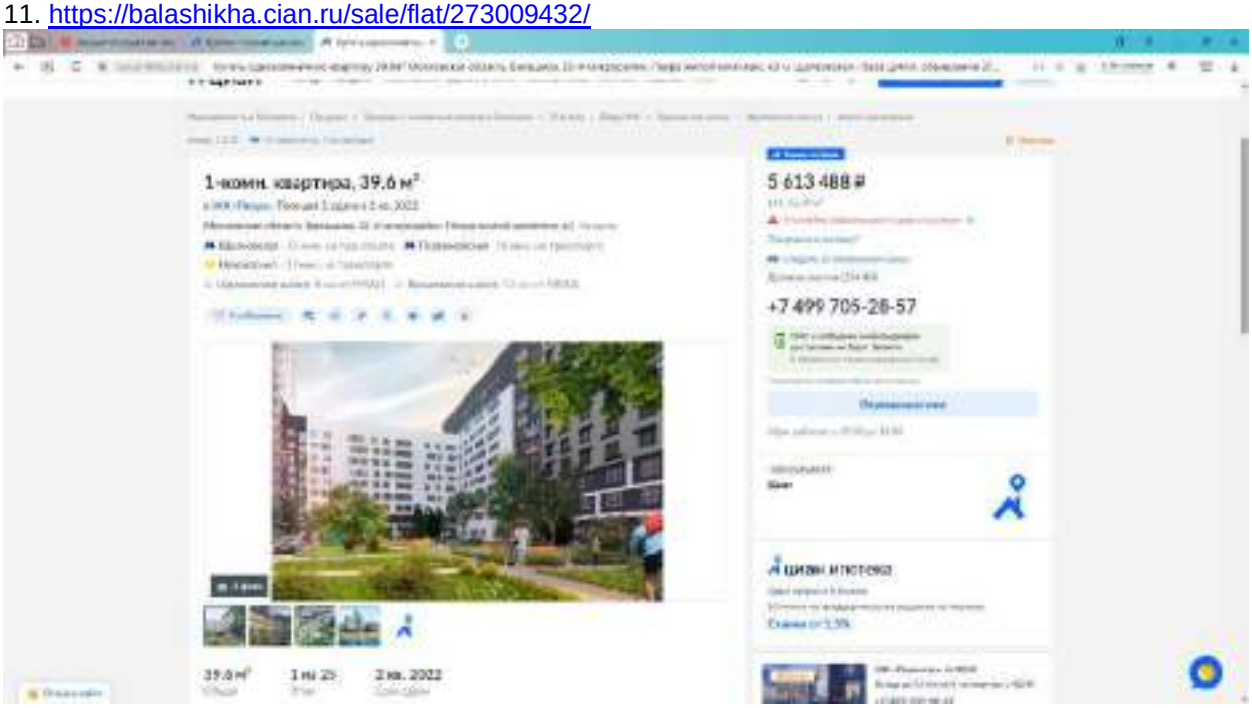
9. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269835557/

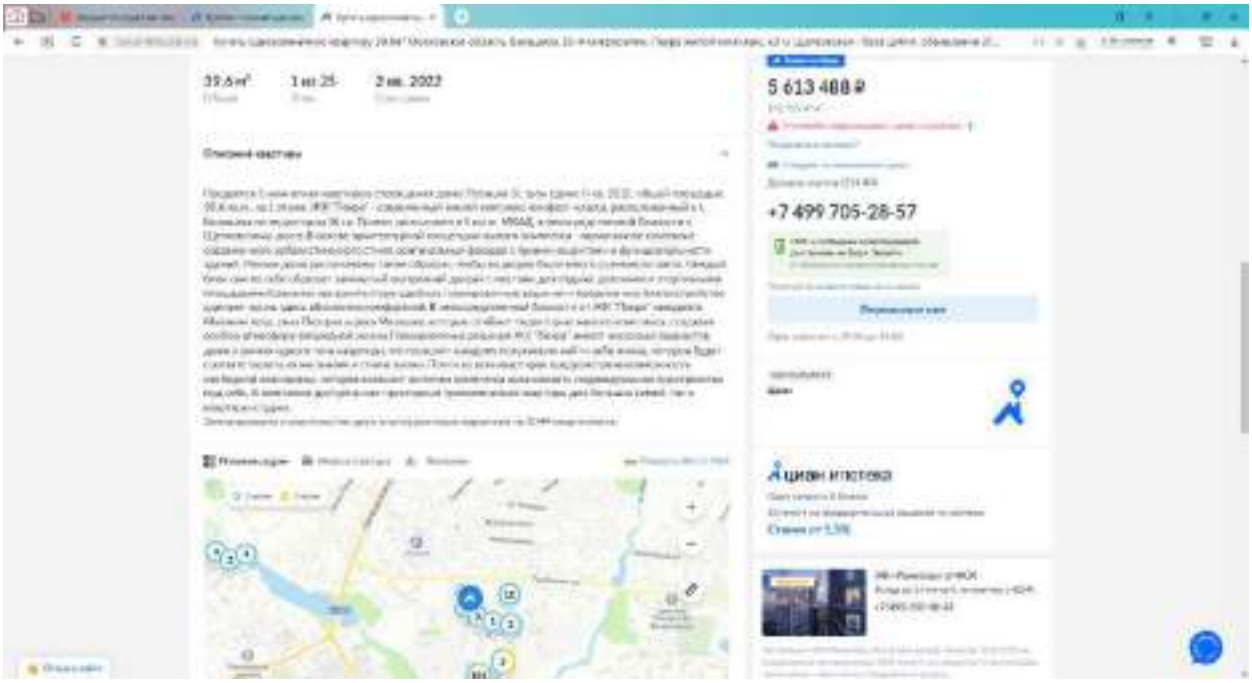


10. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273009431/

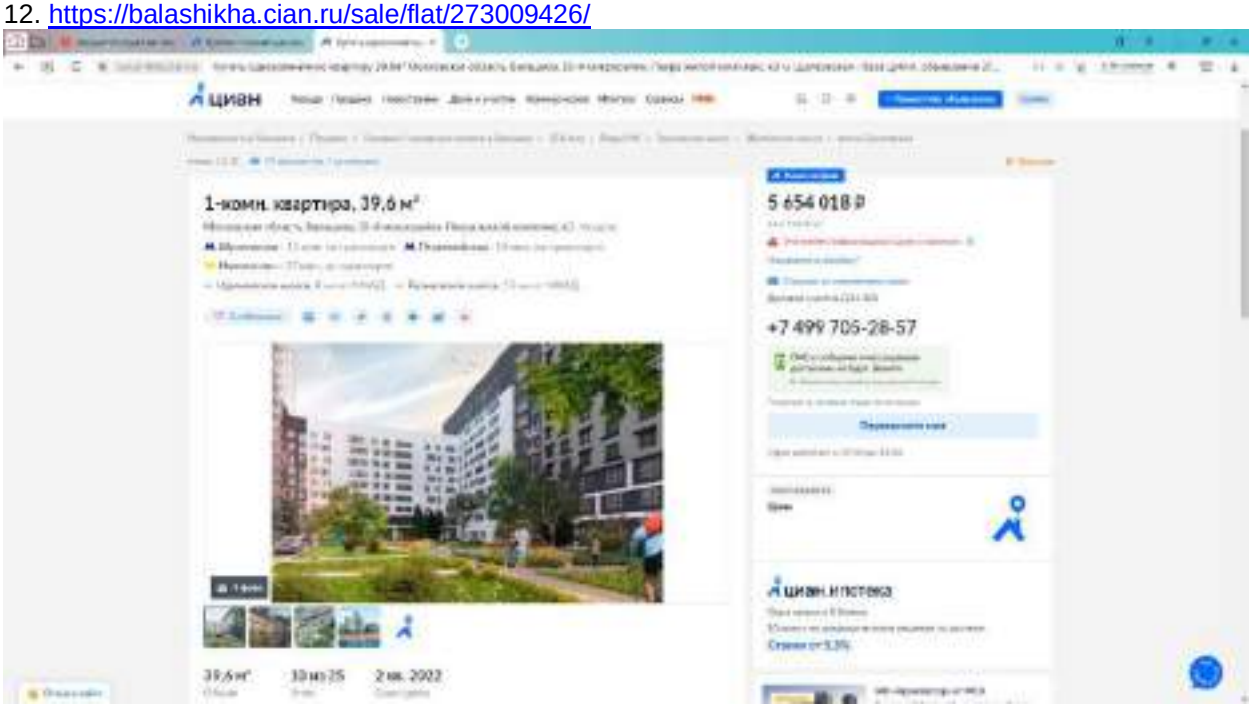


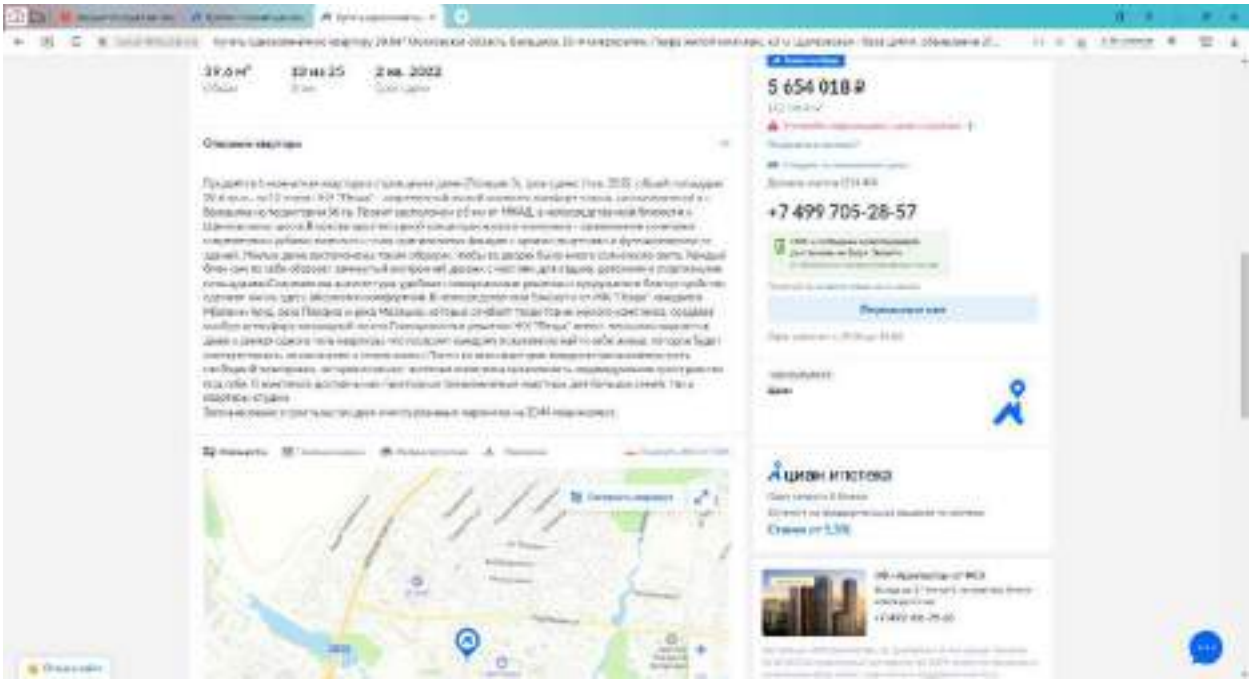
11. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273009432/



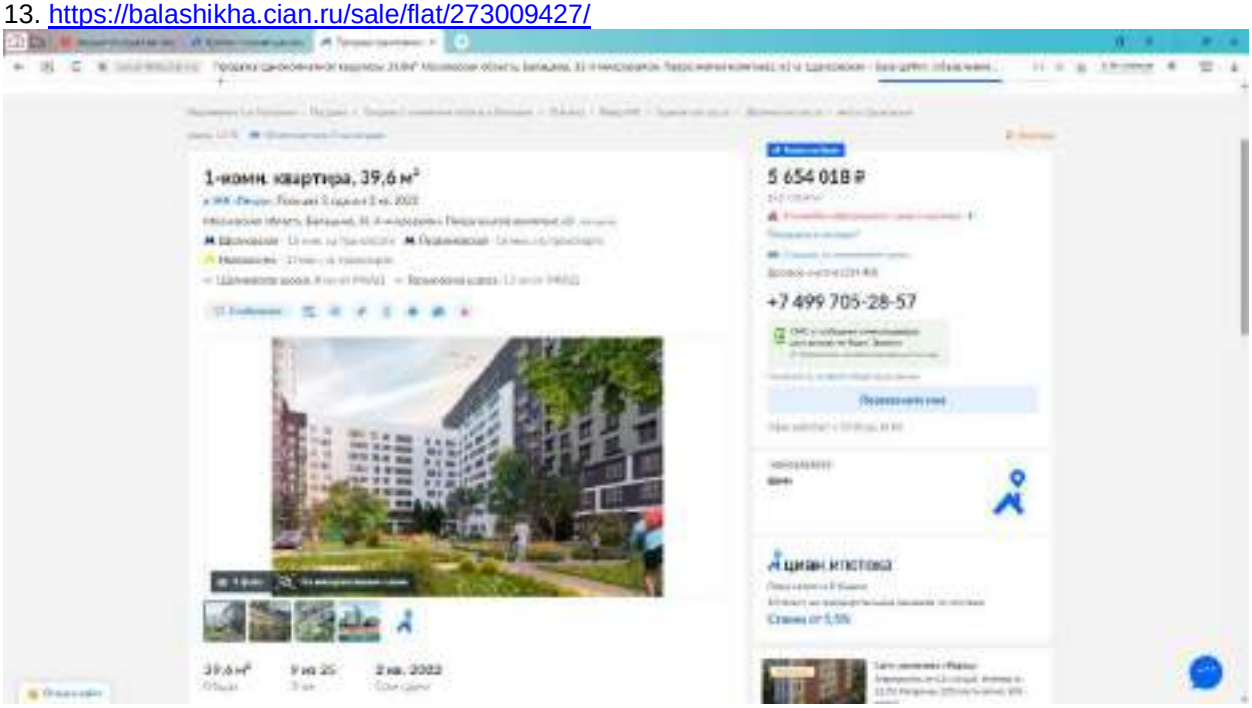


12. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273009426/

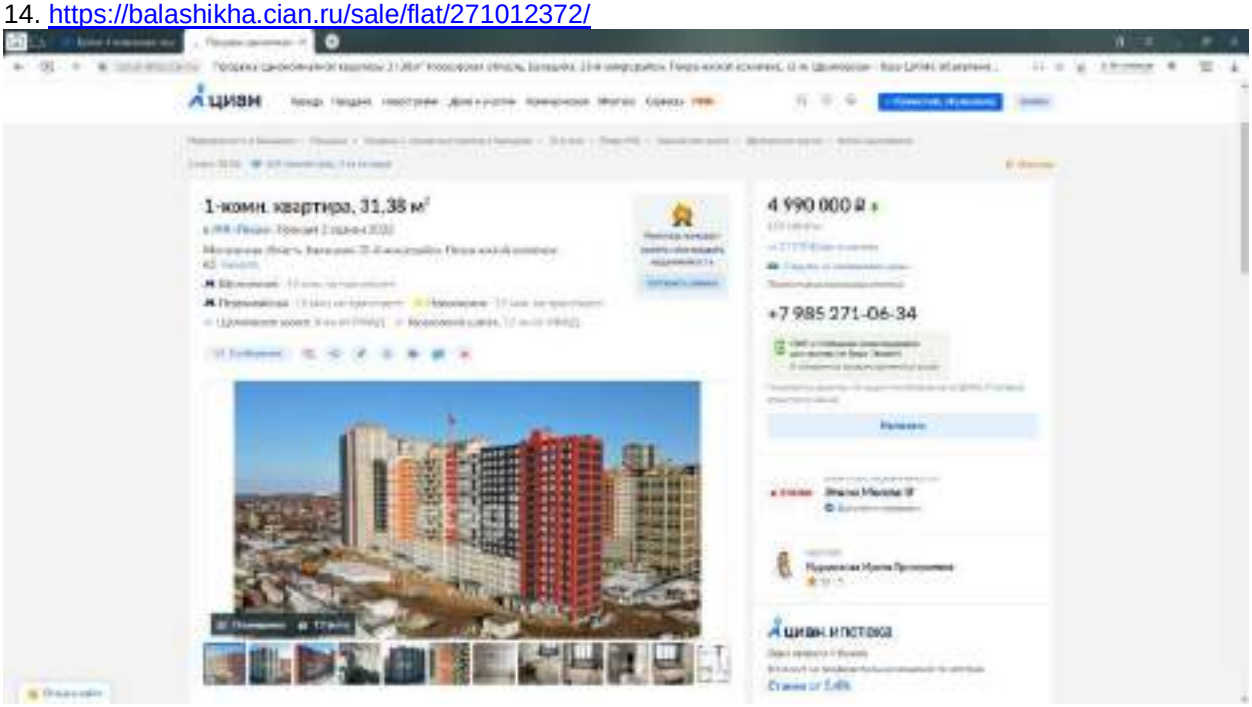


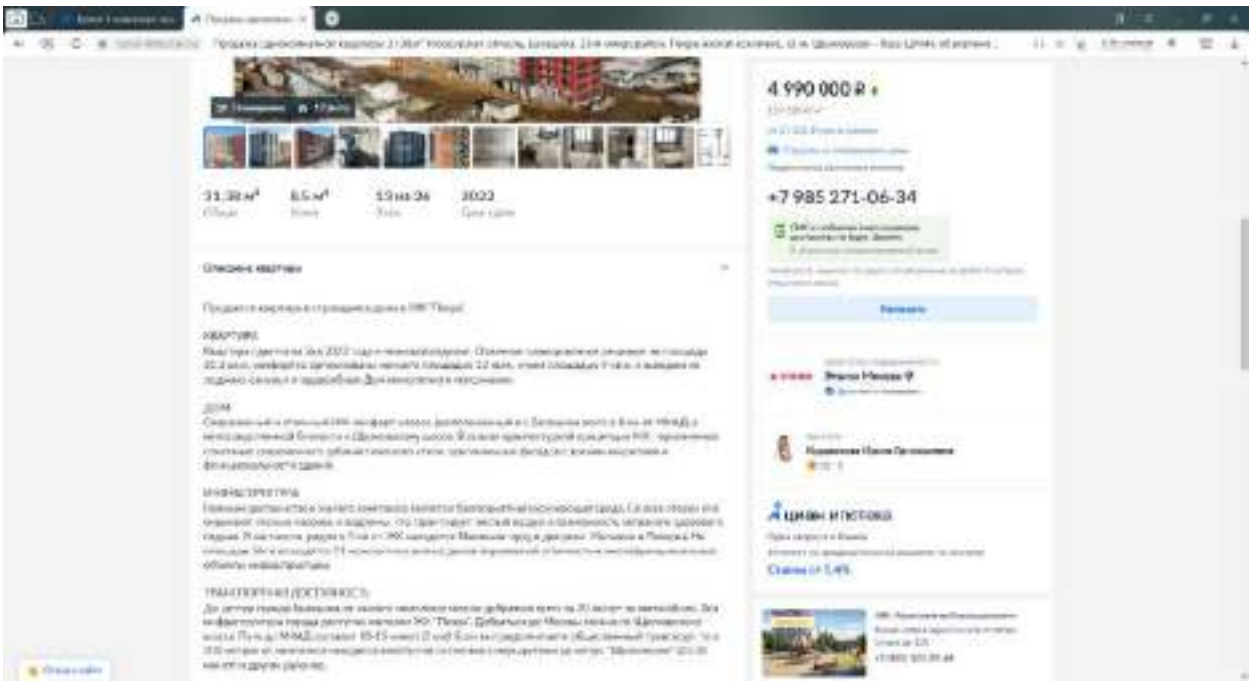


13. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/273009427/



14. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/271012372/



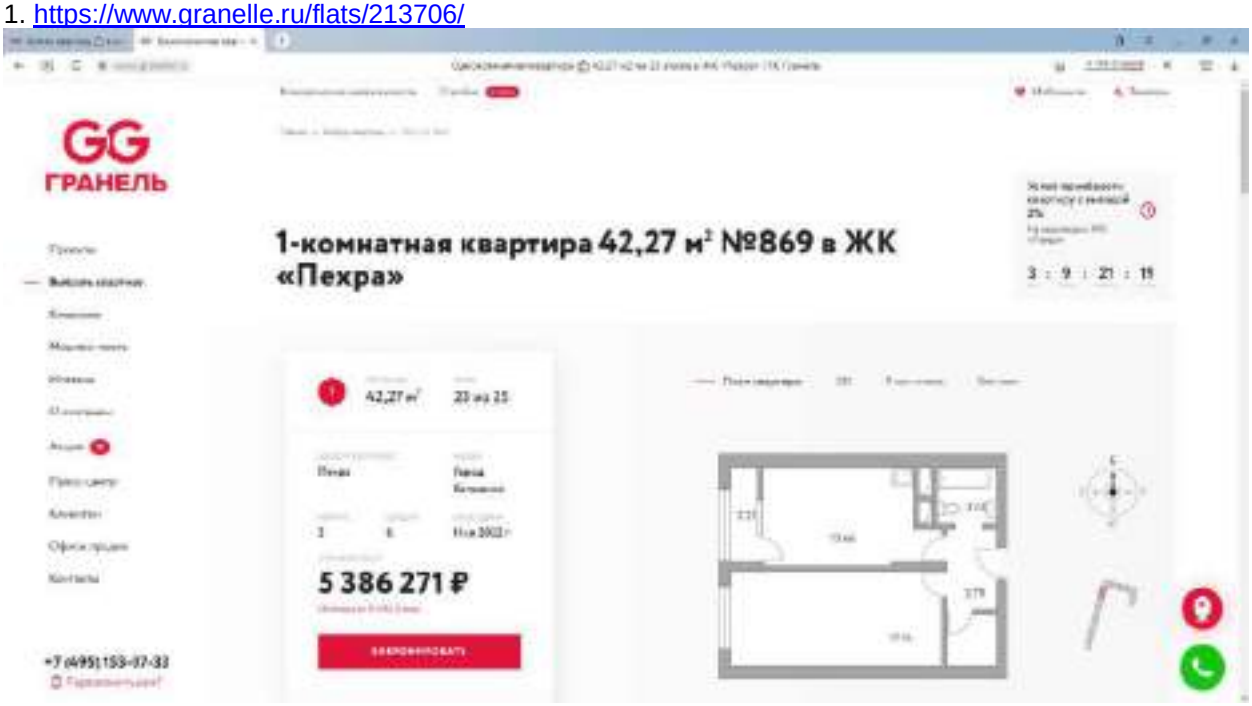


ПРИЛОЖЕНИЕ 2

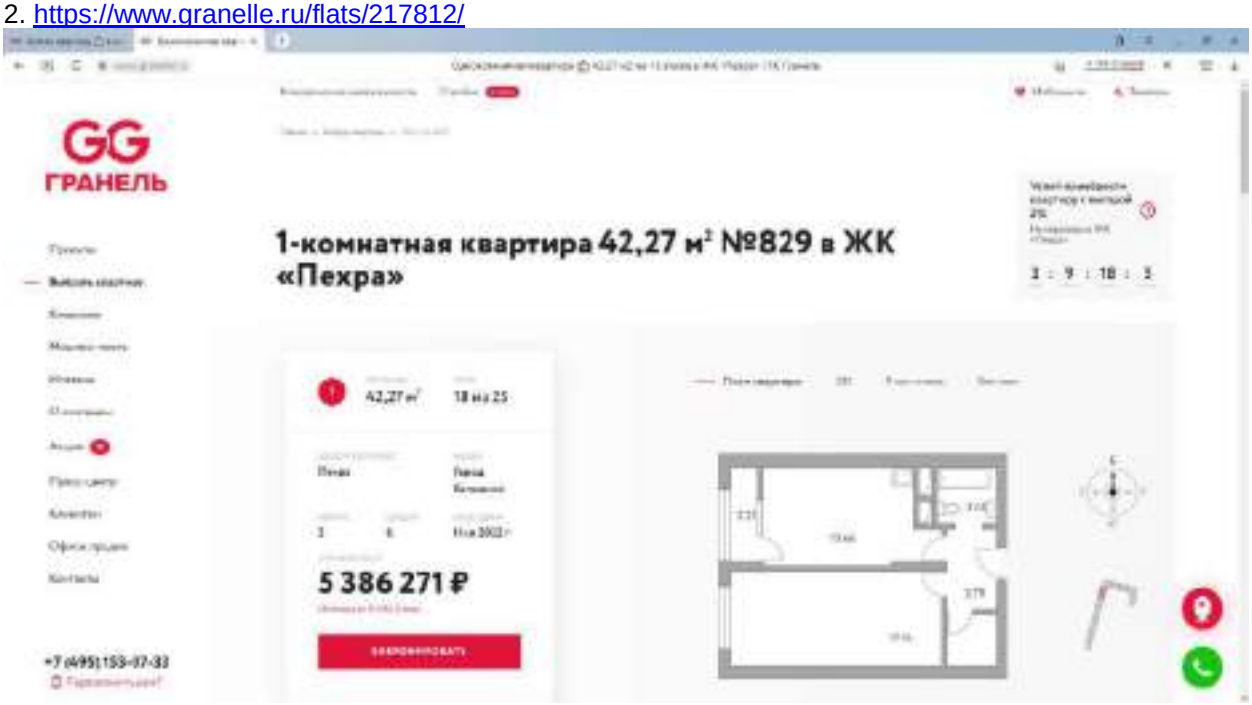
ДАННЫЕ О ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ГК «ГРАНЕЛЬ» НА САЙТЕ ЖК «ПЕХРА» 1-НО КОМНАТНЫХ КВАРТИР В КОРПУСЕ № 3 ЖК «ПЕХРА» ПО СОСТОЯНИЮ НА ДЕКАБРЬ 2021 Г. – ЯНВАРЬ 2022 Г.

1-но комнатные квартиры

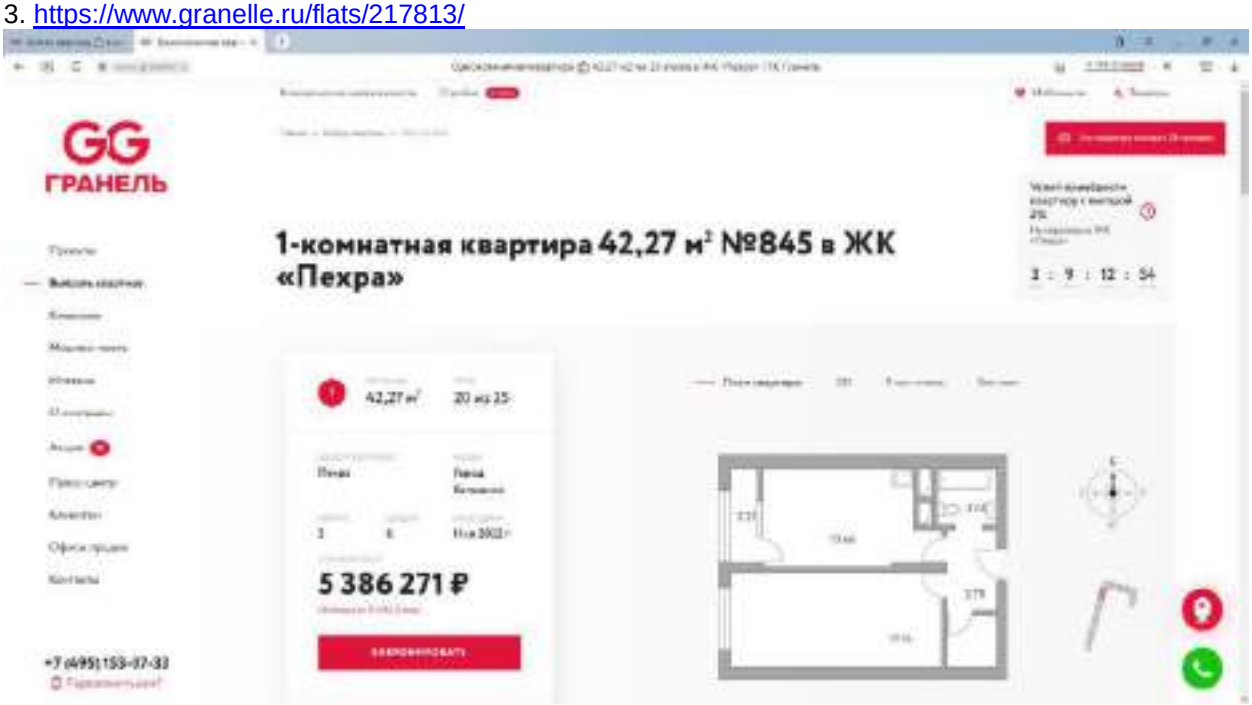
1. https://www.granelle.ru/flats/213706/



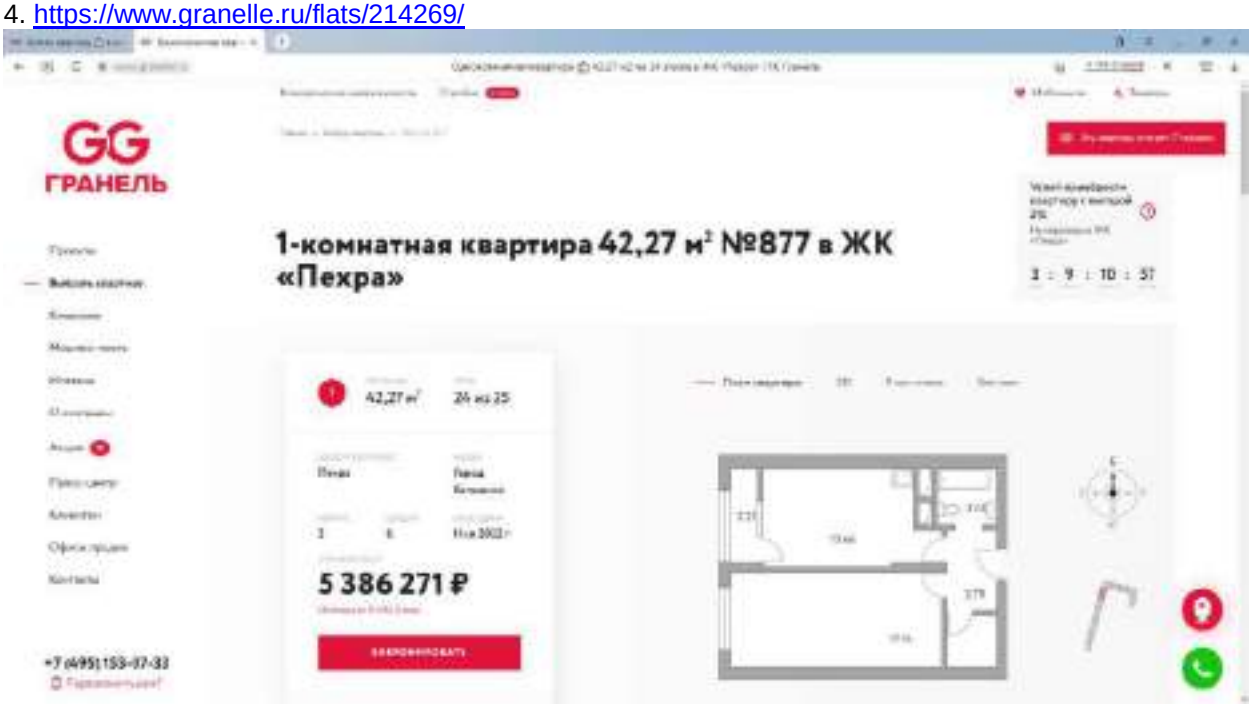
2. https://www.granelle.ru/flats/217812/



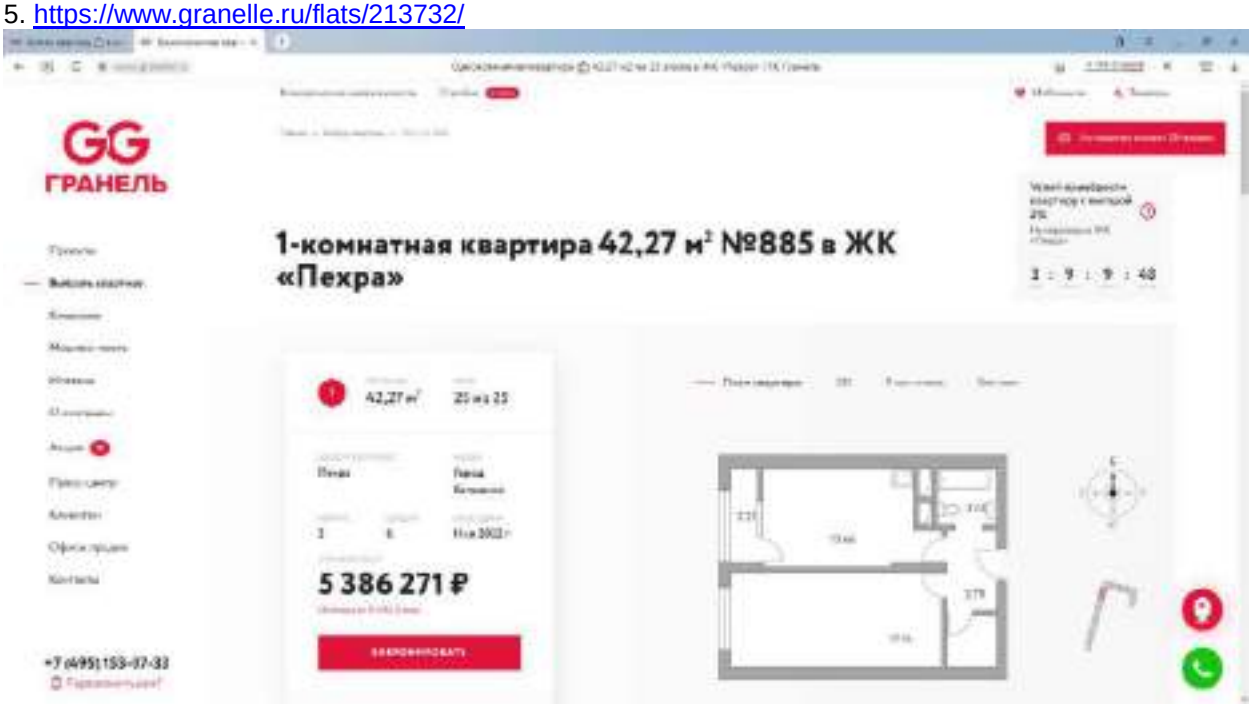
3. https://www.granelle.ru/flats/217813/



4. https://www.granelle.ru/flats/214269/



5. https://www.granelle.ru/flats/213732/



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДАННЫЕ О ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ЦЕНАХ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ КВАРТИР В КОРПУСЕ № 3 ЖК «ПЕХРА» ПО СОСТОЯНИЮ НА ДЕКАБРЬ 2021 Г. – ЯНВАРЬ 2022 Г. ИЗ ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ УСТУПКИ ПРАВ К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ № ПЕХ-КЗ-К-С/Х-13
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

город Москва «16» 12 **2021 года**

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 2010 г., 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»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Сторона-1»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гравель Риэлти», ОГРН **1035000705013**, ИНН/КПП **5001009541/500101001**, в лице **Налетовой Юлии Вадимовны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 12 сентября 2019 г. Шайкевич Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы и зарегистрированной в реестре за номером 77/710-н/77-2019-8-2451, именуемое в дальнейшем **«Сторона-2»**, с другой стороны,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает в полном объеме имущественные права требования, принадлежащие Стороне-1 как Участнику долевого строительства по Договору **№ ПЕХ-КЗ-К-С/Х** об участии в долевом строительстве жилого дома **от 15.03.2019 года**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **02.04.2019 г. за № 50:15:0040602:300-50/012/2019-13** в редакции Дополнительного соглашения от 10.03.2020 г. и Дополнительного соглашения № 2 от 08.10.2021 г. (далее – «Договор участия») в отношении Объектов долевого строительства (Квартир) в количестве **7 (Семь), Площадью Квартир** (в совокупности) **347,52 (Триста сорок семь целых пятьдесят две сотых) квадратных метра** (Перечень Квартир приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору), построенных в соответствии с проектной документацией в Жилом доме **поз.3**, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б. Указанный в настоящем пункте адрес является строительным и может быть изменен на основании Постановления о присвоении почтового адреса после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Договор участия заключен между Стороной-1 и **Обществом с ограниченной ответственностью «Гравель»** (ОГРН 1145018000467), далее именуемым «Застройщик», на участие в долевом строительстве жилого дома, расположенного по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б (далее по тексту - «Жилой дом»).

1.3. Согласно Договору участия Застройщик обязан после ввода Жилого дома в эксплуатацию передать Стороне-1 Квартиры, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме.

1.4. Наряду с уступкой прав Сторона-1 передает, а Сторона-2 полностью принимает на себя обязательства Стороны-1 по Договору участия.

1.5. По Договору участия Сторона-1 обязана уплатить Застройщику за Квартиры, указанные в Приложении № 1 к Договору участия денежные средства (Цена договора). На момент заключения настоящего Договора указанная обязанность по Договору участия выполнена Стороной-1 в полном объеме.

1.6. При заключении настоящего Договора Сторона-1 гарантирует, что на момент его подписания:

- Застройщик не передал Квартиры Стороне-1;

- права (требования) принадлежащие Стороне-1 как Участнику долевого строительства, в части права требования на Квартиры, указанные Приложении № 1 к настоящему Договору, по Договору участия никому не переданы, не заложены, в спорах и под арестом не состоят, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

- Застройщик предоставил согласие на уступку прав требования по Договору участия.

1.7. При заключении настоящего Договора Сторона-2 гарантирует, что на момент его подписания:

- Сторона-2 ознакомлена с текстом и условиями Договора участия, его положения Стороне-2 разъяснены и понятны;

- Сторона-2 осознает, что одновременно с передачей прав по Договору участия Стороне-2 также передаются обязательства, предусмотренные Договором участия, которые Стороне-2 понятны и которые Сторона-2 обязуется исполнять.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая **стоимость уступаемого права требования составляет 34 780 316 (Тридцать четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч триста шестнадцать) рубля 40 (Сорок) копеек, в том числе НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством** (далее по тексту – **«Цена уступки»**). Цена уступки по каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему договору («Перечень квартир»).

2.2. Цена уступки, указанная в п. 2.1 настоящего Договора оплачивается Стороной-2 Стороне-1, путем внесения **Цены уступки**, в безналичном порядке на расчетный счет Стороны-1, указанный в настоящем Договоре в течение 10 календарных дней с даты регистрации настоящего Договора.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора стороны, несут в соответствии с действующим законодательством.

3. УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Право требования переходит к **ООО «Гранель Рэлтиз»** с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.2. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего Договора подать в орган, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации настоящего Договора, а также документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. После исполнения Стороной-2 обязательств, указанных в п. 2.1 и.2.2. настоящего Договора Сторона-1 обязана передать Стороне-2 все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности Стороны-1, а именно копию Договора участия, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью. Документы передаются по акту приема-передачи. В тот же срок Сторона-1 передает копии документов, подтверждающих уже исполненные обязанности перед Застройщиком по Договору участия.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки. Если Сторона, нарушившая Договор, получила вследствие этого доходы, Сторона, права которой нарушены, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньше, чем такие доходы.

4.2. Сторона-1 несет ответственность за достоверность переданных в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие всех уступленных Стороне-2 прав требования.

4.3. Сторона-1 отвечает перед Стороной-2 за действительность передаваемых по настоящему Договору прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

4.4. В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации настоящего Договора, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке понуждения уклоняющейся Стороны зарегистрировать настоящий Договор. В этом случае Сторона, уклоняющаяся от государственной регистрации настоящего Договора, обязана возместить другой Стороне все причиненные таким уклонением убытки, в том числе, упущенную выгоду.

4.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

5.1. Условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны принимают в качестве обязательного условия претензионный порядок урегулирования споров. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае возникновения разногласий заинтересованная Сторона направляет другой Стороне претензию, которую она обязана рассмотреть и дать письменный ответ в течение 10 (десяти) рабочих дней.

6.2. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения письменного ответа на претензию в течение 10 (десяти) рабочих дней, возникший спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г. Москвы, в соответствии с договорной подсудностью.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим 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.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

7.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении.

7.4. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

7.5. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора «Реквизиты и подписи сторон». Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

7.6. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

7.7. Сторона-1 в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации сделки передачи (уступки) права (требования) в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, обязана письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав.

7.8. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два передается Стороне-1 (*один из которых Сторона-1 обязана передать Застройщику после государственной регистрации настоящего Договора*), один Стороне-2, и один – органу, осуществляющему государственную регистрацию.

7.9. Приложениями к настоящему Договору является Приложение № 1 «Перечень квартир».

7.10. ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

7.11. Настоящим Сторона-2 подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора она не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Сторона-2 не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1:
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. 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»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Генеральный директор _____ **/Маруськ Р.Д./**
МП

Сторона-2:
ООО «Гранель Риэлти», юридический адрес: 143900, Московская обл., Балашиха г, Дмитриева ул., дом № 20, пом. 2, ОГРН 1035000705013, ИНН/КПП 5001009541/500101001, р/с. 40702810640040102134 в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, к/с. 30101810400000000225

Действующая на основании Доверенности _____ **/Налетова Ю.В./**
МП

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ
№ ПЕХ-КЗ-К-С/Х-13 от 16 12 2021 г.
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии
в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Цена уступки, руб.	Разница между стоимостью Квартир (с учетом НДС) по которой переходятся имущественные права по настоящему Договору (Цена уступки) и расходами на приобретение указанных прав по Договору участия, руб.	НДС, по ставке, установленной действующим законодательством, руб.
1	7	15	№955	3	72,58	6 673 394,41	1 810 516,41	301 750,07
2	8	7	№1 010	3	73	6 712 013,47	1 821 013,47	303 502,25
3	8	9	№1 032	1	35,04	3 890 545,66	1 542 861,66	257 143,61
4	8	12	№1 052	1	32,21	3 576 322,68	1 418 252,68	236 375,45
5	8	13	№1 057	1	37,78	4 194 767,80	1 663 507,8	277 251,3
6	8	16	№1 082	3	73	6 712 013,47	1 821 013,47	303 502,25
7	9	5	№1 330	1	23,91	3 021 260,91	1 419 290,91	236 548,49
Итого: 7 (Семь) квартир					347,52	34 780 316,40	—	1 916 079,42

ИТОГО:

- 7 (Семь) квартир, площадью 347,52 (Триста сорок семь целых пятьдесят две сотых) квадратных метра;

- НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством, - 1 916 079 (Один миллион девятьсот шестнадцать тысяч семьдесят девять) рублей 42 (Сорок две) копейки.

Сторона-1:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Генеральный директор _____ **/Марусик Р.Д./**
МП

Сторона-2:
ООО «Гранель Ритэйл»

Действующая на основании Доверенности _____ **/ Налетова Ю.В./**
МП

5

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Проведена государственная регистрация:	Договора уступки
Дата регистрации:	25.01.2022
Номер регистрации:	50:15:0[illegible]:50/110/2022-4765
Государственный регистратор прав	Лабутина М.Г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Переведена в форму электронного образа документа

Дата перевода: 25.01.2022

Лабутина М.Г.

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ № ПЕХ-К3-К-С/Х-14
к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

город Москва «10» 02 **2022 года**

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 2010 г., 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»**, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, именуемое далее **«Сторона-1»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Риэлти», ОГРН **1035000705013**, ИНН/КПП **5001009541/500101001**, в лице **Налеговой Юлии Вадимовны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 12 сентября 2019 г. Шайкевич Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы и зарегистрированной в реестре за номером 77/710-н/77-2019-8-2451, именуемое в дальнейшем **«Сторона-2»**, с другой стороны,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает в полном объеме имущественные права требования, принадлежащие Стороне-1 как Участнику долевого строительства по Договору **№ ПЕХ-К3-К-С/Х** об участии в долевом строительстве жилого дома **от 15.03.2019 года**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **02.04.2019 г. за № 50:15:0040602:300-50/012/2019-13** в редакции Дополнительного соглашения от 10.03.2020 г. и Дополнительного соглашения № 2 от 08.10.2021 г. (далее – «Договор участия») в отношении Объектов долевого строительства (Квартир) в количестве **13 (Тринадцать), Площадью Квартир** (в совокупности) **357,3 (Триста пятьдесят семь целых три десятых) квадратных метра** (Перечень Квартир приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору), построенных в соответствии с проектной документацией в Жилом доме **поз.3**, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б. Указанный в настоящем пункте адрес является строительным и может быть изменен на основании Постановления о присвоении почтового адреса после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Договор участия заключен между Стороной-1 и **Обществом с ограниченной ответственностью «Гравель»** (ОГРН 1145018000467), далее именуемым «Застройщик», на участие в долевом строительстве жилого дома, расположенного по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б (далее по тексту - «Жилой дом»).

1.3. Согласно Договору участия Застройщик обязан после ввода Жилого дома в эксплуатацию передать Стороне-1 Квартиры, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме.

1.4. Наряду с уступкой прав Сторона-1 передает, а Сторона-2 полностью принимает на себя обязательства Стороны-1 по Договору участия.

1.5. По Договору участия Сторона-1 обязана уплатить Застройщику за Квартиры, указанные в Приложении № 1 к Договору участия денежные средства (Цена договора). На момент заключения настоящего Договора указанная обязанность по Договору участия выполнена Стороной-1 в полном объеме.

1.6. При заключении настоящего Договора Сторона-1 гарантирует, что на момент его подписания:

- Застройщик не передал Квартиры Стороне-1;

- права (требования) принадлежащие Стороне-1 как Участнику долевого строительства, в части права требования на Квартиры, указанные Приложении № 1 к настоящему Договору, по Договору участия никому не переданы, не заложены, в спорах и под арестом не состоят, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

- Застройщик предоставил согласие на уступку прав требования по Договору участия.

1.7. При заключении настоящего Договора Сторона-2 гарантирует, что на момент его подписания:

- Сторона-2 ознакомлена с текстом и условиями Договора участия, его положения Стороне-2 разъяснены и понятны;

- Сторона-2 осознает, что одновременно с передачей прав по Договору участия Стороне-2 также передаются обязательства, предусмотренные Договором участия, которые Стороне-2 понятны и которые Сторона-2 обязуется исполнять.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая **стоимость уступаемого права требования составляет 42 812 250 (Сорок два миллиона восемьсот двенадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 33 (Тридцать три) копейки, в том числе НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством** (далее по тексту – **«Цена уступки»**). Цена уступки по каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему договору («Перечень квартир»).

2.2. Цена уступки, указанная в п. 2.1 настоящего Договора оплачивается Стороной-2 Стороне-1, путем внесения **Цены уступки**, в безналичном порядке на расчетный счет Стороны-1, указанный в настоящем Договоре в течение 10 календарных дней с даты регистрации настоящего Договора.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора стороны, несут в соответствии с действующим законодательством.

3. УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Право требования переходит к **ООО «Гранель Риэлти»** с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.2. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего Договора подать в орган, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации настоящего Договора, а также документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. После исполнения Стороной-2 обязательств, указанных в п. 2.1 и.2.2. настоящего Договора Сторона-1 обязана передать Стороне-2 все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности Стороны-1, а именно копию Договора участия, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью. Документы передаются по акту приема-передачи. В тот же срок Сторона-1 передает копии документов, подтверждающих уже исполненные обязанности перед Застройщиком по Договору участия.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки. Если Сторона, нарушившая Договор, получила вследствие этого доходы, Сторона, права которой нарушены, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньше, чем такие доходы.

4.2. Сторона-1 несет ответственность за достоверность переданных в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие всех уступленных Стороне-2 прав требования

4.3. Сторона-1 отвечает перед Стороной-2 за действительность передаваемых по настоящему Договору прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

4.4. В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации настоящего Договора, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке понуждения уклоняющейся Стороны зарегистрировать настоящий Договор. В этом случае Сторона, уклоняющаяся от государственной регистрации настоящего Договора, обязана возместить другой Стороне все причиненные таким уклонением убытки, в том числе, упущенную выгоду.

4.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

5.1. Условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежит разглашению за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны принимают в качестве обязательного условия претензионный порядок урегулирования споров. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае возникновения разногласий заинтересованная Сторона направляет другой Стороне претензию, которую она обязана рассмотреть и дать письменный ответ в течение 10 (десяти) рабочих дней.

6.2. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения письменного ответа на претензию в течение 10 (десяти) рабочих дней, возникший спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г. Москвы, в соответствии с договорной подсудностью.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим 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.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

7.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении.

7.4. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

7.5. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора «Реквизиты и подписи сторон». Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

7.6. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

7.7. Сторона-1 в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации сделки передачи (уступки) права (требования) в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, обязана письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав.

7.8. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два передается Стороне-1 (*один из которых Сторона-1 обязана передать Застройщику после государственной регистрации настоящего Договора*), один Стороне-2, и один – органу, осуществляющему государственную регистрацию.

7.9. Приложениями к настоящему Договору является Приложение № 1 «Перечень квартир».

7.10. ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

7.11. Настоящим Сторона-2 подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора она не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Сторона-2 не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1:
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. 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»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Действующая на основании _____ **/Борзова Е.В./**
М.П.

Сторона-2:
ООО «Гранель Риэлти», юридический адрес: 143909, Московская обл., Балашиха г, Дмитриева ул., дом № 20, пом. 2, ОГРН 1033000705013, ИНН/КПП 5001009541/500101001, р/с 40702810640050102134 в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

Действующая на основании Доверенности _____ **/ Налетова Ю.В./**
М.П.

4

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ
№ ПЕХ-К3-К-С/Х-14 от 10 02 2022 г.
к Договору № ПЕХ-К3-К-С/Х об участии
в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 года

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Цена уступки, руб.	Разница между стоимостью Квартир (с учетом НДС), по которой передаются имущественные права по настоящему Договору (Цена уступки) и расходами по приобретению указанных прав по Договору участия, руб.	НДС, по ставке, установленной действующим законодательством, руб.
1	9	3	№1 110	1	33,89	3 803 702,23	1533132,20	255522,03
2	9	5	№1 127	1	31,81	3 570 306,13	1439036,13	239839,36
3	9	6	№1 141	1	33,02	3 773 457,81	1520917,81	253486,30
4	9	7	№1 142	1	33,6	3 771 213,04	1520013,04	253335,51
5	9	8	№1 151	1	33,6	3 771 213,04	1520013,04	253335,51
6	9	8	№1 158	1	23,9	3 695 245,13	1489941,12	248300,85
7	9	9	№1 162	1	21,36	2 843 959,29	1372679,29	228779,88
8	9	13	№1 202	1	23,91	3 696 540,21	1494570,21	249095,04
9	9	17	№1 236	1	33,89	3 803 702,23	1533132,20	255522,03
10	11	4	№1 406	1	19,66	2 546 130,51	1228910,51	204818,42
11	11	10	№1 459	1	19,66	2 546 130,51	1228910,51	204818,42
12	11	14	№1 501	1	23,89	3 695 960,04	1493326,04	248886,67
13	11	15	№1 509	1	23,91	3 696 540,21	1494570,21	249095,04
Итого: 13 (Тринадцать) квартир					357,3	42 812 256,33	—	3145525,04

ИТОГО:

- 13 (Тринадцать) квартир, площадью 357,3 (Триста пятьдесят семь целых три десятых) квадратных метра;
- НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством, - 3 145 525 (Три миллиона сто сорок пять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 06 (Шесть) копеек.

Сторона-1:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Действующая на основании Доверенности _____/Борзова Е.В./
МП

Сторона-2:
ООО «Гранель Риэлти»

Действующая на основании Доверенности _____/ Налетова Ю.В./
МП

5

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Проведена государственная регистрация:	Договора уступки
Дата регистрации:	09.03.2022
Номер регистрации:	50:15:0040602:300-50/110/2022-5242
Государственный регистратор прав	Лабутина М.Г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Переведено в форму электронного образа документа

Дата перевода: 09.03.2022

Лабутина М.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилые дома 2-го пускового комплекса № 3, № 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**ООО «Негосударственная Экспертиза Московской Области»**
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**№50-2-1-3-0015-18 от 19.06.2018**
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:15:0040602:300, 50:15:0040602:304, 50:15:0040602:305**
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:15:0040602**
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	**№RU50340000-MSK100944, дата выдачи 05.03.2018**
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	**Утверждены распоряжением министерства строительного комплекса Московской области от 02.02.2017 № 101/283**
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	**ООО «ЛАЙМ КОНСТРАКШН», ООО «Гранель»**
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	

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Общество с ограниченной ответственностью "Гранель"
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан; полное наименование организации - для юридических лиц))

141008, Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4,
info@granel.msk
(почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата **30.06.2018** № **RU50-15-11168-2018**

Министерство строительного комплекса Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

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

Общая площадь (кв. м):	**26709,37**	Площадь участка (кв. м):	**26710,00**
Объем (куб. м):	**80925,46**	в том числе подземной части (куб. м):	**7276,26**
Количество этажей (шт.):	**15-17**	Высота (м):	**50,23**
Количество подземных этажей (шт.):	**1**	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	**2535,80**		
Иные показатели:	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 20, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 2-го пускового комплекса № 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения Объем надземной части, по проекту , куб.м - 81649,40; Количество надземных этажей, по проекту - 14-16; Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 15814,96; Количество секций, по проекту единиц - 5; Количество квартир, всего, по проекту шт. - 415; Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 281; Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 108; Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 26; Иные основные показатели, по проекту - Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 147,76; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - ДОО Общая площадь, по проекту кв.м - 1556,66; ТП Количество этажей, по проекту этажей - 1; Количество надземных этажей, по проекту - 1; Площадь застройки, по проекту кв.м - 32,00;**		
5	Адрес (местоположение) объекта:	**Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ул. Трубецкая**	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория(класс):	-	
	Протяженность:	-	
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-	
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	

имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:

Жилой дом поз. 3			
Общая площадь (кв. м):	**85084,98**	Площадь участка (кв. м):	**26710,00**
Объем (куб. м):	**275852,51**	в том числе подземной части (куб. м):	**12538,13**
Количество этажей (шт.):	**19-26**	Высота (м):	**75,13**
Количество подземных этажей (шт.):	**1**	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	**4996,75**		
Иные показатели:	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 20, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 2-го пускового комплекса № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения Объем надземной части, по проекту , куб.м - 263314,38; Количество надземных этажей, по проекту - 17-25; Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 54368,93; Количество секций, по проекту единиц - 11; Количество квартир, всего, по проекту шт. - 1529; Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 1136; Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 344; Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 49; Иные основные показатели, по проекту - Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 136,40; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - поликлиника Общая площадь, по проекту кв.м - 571,86; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - апартотель (апартаменты гостиничного типа) Общая площадь, по проекту кв.м - 924,21; ТП Количество этажей, по проекту этажей - 1; Количество надземных этажей, по проекту - 1; Площадь застройки, по проекту кв.м - 32,00; Иные основные показатели, по проекту - Площадь апартаментов апартотеля: -510,25 кв.м;; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - администрация апартотеля Общая площадь, по проекту кв.м - 135,82;**		
Жилой дом поз. 4			

«На основании заявления Общество с ограниченной ответственностью "Гравель" (РФ01-7444454227-14261146) внести в разрешение на строительство от 30.06.2018 № RU50-15-11168-2018, выданного Министерство строительного комплекса Московской области следующее(ие) изменение(я):

в пункте 4. Таблицы разрешения на строительство «Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:"Жилой дом поз. 3" в графе «Иные показатели» исключить технико-экономические показатели "ТЭГ":
технико-экономические показатели "Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: «апартотель (апартаменты гостиничного типа)"; дополнить показателем "Общее количество апартаментов, в т.ч.: - однокомнатных - 17 шт.";
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: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:"Жилой дом поз. 4" в графе «Иные показатели» исключить технико-экономические показатели "ТЭГ"

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

17.07.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]
Выдан: Федотова Инна Аркадьевна
Действителен с [illegible] по [illegible]

И.А. Федотова

(фамилия, инициалы)

	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
	Иные показатели:	-

Срок действия настоящего разрешения – до **30.06.2023** в соответствии с **Разделе 6. Проект организации строительства 18/04/02-Л-ТР-2ПК-ПОС**

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

30.06.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]
Выдан: Федотова Инна Аркадьевна
Действителен с [illegible] по [illegible]

И.А. Федотова

(фамилия, инициалы)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-001351 от 09.12.2020

ЖК "Пехра" жилой дом 3

Дата первичного размещения: 01.09.2018

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 имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: **Обществом 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: **390046**
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: **Рязанская область**
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта: **Рязань**
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Маяковского**
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: 1А
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: 217
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: **Николов**
	1.5.2	Имя: **Сергей**
	1.5.3	Отчество (при наличии): **Владимирович**
	1.5.4	Наименование должности: **Руководитель**
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: **6318161287**
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: **1145818800467**
	2.1.3	Год регистрации: 2014 г.
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 и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы:
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика:
	3.1.4	% голосов в органе управления:
3.2 Об учредителе — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:
	3.2.3	Дата регистрации:
	3.2.4	Регистрационный номер:
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
	3.2.7	% голосов в органе управления:
3.3 Об учредителе — физическом лице	3.3.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	3.3.2	Имя: **Ильшат**

	1.3.3	Отчество (при наличии): **Анвярович**
	1.3.4	Гражданство: **РФ**
	1.3.5	Страна места жительства: **РФ**
	1.3.6	% голосов в органе управления: **99 %**
1.4 О бенефициарном владельце, который 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	1.4.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	1.4.2	Имя: **Ильшат**
	1.4.3	Отчество (при наличии): **Анвярович**
	1.4.4	Гражданство: **Российская Федерация**
	1.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: **99 %**
	1.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): **027-029-043 21**
	1.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): **026705676708**
	1.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: **Собственник**
1.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
1.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	1.5.1.1	Фамилия: XXXX
	1.5.1.2	Имя: XXXX
	1.5.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	1.5.1.4	Гражданство: XXXX
	1.5.1.5	Место жительства: XXXX
	1.5.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1

1.5.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	1.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"**
	1.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018179870**
	1.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1155018003018**
	1.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2
1.5.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	1.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Альфа"**
	1.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018195430**
	1.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185029018041**
	1.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
1.5.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	1.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель-П"**
	1.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5024177158
	1.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1175024021652
	1.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: **9**
1.5.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	1.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Болтино"**

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018196842
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053836673
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Стройгаз"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117327001153
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель-М"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703427335
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1177746474993
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик " Гранель Инвест"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714869543
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127746264744

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Строй"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094862
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001862
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
(4) 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 поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства. 1-й этап строительства 8-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.22
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский
	4.1.4	Вид населенного пункта: сельское поселение
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Булатниковское, вблизи дер. Лопатино
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Сухановская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **"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	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: **RU50-24-9855-2017**
	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: **"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	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-24-9855-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (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: **"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	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: **05.12.2017**
	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 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21; с внутриплощадочные сетями инженерного обеспечения. 1-й этап** строительство 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: **Сухаревская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 1 этап строительства 2-й очереди строительства, 12-й пусковой комплекс, Жилой дом поз. 30 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухаревская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **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	Тип здания (сооружения): Дом: -
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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 жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 28 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: -
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 х 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 (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: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 41 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 х 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 (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: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 27 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 х 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 (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: **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	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующие 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: **RU50-48-9450-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (12) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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	Тип здания (сооружения): Дом: 10
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (13) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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	Тип здания (сооружения): Дом: 17
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (14) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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	Тип здания (сооружения): Дом: 13
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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 5-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	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 (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: **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: **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	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 (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 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	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 (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: **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 10. 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	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 (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: **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	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 (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: **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: **Буркевский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 48; Корпус 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Телеграфный 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: **RU50-45-13837-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики 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: **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	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 (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. 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	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 (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: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства. 3-я очередь. Жилой дом № 13**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Лопатино
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный бульвар**
	4.1.8	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: **RU50-40-9842-2017**
	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 застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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 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	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **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	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 (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: **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	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 (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: **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	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 (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: **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	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 (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: **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**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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: **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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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» 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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (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» 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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначения: **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 (35) 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 застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Бельское 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	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначения: **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 (36) 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 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: 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	Тип здания (сооружения): Дом: 14А
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначения: **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 (37) 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 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**

	4.1.5	Элемент дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (38) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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: **Суковковская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 16
	4.1.9	Индивидуализирующие 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 (39) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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	Тип здания (сооружения): Дом: 14
	4.1.9	Индивидуализирующие 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: **RU50-12-17401-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (40) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимает 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. 3-й этап строительства 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:
	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: **Суковковская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 21,23,25,27,29,31

	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 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **04.09.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-14215-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (41) 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: **"МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. 3-й этап строительства 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: **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	Тип здания (сооружения): Дом: 13,15
	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 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **04.09.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-14215-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (42) 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)» Пусковой комплекс № 6. Жилой дом № 13 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **г о**
	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	Тип здания (сооружения): Дом: 8
	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 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.09.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-14318-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (43) 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 жилая застройка с объектами транспортной,социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г. Королев, мкр. Болшево. Жилой дом поз. 20/30 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения 5-го этапа строительства**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **городской округ**
	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	Тип здания (сооружения): Дом: 40; Корпус: 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: **3 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **26.09.2019**

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14370-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (44) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимая 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. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз. 13**
	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	Тип здания (сооружения): Дом: 44; Корпус: 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: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (45) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимая 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. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз.14**
	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	Тип здания (сооружения): Дом: 44; 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: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (46) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимая 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. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз. 15**
	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: **Бурковского**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44; 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: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики 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: **«Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки. Пусковой комплекс №8. Жилой дом № 12 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	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: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2020 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.01.2020**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-15168-2020**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики 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: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево. Жилые дома №№ 16, 17/18 (7 этап строительства. Жилой дом №16. Жилой дом №17/18)»**
	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	Тип здания (сооружения): Дом: 32; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Тверранный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2020 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **27.01.2020**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-15612-2020**
	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		
06 О финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: **30.09.2020**
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытка) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **872 287,57 тыс. руб.**
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **20 135 326,13 тыс. руб.**
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **4 128 545,07 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 заключенных с застройщиком договоров 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: **Соответствует**
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: **Не проводится**
	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в дело о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица-застройщика: **Отсутствует**

	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика: **Отсутствует**
	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: **Отсутствует**
	7.1.6	В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: **Отсутствует**
	7.1.7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): **Отсутствует**
	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за последний календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика: **Отсутствует**
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиком 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	Наказание 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**
8 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике:		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:
9 О виде строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства объекта капитального строительства, его 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 виде строящегося в рамках проекта строительства объекта капитального строительства, его местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: **многоквартирный дом**
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: **обл. Московская**
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: г
	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: 3
	9.2.13	Строение:
	9.2.14	Владение: 2Б
	9.2.15	Блокировка:
	9.2.16	Уточнение адреса: **Московская область, г.о. Балашиха, г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б**
	9.2.17	Назначение объекта: **Жилое**

	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: 18
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: 26
	9.2.20	Общая площадь объекта: 85084,98 м2
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из неизвестных 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: 52617,91 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 1354,33 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 53972,24 м2

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договорь, 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: 7717626774
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: ЛАЙМ 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: 5022064821
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: 5018161787
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: 19.06.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-0015-18
	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: 5040037015
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно - правовой формы:
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: ЖК "Пекра"
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU 50-15-11168-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 30.06.2018

	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2023
	11.1.4	Последние дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : Министерство строительного комплекса Московской области
12 О праве застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О праве застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: право аренды
	12.1.2	Вид договора: Договор аренды земельного участка
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: А/13/02
	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:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: иное юридическое лицо, кроме застройщика
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка: Общество с ограниченной ответственностью
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы: "Управляющая компания "Эверест Эсет Менеджмент"
	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: 7707630114
	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: 50:15:0040602:300
	12.3.2	Площадь земельного участка: 26718,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории		

13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: **Предусмотрено устройство проездов, открытых автостоянок, отмосток с асфальтобетонным покрытием, устройство тротуаров, пешеходных дорожек, тротуаров с возможностью проезда пожарной техники с покрытием из бетонной тротуарной плитки**
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест): **- для временного хранения автомобилей на придомовой территории и на прилегающем участке, в том числе для маломобильных групп населения на кресле-коляске - 197 м/м (в т.ч. для жителей - 184 м/м, для сотрудников помещений общественного назначения – 13 м/м); - для постоянного хранения на придомовой территории и на прилегающем участке, в том числе для маломобильных групп населения на кресле-коляске – 75 м/м**
	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; - песочницы; - детские игровые комплексы; - качалки на 1 пружине; - качели; - качели-балансир; - карусель; - теннисные столы; - брусья параллельные; - скамьи гимнастические; - турник разноуровневый; - рукоход; - тренажеры; - спортивный комплекс; - шведская стенка; - беседки; - столы; - информационные стенды; - площадка для установки мусорных контейнеров**
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): **Предусмотрено размещение хозяйственной площадки для мусоросборных контейнеров с водонепроницаемым покрытием и ограждением с трех сторон**
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: **Предусмотрено озеленение территории с посадкой деревьев, кустарников, посевом газонов**
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: **Соответствует**
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): **Предусмотрено наружное освещение дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах**
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **Питьевое или общественное водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **22.05.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **/60**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **22.05.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 руб.**
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **холодное водоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **22.05.2018**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **/61**
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: **22.05.2021**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **0 руб.**
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **питьевое водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **5018161287**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **22.05.2018**

	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 761
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: Гранель
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5018161287
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 18.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: ПХР-1
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 18.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: Гранель
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5018161287
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 759
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.

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

	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: **ГранЛайн**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: **1529**
	15.1.2	Количество нежилых помещений: **21**
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: **0**
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: **21**
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1	

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м2	Количество комнат
1	Квартира	2	1	49.48	2
2	Квартира	2	1	35.32	1
3	Квартира	2	1	33.49	1
4	Квартира	2	1	33.49	1
5	Квартира	2	1	49.50	2
6	Квартира	2	1	34.50	1
7	Квартира	3	1	49.48	2
8	Квартира	3	1	35.32	1
9	Квартира	3	1	33.49	1
10	Квартира	3	1	33.49	1
11	Квартира	3	1	49.50	2
12	Квартира	3	1	34.50	1
13	Квартира	4	1	49.48	2
14	Квартира	4	1	35.32	1
15	Квартира	4	1	33.49	1
16	Квартира	4	1	33.49	1
17	Квартира	4	1	49.50	2
18	Квартира	4	1	34.50	1
19	Квартира	5	1	49.48	2
20	Квартира	5	1	35.32	1
21	Квартира	5	1	33.49	1
22	Квартира	5	1	33.49	1
23	Квартира	5	1	49.50	2
24	Квартира	5	1	34.50	1
25	Квартира	6	1	49.48	2
26	Квартира	6	1	35.32	1
27	Квартира	6	1	33.49	1
28	Квартира	6	1	33.49	1
29	Квартира	6	1	49.50	2
30	Квартира	6	1	34.50	1
31	Квартира	7	1	49.48	2
32	Квартира	7	1	35.32	1
33	Квартира	7	1	33.49	1
34	Квартира	7	1	33.49	1
35	Квартира	7	1	49.50	2
36	Квартира	7	1	34.50	1
37	Квартира	8	1	49.48	2
38	Квартира	8	1	35.32	1
39	Квартира	8	1	33.49	1
40	Квартира	8	1	33.49	1
41	Квартира	8	1	49.50	2
42	Квартира	8	1	34.50	1
43	Квартира	9	1	49.48	2
44	Квартира	9	1	35.32	1
45	Квартира	9	1	33.49	1
46	Квартира	9	1	33.49	1
47	Квартира	9	1	49.50	2
48	Квартира	9	1	34.50	1
49	Квартира	10	1	49.48	2
50	Квартира	10	1	35.32	1
51	Квартира	10	1	33.49	1
52	Квартира	10	1	33.49	1
53	Квартира	10	1	49.50	2
54	Квартира	10	1	34.50	1
55	Квартира	11	1	49.48	2
56	Квартира	11	1	35.32	1
57	Квартира	11	1	33.49	1
58	Квартира	11	1	33.49	1
59	Квартира	11	1	49.50	2
60	Квартира	11	1	34.50	1
61	Квартира	12	1	49.48	2
62	Квартира	12	1	35.32	1
63	Квартира	12	1	33.49	1

64	Квартира	12	1	33.49	1
65	Квартира	12	1	49.50	2
66	Квартира	12	1	34.50	1
67	Квартира	13	1	49.48	2
68	Квартира	13	1	35.32	1
69	Квартира	13	1	33.49	1
70	Квартира	13	1	33.49	1
71	Квартира	13	1	49.50	2
72	Квартира	13	1	34.50	1
73	Квартира	14	1	49.48	2
74	Квартира	14	1	35.32	1
75	Квартира	14	1	33.49	1
76	Квартира	14	1	33.49	1
77	Квартира	14	1	49.50	2
78	Квартира	14	1	34.50	1
79	Квартира	15	1	49.48	2
80	Квартира	15	1	35.32	1
81	Квартира	15	1	33.49	1
82	Квартира	15	1	33.49	1
83	Квартира	15	1	49.50	2
84	Квартира	15	1	34.50	1
85	Квартира	16	1	49.48	2
86	Квартира	16	1	35.32	1
87	Квартира	16	1	33.49	1
88	Квартира	16	1	33.49	1
89	Квартира	16	1	49.50	2
90	Квартира	16	1	34.50	1
91	Квартира	17	1	49.48	2
92	Квартира	17	1	35.32	1
93	Квартира	17	1	33.49	1
94	Квартира	17	1	33.49	1
95	Квартира	17	1	49.50	2
96	Квартира	17	1	34.50	1
97	Квартира	18	1	49.48	2
98	Квартира	18	1	35.32	1
99	Квартира	18	1	33.49	1
100	Квартира	18	1	33.49	1
101	Квартира	18	1	49.50	2
102	Квартира	18	1	34.50	1
103	Квартира	19	1	49.48	2
104	Квартира	19	1	35.32	1
105	Квартира	19	1	33.49	1
106	Квартира	19	1	33.49	1
107	Квартира	19	1	49.50	2
108	Квартира	19	1	34.50	1
109	Квартира	20	1	49.48	2
110	Квартира	20	1	35.32	1
111	Квартира	20	1	33.49	1
112	Квартира	20	1	33.49	1
113	Квартира	20	1	49.50	2
114	Квартира	20	1	34.50	1
115	Квартира	21	1	49.48	2
116	Квартира	21	1	35.32	1
117	Квартира	21	1	33.49	1
118	Квартира	21	1	33.49	1
119	Квартира	21	1	49.50	2
120	Квартира	21	1	34.50	1
121	Квартира	22	1	49.48	2
122	Квартира	22	1	35.32	1
123	Квартира	22	1	33.49	1
124	Квартира	22	1	33.49	1
125	Квартира	22	1	49.50	2
126	Квартира	22	1	34.50	1
127	Квартира	23	1	49.48	2
128	Квартира	23	1	35.32	1
129	Квартира	23	1	33.49	1
130	Квартира	23	1	33.49	1
131	Квартира	23	1	49.50	2
132	Квартира	23	1	34.50	1
133	Квартира	24	1	49.48	2
134	Квартира	24	1	35.32	1
135	Квартира	24	1	33.49	1
136	Квартира	24	1	33.49	1
137	Квартира	24	1	49.50	2
138	Квартира	24	1	34.50	1
139	Квартира	25	1	49.48	2
140	Квартира	25	1	35.32	1
141	Квартира	25	1	33.49	1
142	Квартира	25	1	33.49	1
143	Квартира	25	1	49.50	2
144	Квартира	25	1	34.50	1
145	Квартира	2	2	54.05	2
146	Квартира	2	2	37.40	1
147	Квартира	2	2	51.74	2
148	Квартира	2	2	51.44	2
149	Квартира	2	2	52.49	2

150	Квартира	3	2	54.05	2
151	Квартира	3	2	37.40	1
152	Квартира	3	2	51.74	2
153	Квартира	3	2	51.44	2
154	Квартира	3	2	52.49	2
155	Квартира	4	2	54.05	2
156	Квартира	4	2	37.40	1
157	Квартира	4	2	51.74	2
158	Квартира	4	2	51.44	2
159	Квартира	4	2	52.49	2
160	Квартира	5	2	54.05	2
161	Квартира	5	2	37.40	1
162	Квартира	5	2	51.74	2
163	Квартира	5	2	51.44	2
164	Квартира	5	2	52.49	2
165	Квартира	6	2	54.05	2
166	Квартира	6	2	37.40	1
167	Квартира	6	2	51.74	2
168	Квартира	6	2	51.44	2
169	Квартира	6	2	52.49	2
170	Квартира	7	2	54.05	2
171	Квартира	7	2	37.40	1
172	Квартира	7	2	51.74	2
173	Квартира	7	2	51.44	2
174	Квартира	7	2	52.49	2
175	Квартира	8	2	54.05	2
176	Квартира	8	2	37.40	1
177	Квартира	8	2	51.74	2
178	Квартира	8	2	51.44	2
179	Квартира	8	2	52.49	2
180	Квартира	9	2	54.05	2
181	Квартира	9	2	37.40	1
182	Квартира	9	2	51.74	2
183	Квартира	9	2	51.44	2
184	Квартира	9	2	52.49	2
185	Квартира	10	2	54.05	2
186	Квартира	10	2	37.40	1
187	Квартира	10	2	51.74	2
188	Квартира	10	2	51.44	2
189	Квартира	10	2	52.49	2
190	Квартира	11	2	54.05	2
191	Квартира	11	2	37.40	1
192	Квартира	11	2	51.74	2
193	Квартира	11	2	51.44	2
194	Квартира	11	2	52.49	2
195	Квартира	12	2	54.05	2
196	Квартира	12	2	37.40	1
197	Квартира	12	2	51.74	2
198	Квартира	12	2	51.44	2
199	Квартира	12	2	52.49	2
200	Квартира	13	2	54.05	2
201	Квартира	13	2	37.40	1
202	Квартира	13	2	51.74	2
203	Квартира	13	2	51.44	2
204	Квартира	13	2	52.49	2
205	Квартира	14	2	54.05	2
206	Квартира	14	2	37.40	1
207	Квартира	14	2	51.74	2
208	Квартира	14	2	51.44	2
209	Квартира	14	2	52.49	2
210	Квартира	15	2	54.05	2
211	Квартира	15	2	37.40	1
212	Квартира	15	2	51.74	2
213	Квартира	15	2	51.44	2
214	Квартира	15	2	52.49	2
215	Квартира	16	2	54.05	2
216	Квартира	16	2	37.40	1
217	Квартира	16	2	51.74	2
218	Квартира	16	2	51.44	2
219	Квартира	16	2	52.49	2
220	Квартира	17	2	54.05	2
221	Квартира	17	2	37.40	1
222	Квартира	17	2	51.74	2
223	Квартира	17	2	51.44	2
224	Квартира	17	2	52.49	2
225	Квартира	18	2	54.05	2
226	Квартира	18	2	37.40	1
227	Квартира	18	2	51.74	2
228	Квартира	18	2	51.44	2
229	Квартира	18	2	52.49	2
230	Квартира	19	2	54.05	2
231	Квартира	19	2	37.40	1
232	Квартира	19	2	51.74	2
233	Квартира	19	2	51.44	2
234	Квартира	19	2	52.49	2
235	Квартира	20	2	54.05	2

236	Квартира	20	2	37.40	1
237	Квартира	20	2	51.74	2
238	Квартира	20	2	51.44	2
239	Квартира	20	2	52.49	2
240	Квартира	21	2	54.05	2
241	Квартира	21	2	37.40	1
242	Квартира	21	2	51.74	2
243	Квартира	21	2	51.44	2
244	Квартира	21	2	52.49	2
245	Квартира	22	2	54.05	2
246	Квартира	22	2	37.40	1
247	Квартира	22	2	51.74	2
248	Квартира	22	2	51.44	2
249	Квартира	22	2	52.49	2
250	Квартира	23	2	54.05	2
251	Квартира	23	2	37.40	1
252	Квартира	23	2	51.74	2
253	Квартира	23	2	51.44	2
254	Квартира	23	2	52.49	2
255	Квартира	24	2	54.05	2
256	Квартира	24	2	37.40	1
257	Квартира	24	2	51.74	2
258	Квартира	24	2	51.44	2
259	Квартира	24	2	52.49	2
260	Квартира	25	2	54.05	2
261	Квартира	25	2	37.40	1
262	Квартира	25	2	51.74	2
263	Квартира	25	2	51.44	2
264	Квартира	25	2	52.49	2
265	Квартира	1	3	49.35	2
266	Квартира	1	3	22.04	1
267	Квартира	1	3	21.28	1
268	Квартира	1	3	22.04	1
269	Квартира	1	3	49.35	2
270	Квартира	2	3	49.35	2
271	Квартира	2	3	22.04	1
272	Квартира	2	3	21.28	1
273	Квартира	2	3	21.28	1
274	Квартира	2	3	22.04	1
275	Квартира	2	3	49.35	2
276	Квартира	3	3	49.35	2
277	Квартира	3	3	22.04	1
278	Квартира	3	3	21.28	1
279	Квартира	3	3	21.28	1
280	Квартира	3	3	22.04	1
281	Квартира	3	3	49.35	2
282	Квартира	4	3	49.35	2
283	Квартира	4	3	22.04	1
284	Квартира	4	3	21.28	1
285	Квартира	4	3	21.28	1
286	Квартира	4	3	22.04	1
287	Квартира	4	3	49.35	2
288	Квартира	5	3	49.35	2
289	Квартира	5	3	22.04	1
290	Квартира	5	3	21.28	1
291	Квартира	5	3	21.28	1
292	Квартира	5	3	22.04	1
293	Квартира	5	3	49.35	2
294	Квартира	6	3	49.35	2
295	Квартира	6	3	22.04	1
296	Квартира	6	3	21.28	1
297	Квартира	6	3	21.28	1
298	Квартира	6	3	22.04	1
299	Квартира	6	3	49.35	2
300	Квартира	7	3	49.35	2
301	Квартира	7	3	22.04	1
302	Квартира	7	3	21.28	1
303	Квартира	7	3	21.28	1
304	Квартира	7	3	22.04	1
305	Квартира	7	3	49.35	2
306	Квартира	8	3	49.35	2
307	Квартира	8	3	22.04	1
308	Квартира	8	3	21.28	1
309	Квартира	8	3	21.28	1
310	Квартира	8	3	22.04	1
311	Квартира	8	3	49.35	2
312	Квартира	9	3	49.35	2
313	Квартира	9	3	22.04	1
314	Квартира	9	3	21.28	1
315	Квартира	9	3	21.28	1
316	Квартира	9	3	22.04	1
317	Квартира	9	3	49.35	2
318	Квартира	10	3	49.35	2
319	Квартира	10	3	22.04	1
320	Квартира	10	3	21.28	1
321	Квартира	10	3	21.28	1

322	Квартира	10	3	22.04	1
323	Квартира	10	3	49.35	2
324	Квартира	11	3	49.35	2
325	Квартира	11	3	22.04	1
326	Квартира	11	3	21.28	1
327	Квартира	11	3	21.28	1
328	Квартира	11	3	22.04	1
329	Квартира	11	3	49.35	2
330	Квартира	12	3	49.35	2
331	Квартира	12	3	22.04	1
332	Квартира	12	3	21.28	1
333	Квартира	12	3	21.28	1
334	Квартира	12	3	22.04	1
335	Квартира	12	3	49.35	2
336	Квартира	13	3	49.35	2
337	Квартира	13	3	22.04	1
338	Квартира	13	3	21.28	1
339	Квартира	13	3	21.28	1
340	Квартира	13	3	22.04	1
341	Квартира	13	3	49.35	2
342	Квартира	14	3	49.35	2
343	Квартира	14	3	22.04	1
344	Квартира	14	3	21.28	1
345	Квартира	14	3	21.28	1
346	Квартира	14	3	22.04	1
347	Квартира	14	3	49.35	2
348	Квартира	15	3	49.35	2
349	Квартира	15	3	22.04	1
350	Квартира	15	3	21.28	1
351	Квартира	15	3	21.28	1
352	Квартира	15	3	22.04	1
353	Квартира	15	3	49.35	2
354	Квартира	16	3	49.35	2
355	Квартира	16	3	22.04	1
356	Квартира	16	3	21.28	1
357	Квартира	16	3	21.28	1
358	Квартира	16	3	22.04	1
359	Квартира	16	3	49.35	2
360	Квартира	17	3	49.35	2
361	Квартира	17	3	22.04	1
362	Квартира	17	3	21.28	1
363	Квартира	17	3	21.28	1
364	Квартира	17	3	22.04	1
365	Квартира	17	3	49.35	2
366	Квартира	18	3	49.35	2
367	Квартира	18	3	22.04	1
368	Квартира	18	3	21.28	1
369	Квартира	18	3	21.28	1
370	Квартира	18	3	22.04	1
371	Квартира	18	3	49.35	2
372	Квартира	19	3	49.35	2
373	Квартира	19	3	22.04	1
374	Квартира	19	3	21.28	1
375	Квартира	19	3	21.28	1
376	Квартира	19	3	22.04	1
377	Квартира	19	3	49.35	2
378	Квартира	20	3	49.35	2
379	Квартира	20	3	22.04	1
380	Квартира	20	3	21.28	1
381	Квартира	20	3	21.28	1
382	Квартира	20	3	22.04	1
383	Квартира	20	3	49.35	2
384	Квартира	21	3	49.35	2
385	Квартира	21	3	22.04	1
386	Квартира	21	3	21.28	1
387	Квартира	21	3	21.28	1
388	Квартира	21	3	22.04	1
389	Квартира	21	3	49.35	2
390	Квартира	22	3	49.35	2
391	Квартира	22	3	22.04	1
392	Квартира	22	3	21.28	1
393	Квартира	22	3	21.28	1
394	Квартира	22	3	22.04	1
395	Квартира	22	3	49.35	2
396	Квартира	23	3	49.35	2
397	Квартира	23	3	22.04	1
398	Квартира	23	3	21.28	1
399	Квартира	23	3	21.28	1
400	Квартира	23	3	22.04	1
401	Квартира	23	3	49.35	2
402	Квартира	24	3	49.35	2
403	Квартира	24	3	22.04	1
404	Квартира	24	3	21.28	1
405	Квартира	24	3	21.28	1
406	Квартира	24	3	22.04	1
407	Квартира	24	3	49.35	2

408	Квартира	25	3	49.35	2
409	Квартира	25	3	22.04	1
410	Квартира	25	3	21.28	1
411	Квартира	25	3	21.28	1
412	Квартира	25	3	22.04	1
413	Квартира	25	3	49.35	2
414	Квартира	1	4	49.35	2
415	Квартира	1	4	22.04	1
416	Квартира	1	4	21.28	1
417	Квартира	1	4	22.04	1
418	Квартира	1	4	49.35	2
419	Квартира	2	4	49.35	2
420	Квартира	2	4	22.04	1
421	Квартира	2	4	21.28	1
422	Квартира	2	4	21.28	1
423	Квартира	2	4	22.04	1
424	Квартира	2	4	49.35	2
425	Квартира	3	4	49.35	2
426	Квартира	3	4	22.04	1
427	Квартира	3	4	21.28	1
428	Квартира	3	4	21.28	1
429	Квартира	3	4	22.04	1
430	Квартира	3	4	49.35	2
431	Квартира	4	4	49.35	2
432	Квартира	4	4	22.04	1
433	Квартира	4	4	21.28	1
434	Квартира	4	4	21.28	1
435	Квартира	4	4	22.04	1
436	Квартира	4	4	49.35	2
437	Квартира	5	4	49.35	2
438	Квартира	5	4	22.04	1
439	Квартира	5	4	21.28	1
440	Квартира	5	4	21.28	1
441	Квартира	5	4	22.04	1
442	Квартира	5	4	49.35	2
443	Квартира	6	4	49.35	2
444	Квартира	6	4	22.04	1
445	Квартира	6	4	21.28	1
446	Квартира	6	4	21.28	1
447	Квартира	6	4	22.04	1
448	Квартира	6	4	49.35	2
449	Квартира	7	4	49.35	2
450	Квартира	7	4	22.04	1
451	Квартира	7	4	21.28	1
452	Квартира	7	4	21.28	1
453	Квартира	7	4	22.04	1
454	Квартира	7	4	49.35	2
455	Квартира	8	4	49.35	2
456	Квартира	8	4	22.04	1
457	Квартира	8	4	21.28	1
458	Квартира	8	4	21.28	1
459	Квартира	8	4	22.04	1
460	Квартира	8	4	49.35	2
461	Квартира	9	4	49.35	2
462	Квартира	9	4	22.04	1
463	Квартира	9	4	21.28	1
464	Квартира	9	4	21.28	1
465	Квартира	9	4	22.04	1
466	Квартира	9	4	49.35	2
467	Квартира	10	4	49.35	2
468	Квартира	10	4	22.04	1
469	Квартира	10	4	21.28	1
470	Квартира	10	4	21.28	1
471	Квартира	10	4	22.04	1
472	Квартира	10	4	49.35	2
473	Квартира	11	4	49.35	2
474	Квартира	11	4	22.04	1
475	Квартира	11	4	21.28	1
476	Квартира	11	4	21.28	1
477	Квартира	11	4	22.04	1
478	Квартира	11	4	49.35	2
479	Квартира	12	4	49.35	2
480	Квартира	12	4	22.04	1
481	Квартира	12	4	21.28	1
482	Квартира	12	4	21.28	1
483	Квартира	12	4	22.04	1
484	Квартира	12	4	49.35	2
485	Квартира	13	4	49.35	2
486	Квартира	13	4	22.04	1
487	Квартира	13	4	21.28	1
488	Квартира	13	4	21.28	1
489	Квартира	13	4	22.04	1
490	Квартира	13	4	49.35	2
491	Квартира	14	4	49.35	2
492	Квартира	14	4	22.04	1
493	Квартира	14	4	21.28	1

494	Квартира	14	4	21.28	1
495	Квартира	14	4	22.04	1
496	Квартира	14	4	49.35	2
497	Квартира	15	4	49.35	2
498	Квартира	15	4	22.04	1
499	Квартира	15	4	21.28	1
500	Квартира	15	4	21.28	1
501	Квартира	15	4	22.04	1
502	Квартира	15	4	49.35	2
503	Квартира	16	4	49.35	2
504	Квартира	16	4	22.04	1
505	Квартира	16	4	21.28	1
506	Квартира	16	4	21.28	1
507	Квартира	16	4	22.04	1
508	Квартира	16	4	49.35	2
509	Квартира	17	4	49.35	2
510	Квартира	17	4	22.04	1
511	Квартира	17	4	21.28	1
512	Квартира	17	4	21.28	1
513	Квартира	17	4	22.04	1
514	Квартира	17	4	49.35	2
515	Квартира	18	4	49.35	2
516	Квартира	18	4	22.04	1
517	Квартира	18	4	21.28	1
518	Квартира	18	4	21.28	1
519	Квартира	18	4	22.04	1
520	Квартира	18	4	49.35	2
521	Квартира	19	4	49.35	2
522	Квартира	19	4	22.04	1
523	Квартира	19	4	21.28	1
524	Квартира	19	4	21.28	1
525	Квартира	19	4	22.04	1
526	Квартира	19	4	49.35	2
527	Квартира	20	4	49.35	2
528	Квартира	20	4	22.04	1
529	Квартира	20	4	21.28	1
530	Квартира	20	4	21.28	1
531	Квартира	20	4	22.04	1
532	Квартира	20	4	49.35	2
533	Квартира	21	4	49.35	2
534	Квартира	21	4	22.04	1
535	Квартира	21	4	21.28	1
536	Квартира	21	4	21.28	1
537	Квартира	21	4	22.04	1
538	Квартира	21	4	49.35	2
539	Квартира	22	4	49.35	2
540	Квартира	22	4	22.04	1
541	Квартира	22	4	21.28	1
542	Квартира	22	4	21.28	1
543	Квартира	22	4	22.04	1
544	Квартира	22	4	49.35	2
545	Квартира	23	4	49.35	2
546	Квартира	23	4	22.04	1
547	Квартира	23	4	21.28	1
548	Квартира	23	4	21.28	1
549	Квартира	23	4	22.04	1
550	Квартира	23	4	49.35	2
551	Квартира	24	4	49.35	2
552	Квартира	24	4	22.04	1
553	Квартира	24	4	21.28	1
554	Квартира	24	4	21.28	1
555	Квартира	24	4	22.04	1
556	Квартира	24	4	49.35	2
557	Квартира	25	4	49.35	2
558	Квартира	25	4	22.04	1
559	Квартира	25	4	21.28	1
560	Квартира	25	4	21.28	1
561	Квартира	25	4	22.04	1
562	Квартира	25	4	49.35	2
563	Квартира	1	5	52.24	2
564	Квартира	1	5	35.73	1
565	Квартира	1	5	51.74	2
566	Квартира	1	5	37.40	1
567	Квартира	1	5	54.05	2
568	Квартира	2	5	52.24	2
569	Квартира	2	5	51.48	2
570	Квартира	2	5	51.74	2
571	Квартира	2	5	37.40	1
572	Квартира	2	5	54.05	2
573	Квартира	3	5	52.24	2
574	Квартира	3	5	51.48	2
575	Квартира	3	5	51.74	2
576	Квартира	3	5	37.40	1
577	Квартира	3	5	54.05	2
578	Квартира	4	5	52.24	2
579	Квартира	4	5	51.48	2

580	Квартира	4	5	51.74	2
581	Квартира	4	5	37.40	1
582	Квартира	4	5	54.05	2
583	Квартира	5	5	52.24	2
584	Квартира	5	5	51.48	2
585	Квартира	5	5	51.74	2
586	Квартира	5	5	37.40	1
587	Квартира	5	5	54.05	2
588	Квартира	6	5	52.24	2
589	Квартира	6	5	51.48	2
590	Квартира	6	5	51.74	2
591	Квартира	6	5	37.40	1
592	Квартира	6	5	54.05	2
593	Квартира	7	5	52.24	2
594	Квартира	7	5	51.48	2
595	Квартира	7	5	51.74	2
596	Квартира	7	5	37.40	1
597	Квартира	7	5	54.05	2
598	Квартира	8	5	52.24	2
599	Квартира	8	5	51.48	2
600	Квартира	8	5	51.74	2
601	Квартира	8	5	37.40	1
602	Квартира	8	5	54.05	2
603	Квартира	9	5	52.24	2
604	Квартира	9	5	51.48	2
605	Квартира	9	5	51.74	2
606	Квартира	9	5	37.40	1
607	Квартира	9	5	54.05	2
608	Квартира	10	5	52.24	2
609	Квартира	10	5	51.48	2
610	Квартира	10	5	51.74	2
611	Квартира	10	5	37.40	1
612	Квартира	10	5	54.05	2
613	Квартира	11	5	52.24	2
614	Квартира	11	5	51.48	2
615	Квартира	11	5	51.74	2
616	Квартира	11	5	37.40	1
617	Квартира	11	5	54.05	2
618	Квартира	12	5	52.24	2
619	Квартира	12	5	51.48	2
620	Квартира	12	5	51.74	2
621	Квартира	12	5	37.40	1
622	Квартира	12	5	54.05	2
623	Квартира	13	5	52.24	2
624	Квартира	13	5	51.48	2
625	Квартира	13	5	51.74	2
626	Квартира	13	5	37.40	1
627	Квартира	13	5	54.05	2
628	Квартира	14	5	52.24	2
629	Квартира	14	5	51.48	2
630	Квартира	14	5	51.74	2
631	Квартира	14	5	37.40	1
632	Квартира	14	5	54.05	2
633	Квартира	15	5	52.24	2
634	Квартира	15	5	51.48	2
635	Квартира	15	5	51.74	2
636	Квартира	15	5	37.40	1
637	Квартира	15	5	54.05	2
638	Квартира	16	5	52.24	2
639	Квартира	16	5	51.48	2
640	Квартира	16	5	51.74	2
641	Квартира	16	5	37.40	1
642	Квартира	16	5	54.05	2
643	Квартира	17	5	52.24	2
644	Квартира	17	5	51.48	2
645	Квартира	17	5	51.74	2
646	Квартира	17	5	37.40	1
647	Квартира	17	5	54.05	2
648	Квартира	18	5	52.24	2
649	Квартира	18	5	51.48	2
650	Квартира	18	5	51.74	2
651	Квартира	18	5	37.40	1
652	Квартира	18	5	54.05	2
653	Квартира	19	5	52.24	2
654	Квартира	19	5	51.48	2
655	Квартира	19	5	51.74	2
656	Квартира	19	5	37.40	1
657	Квартира	19	5	54.05	2
658	Квартира	20	5	52.24	2
659	Квартира	20	5	51.48	2
660	Квартира	20	5	51.74	2
661	Квартира	20	5	37.40	1
662	Квартира	20	5	54.05	2
663	Квартира	21	5	52.24	2
664	Квартира	21	5	51.48	2
665	Квартира	21	5	51.74	2

666	Квартира	21	5	37.40	1
667	Квартира	21	5	54.05	2
668	Квартира	22	5	52.24	2
669	Квартира	22	5	51.48	2
670	Квартира	22	5	51.74	2
671	Квартира	22	5	37.40	1
672	Квартира	22	5	54.05	2
673	Квартира	23	5	52.24	2
674	Квартира	23	5	51.48	2
675	Квартира	23	5	51.74	2
676	Квартира	23	5	37.40	1
677	Квартира	23	5	54.05	2
678	Квартира	24	5	52.24	2
679	Квартира	24	5	51.48	2
680	Квартира	24	5	51.74	2
681	Квартира	24	5	37.40	1
682	Квартира	24	5	54.05	2
683	Квартира	25	5	52.24	2
684	Квартира	25	5	51.48	2
685	Квартира	25	5	51.74	2
686	Квартира	25	5	37.40	1
687	Квартира	25	5	54.05	2
688	Квартира	1	6	59.77	2
689	Квартира	1	6	29.46	1
690	Квартира	1	6	31.29	1
691	Квартира	1	6	22.28	1
692	Квартира	1	6	22.09	1
693	Квартира	1	6	40.06	1
694	Квартира	2	6	33.36	1
695	Квартира	2	6	41.02	1
696	Квартира	2	6	29.46	1
697	Квартира	2	6	31.54	1
698	Квартира	2	6	31.29	1
699	Квартира	2	6	22.28	1
700	Квартира	2	6	22.09	1
701	Квартира	2	6	40.06	1
702	Квартира	3	6	33.36	1
703	Квартира	3	6	41.02	1
704	Квартира	3	6	29.46	1
705	Квартира	3	6	31.54	1
706	Квартира	3	6	31.29	1
707	Квартира	3	6	22.28	1
708	Квартира	3	6	22.09	1
709	Квартира	3	6	40.06	1
710	Квартира	4	6	33.36	1
711	Квартира	4	6	41.02	1
712	Квартира	4	6	29.46	1
713	Квартира	4	6	31.54	1
714	Квартира	4	6	31.29	1
715	Квартира	4	6	22.28	1
716	Квартира	4	6	22.09	1
717	Квартира	4	6	40.06	1
718	Квартира	5	6	33.36	1
719	Квартира	5	6	41.02	1
720	Квартира	5	6	29.46	1
721	Квартира	5	6	31.54	1
722	Квартира	5	6	31.29	1
723	Квартира	5	6	22.28	1
724	Квартира	5	6	22.09	1
725	Квартира	5	6	40.06	1
726	Квартира	6	6	33.36	1
727	Квартира	6	6	41.02	1
728	Квартира	6	6	29.46	1
729	Квартира	6	6	31.54	1
730	Квартира	6	6	31.29	1
731	Квартира	6	6	22.28	1
732	Квартира	6	6	22.09	1
733	Квартира	6	6	40.06	1
734	Квартира	7	6	33.36	1
735	Квартира	7	6	41.02	1
736	Квартира	7	6	29.46	1
737	Квартира	7	6	31.54	1
738	Квартира	7	6	31.29	1
739	Квартира	7	6	22.28	1
740	Квартира	7	6	22.09	1
741	Квартира	7	6	40.06	1
742	Квартира	8	6	33.36	1
743	Квартира	8	6	41.02	1
744	Квартира	8	6	29.46	1
745	Квартира	8	6	31.54	1
746	Квартира	8	6	31.29	1
747	Квартира	8	6	22.28	1
748	Квартира	8	6	22.09	1
749	Квартира	8	6	40.06	1
750	Квартира	9	6	33.36	1
751	Квартира	9	6	41.02	1

752	Квартира	9	6	29.46	1
753	Квартира	9	6	31.54	1
754	Квартира	9	6	31.29	1
755	Квартира	9	6	22.28	1
756	Квартира	9	6	22.09	1
757	Квартира	9	6	40.06	1
758	Квартира	10	6	33.36	1
759	Квартира	10	6	41.02	1
760	Квартира	10	6	29.46	1
761	Квартира	10	6	31.54	1
762	Квартира	10	6	31.29	1
763	Квартира	10	6	22.28	1
764	Квартира	10	6	22.09	1
765	Квартира	10	6	40.06	1
766	Квартира	11	6	33.36	1
767	Квартира	11	6	41.02	1
768	Квартира	11	6	29.46	1
769	Квартира	11	6	31.54	1
770	Квартира	11	6	31.29	1
771	Квартира	11	6	22.28	1
772	Квартира	11	6	22.09	1
773	Квартира	11	6	40.06	1
774	Квартира	12	6	33.36	1
775	Квартира	12	6	41.02	1
776	Квартира	12	6	29.46	1
777	Квартира	12	6	31.54	1
778	Квартира	12	6	31.29	1
779	Квартира	12	6	22.28	1
780	Квартира	12	6	22.09	1
781	Квартира	12	6	40.06	1
782	Квартира	13	6	33.36	1
783	Квартира	13	6	41.02	1
784	Квартира	13	6	29.46	1
785	Квартира	13	6	31.54	1
786	Квартира	13	6	31.29	1
787	Квартира	13	6	22.28	1
788	Квартира	13	6	22.09	1
789	Квартира	13	6	40.06	1
790	Квартира	14	6	33.36	1
791	Квартира	14	6	41.02	1
792	Квартира	14	6	29.46	1
793	Квартира	14	6	31.54	1
794	Квартира	14	6	31.29	1
795	Квартира	14	6	22.28	1
796	Квартира	14	6	22.09	1
797	Квартира	14	6	40.06	1
798	Квартира	15	6	33.36	1
799	Квартира	15	6	41.02	1
800	Квартира	15	6	29.46	1
801	Квартира	15	6	31.54	1
802	Квартира	15	6	31.29	1
803	Квартира	15	6	22.28	1
804	Квартира	15	6	22.09	1
805	Квартира	15	6	40.06	1
806	Квартира	16	6	33.36	1
807	Квартира	16	6	41.02	1
808	Квартира	16	6	29.46	1
809	Квартира	16	6	31.54	1
810	Квартира	16	6	31.29	1
811	Квартира	16	6	22.28	1
812	Квартира	16	6	22.09	1
813	Квартира	16	6	40.06	1
814	Квартира	17	6	33.36	1
815	Квартира	17	6	41.02	1
816	Квартира	17	6	29.46	1
817	Квартира	17	6	31.54	1
818	Квартира	17	6	31.29	1
819	Квартира	17	6	22.28	1
820	Квартира	17	6	22.09	1
821	Квартира	17	6	40.06	1
822	Квартира	18	6	33.36	1
823	Квартира	18	6	41.02	1
824	Квартира	18	6	29.46	1
825	Квартира	18	6	31.54	1
826	Квартира	18	6	31.29	1
827	Квартира	18	6	22.28	1
828	Квартира	18	6	22.09	1
829	Квартира	18	6	40.06	1
830	Квартира	19	6	33.36	1
831	Квартира	19	6	41.02	1
832	Квартира	19	6	29.46	1
833	Квартира	19	6	31.54	1
834	Квартира	19	6	31.29	1
835	Квартира	19	6	22.28	1
836	Квартира	19	6	22.09	1
837	Квартира	19	6	40.06	1

838	Квартира	20	6	33.36	1
839	Квартира	20	6	41.02	1
840	Квартира	20	6	29.46	1
841	Квартира	20	6	31.54	1
842	Квартира	20	6	31.29	1
843	Квартира	20	6	22.28	1
844	Квартира	20	6	22.09	1
845	Квартира	20	6	40.06	1
846	Квартира	21	6	33.36	1
847	Квартира	21	6	41.02	1
848	Квартира	21	6	29.46	1
849	Квартира	21	6	31.54	1
850	Квартира	21	6	31.29	1
851	Квартира	21	6	22.28	1
852	Квартира	21	6	22.09	1
853	Квартира	21	6	40.06	1
854	Квартира	22	6	33.36	1
855	Квартира	22	6	41.02	1
856	Квартира	22	6	29.46	1
857	Квартира	22	6	31.54	1
858	Квартира	22	6	31.29	1
859	Квартира	22	6	22.28	1
860	Квартира	22	6	22.09	1
861	Квартира	22	6	40.06	1
862	Квартира	23	6	33.36	1
863	Квартира	23	6	41.02	1
864	Квартира	23	6	29.46	1
865	Квартира	23	6	31.54	1
866	Квартира	23	6	31.29	1
867	Квартира	23	6	22.28	1
868	Квартира	23	6	22.09	1
869	Квартира	23	6	40.06	1
870	Квартира	24	6	33.36	1
871	Квартира	24	6	41.02	1
872	Квартира	24	6	29.46	1
873	Квартира	24	6	31.54	1
874	Квартира	24	6	31.29	1
875	Квартира	24	6	22.28	1
876	Квартира	24	6	22.09	1
877	Квартира	24	6	40.06	1
878	Квартира	25	6	33.36	1
879	Квартира	25	6	41.02	1
880	Квартира	25	6	29.46	1
881	Квартира	25	6	31.54	1
882	Квартира	25	6	31.29	1
883	Квартира	25	6	22.28	1
884	Квартира	25	6	22.09	1
885	Квартира	25	6	40.06	1
886	Квартира	1	7	70.48	3
887	Квартира	1	7	28.92	1
888	Квартира	1	7	64.46	3
889	Квартира	1	7	29.77	1
890	Квартира	2	7	70.36	3
891	Квартира	2	7	29.40	1
892	Квартира	2	7	28.92	1
893	Квартира	2	7	64.46	3
894	Квартира	2	7	29.77	1
895	Квартира	3	7	70.36	3
896	Квартира	3	7	29.40	1
897	Квартира	3	7	28.92	1
898	Квартира	3	7	64.46	3
899	Квартира	3	7	29.77	1
900	Квартира	4	7	70.36	3
901	Квартира	4	7	29.40	1
902	Квартира	4	7	28.92	1
903	Квартира	4	7	64.46	3
904	Квартира	4	7	29.77	1
905	Квартира	5	7	70.36	3
906	Квартира	5	7	29.40	1
907	Квартира	5	7	28.92	1
908	Квартира	5	7	64.46	3
909	Квартира	5	7	29.77	1
910	Квартира	6	7	70.36	3
911	Квартира	6	7	29.40	1
912	Квартира	6	7	28.92	1
913	Квартира	6	7	64.46	3
914	Квартира	6	7	29.77	1
915	Квартира	7	7	70.36	3
916	Квартира	7	7	29.40	1
917	Квартира	7	7	28.92	1
918	Квартира	7	7	64.46	3
919	Квартира	7	7	29.77	1
920	Квартира	8	7	70.36	3
921	Квартира	8	7	29.40	1
922	Квартира	8	7	28.92	1
923	Квартира	8	7	64.46	3

924	Квартира	8	7	29.77	1
925	Квартира	9	7	70.36	3
926	Квартира	9	7	29.40	1
927	Квартира	9	7	28.92	1
928	Квартира	9	7	64.46	3
929	Квартира	9	7	29.77	1
930	Квартира	10	7	70.36	3
931	Квартира	10	7	29.40	1
932	Квартира	10	7	28.92	1
933	Квартира	10	7	64.46	3
934	Квартира	10	7	29.77	1
935	Квартира	11	7	70.36	3
936	Квартира	11	7	29.40	1
937	Квартира	11	7	28.92	1
938	Квартира	11	7	64.46	3
939	Квартира	11	7	29.77	1
940	Квартира	12	7	70.36	3
941	Квартира	12	7	29.40	1
942	Квартира	12	7	28.92	1
943	Квартира	12	7	64.46	3
944	Квартира	12	7	29.77	1
945	Квартира	13	7	70.36	3
946	Квартира	13	7	29.40	1
947	Квартира	13	7	28.92	1
948	Квартира	13	7	64.46	3
949	Квартира	13	7	29.77	1
950	Квартира	14	7	70.36	3
951	Квартира	14	7	29.40	1
952	Квартира	14	7	28.92	1
953	Квартира	14	7	64.46	3
954	Квартира	14	7	29.77	1
955	Квартира	15	7	70.36	3
956	Квартира	15	7	29.40	1
957	Квартира	15	7	28.92	1
958	Квартира	15	7	64.46	3
959	Квартира	15	7	29.77	1
960	Квартира	16	7	70.36	3
961	Квартира	16	7	29.40	1
962	Квартира	16	7	28.92	1
963	Квартира	16	7	64.46	3
964	Квартира	16	7	29.77	1
965	Квартира	17	7	70.36	3
966	Квартира	17	7	29.40	1
967	Квартира	17	7	28.92	1
968	Квартира	17	7	64.46	3
969	Квартира	17	7	29.77	1
970	Квартира	2	8	35.57	1
971	Квартира	2	8	34.20	1
972	Квартира	2	8	29.76	1
973	Квартира	2	8	29.40	1
974	Квартира	2	8	28.33	1
975	Квартира	2	8	20.68	1
976	Квартира	2	8	32.83	1
977	Квартира	3	8	35.57	1
978	Квартира	3	8	70.92	3
979	Квартира	3	8	34.20	1
980	Квартира	3	8	29.76	1
981	Квартира	3	8	29.40	1
982	Квартира	3	8	28.33	1
983	Квартира	3	8	20.68	1
984	Квартира	3	8	32.83	1
985	Квартира	4	8	35.57	1
986	Квартира	4	8	70.92	3
987	Квартира	4	8	34.20	1
988	Квартира	4	8	29.76	1
989	Квартира	4	8	29.40	1
990	Квартира	4	8	28.33	1
991	Квартира	4	8	20.68	1
992	Квартира	4	8	32.83	1
993	Квартира	5	8	35.57	1
994	Квартира	5	8	70.92	3
995	Квартира	5	8	34.20	1
996	Квартира	5	8	29.76	1
997	Квартира	5	8	29.40	1
998	Квартира	5	8	28.33	1
999	Квартира	5	8	20.68	1
1000	Квартира	5	8	32.83	1
1001	Квартира	6	8	35.57	1
1002	Квартира	6	8	70.92	3
1003	Квартира	6	8	34.20	1
1004	Квартира	6	8	29.76	1
1005	Квартира	6	8	29.40	1
1006	Квартира	6	8	28.33	1
1007	Квартира	6	8	27.76	1
1008	Квартира	6	8	32.83	1
1009	Квартира	7	8	35.57	1

1010	Квартира	7	8	70.92	3
1011	Квартира	7	8	34.20	1
1012	Квартира	7	8	29.76	1
1013	Квартира	7	8	29.40	1
1014	Квартира	7	8	28.33	1
1015	Квартира	7	8	27.76	1
1016	Квартира	7	8	32.83	1
1017	Квартира	8	8	35.57	1
1018	Квартира	8	8	70.92	3
1019	Квартира	8	8	34.20	1
1020	Квартира	8	8	29.76	1
1021	Квартира	8	8	29.40	1
1022	Квартира	8	8	28.33	1
1023	Квартира	8	8	27.76	1
1024	Квартира	8	8	32.83	1
1025	Квартира	9	8	35.57	1
1026	Квартира	9	8	70.92	3
1027	Квартира	9	8	34.20	1
1028	Квартира	9	8	29.76	1
1029	Квартира	9	8	29.40	1
1030	Квартира	9	8	28.33	1
1031	Квартира	9	8	27.76	1
1032	Квартира	9	8	32.83	1
1033	Квартира	10	8	35.57	1
1034	Квартира	10	8	70.92	3
1035	Квартира	10	8	34.20	1
1036	Квартира	10	8	29.76	1
1037	Квартира	10	8	29.40	1
1038	Квартира	10	8	28.33	1
1039	Квартира	10	8	27.76	1
1040	Квартира	10	8	32.83	1
1041	Квартира	11	8	35.57	1
1042	Квартира	11	8	70.92	3
1043	Квартира	11	8	34.20	1
1044	Квартира	11	8	29.76	1
1045	Квартира	11	8	29.40	1
1046	Квартира	11	8	28.33	1
1047	Квартира	11	8	27.76	1
1048	Квартира	11	8	32.83	1
1049	Квартира	12	8	35.57	1
1050	Квартира	12	8	70.92	3
1051	Квартира	12	8	34.20	1
1052	Квартира	12	8	29.76	1
1053	Квартира	12	8	29.40	1
1054	Квартира	12	8	28.33	1
1055	Квартира	12	8	27.76	1
1056	Квартира	12	8	32.83	1
1057	Квартира	13	8	35.57	1
1058	Квартира	13	8	70.92	3
1059	Квартира	13	8	34.20	1
1060	Квартира	13	8	29.76	1
1061	Квартира	13	8	29.40	1
1062	Квартира	13	8	28.33	1
1063	Квартира	13	8	27.76	1
1064	Квартира	13	8	32.83	1
1065	Квартира	14	8	35.57	1
1066	Квартира	14	8	70.92	3
1067	Квартира	14	8	34.20	1
1068	Квартира	14	8	29.76	1
1069	Квартира	14	8	29.40	1
1070	Квартира	14	8	28.33	1
1071	Квартира	14	8	27.76	1
1072	Квартира	14	8	32.83	1
1073	Квартира	15	8	35.57	1
1074	Квартира	15	8	70.92	3
1075	Квартира	15	8	34.20	1
1076	Квартира	15	8	29.76	1
1077	Квартира	15	8	29.40	1
1078	Квартира	15	8	28.33	1
1079	Квартира	15	8	27.76	1
1080	Квартира	15	8	32.83	1
1081	Квартира	16	8	35.57	1
1082	Квартира	16	8	70.92	3
1083	Квартира	16	8	34.20	1
1084	Квартира	16	8	29.76	1
1085	Квартира	16	8	29.40	1
1086	Квартира	16	8	28.33	1
1087	Квартира	16	8	27.76	1
1088	Квартира	16	8	32.83	1
1089	Квартира	17	8	35.57	1
1090	Квартира	17	8	70.92	3
1091	Квартира	17	8	34.20	1
1092	Квартира	17	8	29.76	1
1093	Квартира	17	8	29.40	1
1094	Квартира	17	8	28.33	1
1095	Квартира	17	8	27.76	1

1096	Квартира	17	8	32.83	1
1097	Квартира	2	9	31.39	1
1098	Квартира	2	9	29.77	1
1099	Квартира	2	9	28.99	1
1100	Квартира	2	9	29.36	1
1101	Квартира	2	9	31.63	1
1102	Квартира	2	9	31.39	1
1103	Квартира	2	9	22.26	1
1104	Квартира	2	9	22.25	1
1105	Квартира	2	9	31.40	1
1106	Квартира	3	9	31.39	1
1107	Квартира	3	9	29.77	1
1108	Квартира	3	9	28.99	1
1109	Квартира	3	9	29.36	1
1110	Квартира	3	9	31.63	1
1111	Квартира	3	9	31.39	1
1112	Квартира	3	9	22.26	1
1113	Квартира	3	9	22.25	1
1114	Квартира	3	9	31.40	1
1115	Квартира	4	9	31.39	1
1116	Квартира	4	9	29.77	1
1117	Квартира	4	9	28.99	1
1118	Квартира	4	9	29.36	1
1119	Квартира	4	9	31.63	1
1120	Квартира	4	9	31.39	1
1121	Квартира	4	9	22.26	1
1122	Квартира	4	9	22.25	1
1123	Квартира	4	9	31.40	1
1124	Квартира	5	9	31.39	1
1125	Квартира	5	9	29.77	1
1126	Квартира	5	9	28.99	1
1127	Квартира	5	9	29.36	1
1128	Квартира	5	9	31.63	1
1129	Квартира	5	9	31.39	1
1130	Квартира	5	9	22.26	1
1131	Квартира	5	9	22.25	1
1132	Квартира	5	9	31.40	1
1133	Квартира	6	9	31.39	1
1134	Квартира	6	9	26.90	1
1135	Квартира	6	9	28.99	1
1136	Квартира	6	9	29.36	1
1137	Квартира	6	9	31.63	1
1138	Квартира	6	9	31.39	1
1139	Квартира	6	9	22.26	1
1140	Квартира	6	9	22.25	1
1141	Квартира	6	9	31.40	1
1142	Квартира	7	9	31.39	1
1143	Квартира	7	9	26.90	1
1144	Квартира	7	9	28.99	1
1145	Квартира	7	9	29.36	1
1146	Квартира	7	9	31.63	1
1147	Квартира	7	9	31.39	1
1148	Квартира	7	9	22.26	1
1149	Квартира	7	9	22.25	1
1150	Квартира	7	9	31.40	1
1151	Квартира	8	9	31.39	1
1152	Квартира	8	9	26.90	1
1153	Квартира	8	9	28.99	1
1154	Квартира	8	9	29.36	1
1155	Квартира	8	9	31.63	1
1156	Квартира	8	9	31.39	1
1157	Квартира	8	9	22.26	1
1158	Квартира	8	9	22.25	1
1159	Квартира	8	9	31.40	1
1160	Квартира	9	9	31.39	1
1161	Квартира	9	9	26.90	1
1162	Квартира	9	9	28.99	1
1163	Квартира	9	9	29.36	1
1164	Квартира	9	9	31.63	1
1165	Квартира	9	9	31.39	1
1166	Квартира	9	9	22.26	1
1167	Квартира	9	9	22.25	1
1168	Квартира	9	9	31.40	1
1169	Квартира	10	9	31.39	1
1170	Квартира	10	9	26.90	1
1171	Квартира	10	9	28.99	1
1172	Квартира	10	9	29.36	1
1173	Квартира	10	9	31.63	1
1174	Квартира	10	9	31.39	1
1175	Квартира	10	9	22.26	1
1176	Квартира	10	9	22.25	1
1177	Квартира	10	9	31.40	1
1178	Квартира	11	9	31.39	1
1179	Квартира	11	9	26.90	1
1180	Квартира	11	9	28.99	1
1181	Квартира	11	9	29.36	1

1182	Квартира	11	9	31.63	1
1183	Квартира	11	9	31.39	1
1184	Квартира	11	9	22.26	1
1185	Квартира	11	9	22.25	1
1186	Квартира	11	9	31.40	1
1187	Квартира	12	9	31.39	1
1188	Квартира	12	9	16.90	1
1189	Квартира	12	9	18.99	1
1190	Квартира	12	9	29.56	1
1191	Квартира	12	9	31.63	1
1192	Квартира	12	9	31.39	1
1193	Квартира	12	9	22.26	1
1194	Квартира	12	9	22.25	1
1195	Квартира	12	9	31.40	1
1196	Квартира	13	9	31.39	1
1197	Квартира	13	9	16.90	1
1198	Квартира	13	9	18.99	1
1199	Квартира	13	9	29.56	1
1200	Квартира	13	9	31.63	1
1201	Квартира	13	9	31.39	1
1202	Квартира	13	9	22.26	1
1203	Квартира	13	9	22.25	1
1204	Квартира	13	9	31.40	1
1205	Квартира	14	9	31.39	1
1206	Квартира	14	9	16.90	1
1207	Квартира	14	9	18.99	1
1208	Квартира	14	9	29.56	1
1209	Квартира	14	9	31.63	1
1210	Квартира	14	9	31.39	1
1211	Квартира	14	9	22.26	1
1212	Квартира	14	9	22.25	1
1213	Квартира	14	9	31.40	1
1214	Квартира	15	9	31.39	1
1215	Квартира	15	9	16.90	1
1216	Квартира	15	9	18.99	1
1217	Квартира	15	9	29.56	1
1218	Квартира	15	9	31.63	1
1219	Квартира	15	9	31.39	1
1220	Квартира	15	9	22.26	1
1221	Квартира	15	9	22.25	1
1222	Квартира	15	9	31.40	1
1223	Квартира	16	9	31.39	1
1224	Квартира	16	9	16.90	1
1225	Квартира	16	9	18.99	1
1226	Квартира	16	9	29.56	1
1227	Квартира	16	9	31.63	1
1228	Квартира	16	9	31.39	1
1229	Квартира	16	9	22.26	1
1230	Квартира	16	9	22.25	1
1231	Квартира	16	9	31.40	1
1232	Квартира	17	9	31.39	1
1233	Квартира	17	9	16.90	1
1234	Квартира	17	9	18.99	1
1235	Квартира	17	9	29.56	1
1236	Квартира	17	9	31.63	1
1237	Квартира	17	9	31.39	1
1238	Квартира	17	9	22.26	1
1239	Квартира	17	9	22.25	1
1240	Квартира	17	9	31.40	1
1241	Квартира	1	10	35.57	1
1242	Квартира	2	10	32.03	1
1243	Квартира	2	10	22.32	1
1244	Квартира	2	10	22.26	1
1245	Квартира	2	10	31.39	1
1246	Квартира	2	10	31.63	1
1247	Квартира	2	10	29.56	1
1248	Квартира	2	10	18.99	1
1249	Квартира	2	10	17.24	1
1250	Квартира	2	10	32.01	1
1251	Квартира	3	10	32.03	1
1252	Квартира	3	10	22.32	1
1253	Квартира	3	10	22.26	1
1254	Квартира	3	10	31.39	1
1255	Квартира	3	10	31.63	1
1256	Квартира	3	10	29.56	1
1257	Квартира	3	10	18.99	1
1258	Квартира	3	10	17.24	1
1259	Квартира	3	10	32.01	1
1260	Квартира	4	10	32.03	1
1261	Квартира	4	10	22.32	1
1262	Квартира	4	10	22.26	1
1263	Квартира	4	10	31.39	1
1264	Квартира	4	10	31.63	1
1265	Квартира	4	10	29.56	1
1266	Квартира	4	10	18.99	1
1267	Квартира	4	10	17.24	1

1268	Квартира	4	20	32.01	1
1269	Квартира	5	20	32.03	1
1270	Квартира	5	20	22.22	1
1271	Квартира	5	20	22.26	1
1272	Квартира	5	20	31.39	1
1273	Квартира	5	20	31.63	1
1274	Квартира	5	20	29.56	1
1275	Квартира	5	20	28.99	1
1276	Квартира	5	20	27.24	1
1277	Квартира	5	20	32.01	1
1278	Квартира	6	20	32.03	1
1279	Квартира	6	20	22.22	1
1280	Квартира	6	20	22.26	1
1281	Квартира	6	20	31.39	1
1282	Квартира	6	20	31.63	1
1283	Квартира	6	20	29.56	1
1284	Квартира	6	20	28.99	1
1285	Квартира	6	20	27.24	1
1286	Квартира	6	20	32.01	1
1287	Квартира	7	20	32.03	1
1288	Квартира	7	20	22.22	1
1289	Квартира	7	20	22.26	1
1290	Квартира	7	20	31.39	1
1291	Квартира	7	20	31.63	1
1292	Квартира	7	20	29.56	1
1293	Квартира	7	20	28.99	1
1294	Квартира	7	20	27.24	1
1295	Квартира	7	20	32.01	1
1296	Квартира	8	20	32.03	1
1297	Квартира	8	20	22.22	1
1298	Квартира	8	20	22.26	1
1299	Квартира	8	20	31.39	1
1300	Квартира	8	20	31.63	1
1301	Квартира	8	20	29.56	1
1302	Квартира	8	20	28.99	1
1303	Квартира	8	20	27.24	1
1304	Квартира	8	20	32.01	1
1305	Квартира	9	20	32.03	1
1306	Квартира	9	20	22.22	1
1307	Квартира	9	20	22.26	1
1308	Квартира	9	20	31.39	1
1309	Квартира	9	20	31.63	1
1310	Квартира	9	20	29.56	1
1311	Квартира	9	20	28.99	1
1312	Квартира	9	20	27.24	1
1313	Квартира	9	20	32.01	1
1314	Квартира	10	20	32.03	1
1315	Квартира	10	20	22.22	1
1316	Квартира	10	20	22.26	1
1317	Квартира	10	20	31.39	1
1318	Квартира	10	20	31.63	1
1319	Квартира	10	20	29.56	1
1320	Квартира	10	20	28.99	1
1321	Квартира	10	20	27.24	1
1322	Квартира	10	20	32.01	1
1323	Квартира	11	20	32.03	1
1324	Квартира	11	20	22.22	1
1325	Квартира	11	20	22.26	1
1326	Квартира	11	20	31.39	1
1327	Квартира	11	20	31.63	1
1328	Квартира	11	20	29.56	1
1329	Квартира	11	20	28.99	1
1330	Квартира	11	20	27.24	1
1331	Квартира	11	20	32.01	1
1332	Квартира	12	20	32.03	1
1333	Квартира	12	20	22.22	1
1334	Квартира	12	20	22.26	1
1335	Квартира	12	20	31.39	1
1336	Квартира	12	20	31.63	1
1337	Квартира	12	20	29.56	1
1338	Квартира	12	20	28.99	1
1339	Квартира	12	20	27.24	1
1340	Квартира	12	20	32.01	1
1341	Квартира	13	20	32.03	1
1342	Квартира	13	20	22.22	1
1343	Квартира	13	20	22.26	1
1344	Квартира	13	20	31.39	1
1345	Квартира	13	20	31.63	1
1346	Квартира	13	20	29.56	1
1347	Квартира	13	20	28.99	1
1348	Квартира	13	20	27.24	1
1349	Квартира	13	20	32.01	1
1350	Квартира	14	20	32.03	1
1351	Квартира	14	20	22.22	1
1352	Квартира	14	20	22.26	1
1353	Квартира	14	20	31.39	1

1354	Квартира	14	20	31.63	1
1355	Квартира	14	20	29.56	1
1356	Квартира	14	20	28.99	1
1357	Квартира	14	20	27.24	1
1358	Квартира	14	20	32.01	1
1359	Квартира	15	20	32.03	1
1360	Квартира	15	20	22.22	1
1361	Квартира	15	20	22.26	1
1362	Квартира	15	20	31.39	1
1363	Квартира	15	20	31.63	1
1364	Квартира	15	20	29.56	1
1365	Квартира	15	20	28.99	1
1366	Квартира	15	20	27.24	1
1367	Квартира	15	20	32.01	1
1368	Квартира	16	20	32.03	1
1369	Квартира	16	20	22.22	1
1370	Квартира	16	20	22.26	1
1371	Квартира	16	20	31.39	1
1372	Квартира	16	20	31.63	1
1373	Квартира	16	20	29.56	1
1374	Квартира	16	20	28.99	1
1375	Квартира	16	20	27.24	1
1376	Квартира	16	20	32.01	1
1377	Квартира	17	20	32.03	1
1378	Квартира	17	20	22.22	1
1379	Квартира	17	20	22.26	1
1380	Квартира	17	20	31.39	1
1381	Квартира	17	20	31.63	1
1382	Квартира	17	20	29.56	1
1383	Квартира	17	20	28.99	1
1384	Квартира	17	20	27.24	1
1385	Квартира	17	20	32.01	1
1386	Квартира	2	21	32.01	1
1387	Квартира	2	21	27.24	1
1388	Квартира	2	21	28.99	1
1389	Квартира	2	21	29.56	1
1390	Квартира	2	21	31.63	1
1391	Квартира	2	21	31.39	1
1392	Квартира	2	21	22.26	1
1393	Квартира	2	21	22.24	1
1394	Квартира	2	21	32.03	1
1395	Квартира	3	21	32.01	1
1396	Квартира	3	21	27.24	1
1397	Квартира	3	21	28.99	1
1398	Квартира	3	21	29.56	1
1399	Квартира	3	21	31.63	1
1400	Квартира	3	21	31.39	1
1401	Квартира	3	21	22.26	1
1402	Квартира	3	21	22.24	1
1403	Квартира	3	21	32.03	1
1404	Квартира	4	21	32.01	1
1405	Квартира	4	21	27.24	1
1406	Квартира	4	21	28.99	1
1407	Квартира	4	21	29.56	1
1408	Квартира	4	21	31.63	1
1409	Квартира	4	21	31.39	1
1410	Квартира	4	21	22.26	1
1411	Квартира	4	21	22.24	1
1412	Квартира	4	21	32.03	1
1413	Квартира	5	21	32.01	1
1414	Квартира	5	21	27.24	1
1415	Квартира	5	21	28.99	1
1416	Квартира	5	21	29.56	1
1417	Квартира	5	21	31.63	1
1418	Квартира	5	21	31.39	1
1419	Квартира	5	21	22.26	1
1420	Квартира	5	21	22.24	1
1421	Квартира	5	21	32.03	1
1422	Квартира	6	21	32.01	1
1423	Квартира	6	21	27.24	1
1424	Квартира	6	21	28.99	1
1425	Квартира	6	21	29.56	1
1426	Квартира	6	21	31.63	1
1427	Квартира	6	21	31.39	1
1428	Квартира	6	21	22.26	1
1429	Квартира	6	21	22.24	1
1430	Квартира	6	21	32.03	1
1431	Квартира	7	21	32.01	1
1432	Квартира	7	21	27.24	1
1433	Квартира	7	21	28.99	1
1434	Квартира	7	21	29.56	1
1435	Квартира	7	21	31.63	1
1436	Квартира	7	21	31.39	1
1437	Квартира	7	21	22.26	1
1438	Квартира	7	21	22.24	1
1439	Квартира	7	21	32.03	1

1440	Квартира	8	21	32.01	1
1441	Квартира	8	21	17.24	1
1442	Квартира	8	21	18.99	1
1443	Квартира	8	21	29.56	1
1444	Квартира	8	21	31.63	1
1445	Квартира	8	21	31.39	1
1446	Квартира	8	21	22.26	1
1447	Квартира	8	21	22.24	1
1448	Квартира	8	21	32.03	1
1449	Квартира	9	21	32.01	1
1450	Квартира	9	21	17.24	1
1451	Квартира	9	21	18.99	1
1452	Квартира	9	21	29.56	1
1453	Квартира	9	21	31.63	1
1454	Квартира	9	21	31.39	1
1455	Квартира	9	21	22.26	1
1456	Квартира	9	21	22.24	1
1457	Квартира	9	21	32.03	1
1458	Квартира	10	21	32.01	1
1459	Квартира	10	21	17.24	1
1460	Квартира	10	21	18.99	1
1461	Квартира	10	21	29.56	1
1462	Квартира	10	21	31.63	1
1463	Квартира	10	21	31.39	1
1464	Квартира	10	21	22.26	1
1465	Квартира	10	21	22.24	1
1466	Квартира	10	21	32.03	1
1467	Квартира	11	21	32.01	1
1468	Квартира	11	21	17.24	1
1469	Квартира	11	21	18.99	1
1470	Квартира	11	21	29.56	1
1471	Квартира	11	21	31.63	1
1472	Квартира	11	21	31.39	1
1473	Квартира	11	21	22.26	1
1474	Квартира	11	21	22.24	1
1475	Квартира	11	21	32.03	1
1476	Квартира	12	21	32.01	1
1477	Квартира	12	21	17.24	1
1478	Квартира	12	21	18.99	1
1479	Квартира	12	21	29.56	1
1480	Квартира	12	21	31.63	1
1481	Квартира	12	21	31.39	1
1482	Квартира	12	21	22.26	1
1483	Квартира	12	21	22.24	1
1484	Квартира	12	21	32.03	1
1485	Квартира	13	21	32.01	1
1486	Квартира	13	21	17.24	1
1487	Квартира	13	21	18.99	1
1488	Квартира	13	21	29.56	1
1489	Квартира	13	21	31.63	1
1490	Квартира	13	21	31.39	1
1491	Квартира	13	21	22.26	1
1492	Квартира	13	21	22.24	1
1493	Квартира	13	21	32.03	1
1494	Квартира	14	21	32.01	1
1495	Квартира	14	21	17.24	1
1496	Квартира	14	21	18.99	1
1497	Квартира	14	21	29.56	1
1498	Квартира	14	21	31.63	1
1499	Квартира	14	21	31.39	1
1500	Квартира	14	21	22.26	1
1501	Квартира	14	21	22.24	1
1502	Квартира	14	21	32.03	1
1503	Квартира	15	21	32.01	1
1504	Квартира	15	21	17.24	1
1505	Квартира	15	21	18.99	1
1506	Квартира	15	21	29.56	1
1507	Квартира	15	21	31.63	1
1508	Квартира	15	21	31.39	1
1509	Квартира	15	21	22.26	1
1510	Квартира	15	21	22.24	1
1511	Квартира	15	21	32.03	1
1512	Квартира	16	21	32.01	1
1513	Квартира	16	21	17.24	1
1514	Квартира	16	21	18.99	1
1515	Квартира	16	21	29.56	1
1516	Квартира	16	21	31.63	1
1517	Квартира	16	21	31.39	1
1518	Квартира	16	21	22.26	1
1519	Квартира	16	21	22.24	1
1520	Квартира	16	21	32.03	1
1521	Квартира	17	21	32.01	1
1522	Квартира	17	21	17.24	1
1523	Квартира	17	21	18.99	1
1524	Квартира	17	21	29.56	1
1525	Квартира	17	21	31.63	1

1526	Квартира	17	11	31.39	1
1527	Квартира	17	11	22.26	1
1528	Квартира	17	11	22.24	1
1529	Квартира	17	11	32.03	1

15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений | 15.3.1

Условный номер	Наименование	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, м2
1	Помещение	1 - 2	1	571,46		
1	офис	11	1	76,71		
2	офис	11	1	59,69		
1	Администрация апартотеля	10	1	135,81		
1	апартаменты	11	1	34,33		
2	апартаменты	11	1	38,34		
3	апартаменты	11	1	22,53		
4	апартаменты	10	1	22,53		
5	апартаменты	10	1	32,24		
6	апартаменты	9	1	24,37		
7	апартаменты	9	1	24,47		
8	апартаменты	9	1	34,04		
9	апартаменты	9	1	24,83		
10	апартаменты	9	1	32,24		
11	апартаменты	9	1	22,53		
12	апартаменты	9	1	19,78		
13	апартаменты	8	1	39,34		
14	апартаменты	8	1	21,87		
15	апартаменты	8	1	32,25		
16	апартаменты	8	1	37,16		
17	апартаменты	8	1	38,21		

16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их наименования 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

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь, м2
1	Подвал	Этаж подземный (секция 1)	общественное	278.9
2	Тамбур	Этаж подземный (секция 1)	общественное	3.13
3	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 1)	общественное	28.21
4	Вентиляция	Этаж подземный (секция 1)	общественное	13.84
5	Подвал	Этаж подземный (секция 2)	общественное	261.77
6	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 2)	общественное	17.28
7	Вентиляция	Этаж подземный (секция 2)	общественное	13.34
8	Вентиляция	Этаж подземный (секция 2)	общественное	34.89
9	Тамбур	Этаж подземный (секция 2)	общественное	3.7
10	Подвал	Этаж подземный (секция 3)	общественное	269.26
11	Подвал	Этаж подземный (секция 4)	общественное	269.26
12	Подвал	Этаж подземный (секция 5)	общественное	302.4
13	Тамбур	Этаж подземный (секция 5)	общественное	3.7
14	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 5)	общественное	18.6
15	Помещение хранения пожнесцентных ламп	Этаж подземный (секция 5)	общественное	12.37
16	Подвал	Этаж подземный (секция 6)	общественное	358.14
17	Подвал	Этаж подземный (секция 7)	общественное	175.69
18	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 7)	общественное	16.72
19	Помещение для насосных станций противопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Этаж подземный (секция 7)	общественное	32.21
20	Помещение СС	Этаж подземный (секция 7)	общественное	13.89
21	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 7)	общественное	46.78
22	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 7)	общественное	13.4
23	Подвал	Этаж подземный (секция 8)	общественное	262.35
24	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 8)	общественное	10.26
25	Вентиляция	Этаж подземный (секция 8)	общественное	15.44
26	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 8)	общественное	14.84
27	Подвал	Этаж подземный (секция 9)	общественное	320.49
28	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 9)	общественное	18.74
29	Вентиляция	Этаж подземный (секция 9)	общественное	16.37
30	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 9)	общественное	13.67
31	Подвал	Этаж подземный (секция 10)	общественное	303.7
32	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 9)	общественное	18.74
33	Вентиляция	Этаж подземный (секция 10)	общественное	16.71
34	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 10)	общественное	13.67
35	Подвал	Этаж подземный (секция 11)	общественное	312.58
36	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 11)	общественное	19.19
37	Вентиляция	Этаж подземный (секция 11)	общественное	15.6
38	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 11)	общественное	13.67
39	Лестничная клетка	1 этаж (секция 1)	общественное	12.11
40	Лифтовой холл	1 этаж (секция 1)	общественное	16.31
41	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	14.96
42	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	8.28
43	ПУИ	1 этаж (секция 1)	общественное	3.58
44	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 1)	общественное	4.33
45	Лестничная клетка	1 этаж (секция 2)	общественное	12.11
46	Лифтовой холл	1 этаж (секция 2)	общественное	11.11
47	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.49
48	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.21
49	ПУИ	1 этаж (секция 2)	общественное	4.63
50	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 2)	общественное	9.04

51	Лестничная клетка	1 этаж (секция 3)	общественное	12.11
52	Лифтовой холл	1 этаж (секция 3)	общественное	10.6
53	Коридор	1 этаж (секция 3)	общественное	19.4
54	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	5.57
55	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	14
56	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	6.98
57	ПУИ	1 этаж (секция 3)	общественное	2.66
58	Лестничная клетка	1 этаж (секция 4)	общественное	12.11
59	Лифтовой холл	1 этаж (секция 4)	общественное	14.66
60	Коридор	1 этаж (секция 4)	общественное	19.39
61	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	17.82
62	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	6.99
63	ПУИ	1 этаж (секция 4)	общественное	2.23
64	Лестничная клетка	1 этаж (секция 5)	общественное	12.11
65	Лифтовой холл	1 этаж (секция 5)	общественное	14.66
66	Коридор	1 этаж (секция 5)	общественное	33.6
67	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	10.11
68	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	6.69
69	ПУИ	1 этаж (секция 5)	общественное	2.13
70	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 5)	общественное	9.04
71	Лестничная клетка	1 этаж (секция 6)	общественное	12.11
72	Лифтовой холл	1 этаж (секция 6)	общественное	10.6
73	Коридор	1 этаж (секция 6)	общественное	30.55
74	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	20.87
75	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	9.67
76	ПУИ	1 этаж (секция 6)	общественное	3.37
77	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	10.79
78	Тамбур	1 этаж (секция 6)	общественное	6.26
79	Лестничная клетка	1 этаж (секция 7)	общественное	4.87
80	Лифтовой холл	1 этаж (секция 7)	общественное	14.31
81	Коридор	1 этаж (секция 7)	общественное	22.51
82	Спуск в подвал	1 этаж (секция 7)	общественное	1.26
83	Тамбур	1 этаж (секция 7)	общественное	2.55
84	Тамбур	1 этаж (секция 7)	общественное	4.09
85	Тамбур	1 этаж (секция 7)	общественное	10.56
86	Тамбур	1 этаж (секция 7)	общественное	9.04
87	ПУИ	1 этаж (секция 7)	общественное	3.26
88	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 7)	общественное	5.49
89	Лестничная клетка	1 этаж (секция 8)	общественное	5.68
90	Лифтовой холл	1 этаж (секция 8)	общественное	15.86
91	Спуск в подвал	1 этаж (секция 8)	общественное	1.26
92	ПУИ	1 этаж (секция 8)	общественное	3.18
93	Тамбур	1 этаж (секция 8)	общественное	6.78
94	Тамбур	1 этаж (секция 8)	общественное	4.09
95	Тамбур	1 этаж (секция 8)	общественное	2.55
96	Тамбур	1 этаж (секция 8)	общественное	12.70
97	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 8)	общественное	5.49
98	Коридор (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	34.87
99	ПУИ (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	3.26
100	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	19.38
101	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	9.2
102	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	7.28
103	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 8)	общественное	9.59
104	Лестничная клетка	1 этаж (секция 9)	общественное	4.87
105	Лифтовой холл	1 этаж (секция 9)	общественное	14.44
106	Спуск в подвал	1 этаж (секция 9)	общественное	1.26
107	ПУИ	1 этаж (секция 9)	общественное	3.18
108	Тамбур	1 этаж (секция 9)	общественное	2.55
109	Тамбур	1 этаж (секция 9)	общественное	4.09
110	Тамбур	1 этаж (секция 9)	общественное	6.78
111	Тамбур	1 этаж (секция 9)	общественное	13.12
112	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 9)	общественное	5.49
113	Коридор (апарт-отель)	1 этаж (секция 9)	общественное	39.98
114	С/у для МГН (апарт-отель)	1 этаж (секция 9)	общественное	3.9
115	ПУИ (апарт-отель)	1 этаж (секция 9)	общественное	1.88
116	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 9)	общественное	17.69
117	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 9)	общественное	9.8
118	Лестничная клетка	1 этаж (секция 10)	общественное	5.2
119	Лифтовой холл	1 этаж (секция 10)	общественное	13.03
120	Спуск в подвал	1 этаж (секция 10)	общественное	1.26
121	Тамбур	1 этаж (секция 10)	общественное	2.55
122	Тамбур	1 этаж (секция 10)	общественное	4.09
123	Тамбур	1 этаж (секция 10)	общественное	12.18
124	Тамбур	1 этаж (секция 10)	общественное	6.78
125	Коридор	1 этаж (секция 10)	общественное	4.88
126	ПУИ	1 этаж (секция 10)	общественное	3.28
127	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 10)	общественное	5.49
128	Коридор (апарт-отель)	1 этаж (секция 10)	общественное	24.98
129	ПУИ (апарт-отель)	1 этаж (секция 10)	общественное	3.28
130	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 10)	общественное	21.19
131	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 10)	общественное	9.53
132	Лестничная клетка	1 этаж (секция 11)	общественное	5.2
133	Лифтовой холл	1 этаж (секция 11)	общественное	14.7
134	Спуск в подвал	1 этаж (секция 11)	общественное	1.26
135	Тамбур	1 этаж (секция 11)	общественное	2.55
136	Тамбур	1 этаж (секция 11)	общественное	4.09

137	Тамбур	1 этаж (секция 11)	общественное	13.44
138	Тамбур	1 этаж (секция 11)	общественное	6.84
139	Холл	1 этаж (секция 11)	общественное	3.18
140	Коридор (апарт-отель)	1 этаж (секция 11)	общественное	25.83
141	Холл (апарт-отель)	1 этаж (секция 11)	общественное	3.19
142	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 11)	общественное	18.78
143	Тамбур (апарт-отель)	1 этаж (секция 11)	общественное	9.8
144	Коридор	2 этаж (секция 1)	общественное	27.71
145	Лифтовой холл	2 этаж (секция 1)	общественное	9.32
146	Лестничная клетка	2 этаж (секция 1)	общественное	12.11
147	Тамбур	2 этаж (секция 1)	общественное	5.08
148	Лоджия	2 этаж (секция 1)	общественное	9.15
149	Коридор	2 этаж (секция 2)	общественное	34.34
150	Лифтовой холл	2 этаж (секция 2)	общественное	9.15
151	Лестничная клетка	2 этаж (секция 2)	общественное	12.11
152	Тамбур	2 этаж (секция 2)	общественное	4.99
153	Лоджия	2 этаж (секция 2)	общественное	9.15
154	Коридор	2 этаж (секция 3)	общественное	19.39
155	Лифтовой холл	2 этаж (секция 3)	общественное	9.32
156	Лестничная клетка	2 этаж (секция 3)	общественное	12.11
157	Тамбур	2 этаж (секция 3)	общественное	5.89
158	Лоджия	2 этаж (секция 3)	общественное	9.15
159	Коридор	2 этаж (секция 4)	общественное	19.39
160	Лифтовой холл	2 этаж (секция 4)	общественное	9.32
161	Лестничная клетка	2 этаж (секция 4)	общественное	12.11
162	Тамбур	2 этаж (секция 4)	общественное	5.89
163	Лоджия	2 этаж (секция 4)	общественное	9.15
164	Коридор	2 этаж (секция 5)	общественное	33.6
165	Лифтовой холл	2 этаж (секция 5)	общественное	9.32
166	Лестничная клетка	2 этаж (секция 5)	общественное	12.11
167	Тамбур	2 этаж (секция 5)	общественное	5.66
168	Лоджия	2 этаж (секция 5)	общественное	9.15
169	Коридор	2 этаж (секция 6)	общественное	36.56
170	Лифтовой холл	2 этаж (секция 6)	общественное	9.32
171	Лестничная клетка	2 этаж (секция 6)	общественное	12.11
172	Тамбур	2 этаж (секция 6)	общественное	5.77
173	Лоджия	2 этаж (секция 6)	общественное	8.88
174	Коридор	2 этаж (секция 7)	общественное	22.93
175	Лифтовой холл	2 этаж (секция 7)	общественное	16.15
176	Лестничная клетка	2 этаж (секция 7)	общественное	13.52
177	Коридор	2 этаж (секция 8)	общественное	36.31
178	Лифтовой холл	2 этаж (секция 8)	общественное	17.4
179	Лестничная клетка	2 этаж (секция 8)	общественное	14.10
180	Коридор	2 этаж (секция 9)	общественное	40.27
181	Лифтовой холл	2 этаж (секция 9)	общественное	16.28
182	Лестничная клетка	2 этаж (секция 9)	общественное	13.52
183	Коридор	2 этаж (секция 10)	общественное	40.27
184	Лифтовой холл	2 этаж (секция 10)	общественное	16.67
185	Лестничная клетка	2 этаж (секция 10)	общественное	13.8
186	Коридор	2 этаж (секция 11)	общественное	40.27
187	Лифтовой холл	2 этаж (секция 11)	общественное	16.76
188	Лестничная клетка	2 этаж (секция 11)	общественное	13.8
189	Коридор	3 этаж (секция 1)	общественное	27.71
190	Лифтовой холл	3 этаж (секция 1)	общественное	9.32
191	Лестничная клетка	3 этаж (секция 1)	общественное	12.11
192	Тамбур	3 этаж (секция 1)	общественное	5.08
193	Лоджия	3 этаж (секция 1)	общественное	9.15
194	Коридор	3 этаж (секция 2)	общественное	34.34
195	Лифтовой холл	3 этаж (секция 2)	общественное	9.15
196	Лестничная клетка	3 этаж (секция 2)	общественное	12.11
197	Тамбур	3 этаж (секция 2)	общественное	4.99
198	Лоджия	3 этаж (секция 2)	общественное	9.15
199	Коридор	3 этаж (секция 3)	общественное	19.39
200	Лифтовой холл	3 этаж (секция 3)	общественное	9.32
201	Лестничная клетка	3 этаж (секция 3)	общественное	12.11
202	Тамбур	3 этаж (секция 3)	общественное	5.89
203	Лоджия	3 этаж (секция 3)	общественное	9.15
204	Коридор	3 этаж (секция 4)	общественное	19.39
205	Лифтовой холл	3 этаж (секция 4)	общественное	9.32
206	Лестничная клетка	3 этаж (секция 4)	общественное	12.11
207	Тамбур	3 этаж (секция 4)	общественное	5.89
208	Лоджия	3 этаж (секция 4)	общественное	9.15
209	Коридор	3 этаж (секция 5)	общественное	33.6
210	Лифтовой холл	3 этаж (секция 5)	общественное	9.32
211	Лестничная клетка	3 этаж (секция 5)	общественное	12.11
212	Тамбур	3 этаж (секция 5)	общественное	5.66
213	Лоджия	3 этаж (секция 5)	общественное	9.15
214	Коридор	3 этаж (секция 6)	общественное	36.56
215	Лифтовой холл	3 этаж (секция 6)	общественное	9.32
216	Лестничная клетка	3 этаж (секция 6)	общественное	12.11
217	Тамбур	3 этаж (секция 6)	общественное	5.77
218	Лоджия	3 этаж (секция 6)	общественное	8.88
219	Коридор	3 этаж (секция 7)	общественное	22.93
220	Лифтовой холл	3 этаж (секция 7)	общественное	16.15
221	Лестничная клетка	3 этаж (секция 7)	общественное	13.52
222	Коридор	3 этаж (секция 8)	общественное	36.31

223	Лифтовой холл	3 этаж (секция 8)	общественное	17.4
224	Лестничная клетка	3 этаж (секция 8)	общественное	14.19
225	Коридор	3 этаж (секция 9)	общественное	40.27
226	Лифтовой холл	3 этаж (секция 9)	общественное	16.28
227	Лестничная клетка	3 этаж (секция 9)	общественное	13.52
228	Коридор	3 этаж (секция 10)	общественное	40.27
229	Лифтовой холл	3 этаж (секция 10)	общественное	16.67
230	Лестничная клетка	3 этаж (секция 10)	общественное	13.8
231	Коридор	3 этаж (секция 11)	общественное	40.27
232	Лифтовой холл	3 этаж (секция 11)	общественное	16.76
233	Лестничная клетка	3 этаж (секция 11)	общественное	13.8
234	Коридор	4 этаж (секция 1)	общественное	27.71
235	Лифтовой холл	4 этаж (секция 1)	общественное	9.32
236	Лестничная клетка	4 этаж (секция 1)	общественное	12.11
237	Тамбур	4 этаж (секция 1)	общественное	5.88
238	Лоджия	4 этаж (секция 1)	общественное	9.15
239	Коридор	4 этаж (секция 2)	общественное	34.34
240	Лифтовой холл	4 этаж (секция 2)	общественное	9.15
241	Лестничная клетка	4 этаж (секция 2)	общественное	12.11
242	Тамбур	4 этаж (секция 2)	общественное	4.99
243	Лоджия	4 этаж (секция 2)	общественное	9.15
244	Коридор	4 этаж (секция 3)	общественное	19.39
245	Лифтовой холл	4 этаж (секция 3)	общественное	9.32
246	Лестничная клетка	4 этаж (секция 3)	общественное	12.11
247	Тамбур	4 этаж (секция 3)	общественное	5.89
248	Лоджия	4 этаж (секция 3)	общественное	9.15
249	Коридор	4 этаж (секция 4)	общественное	19.39
250	Лифтовой холл	4 этаж (секция 4)	общественное	9.32
251	Лестничная клетка	4 этаж (секция 4)	общественное	12.11
252	Тамбур	4 этаж (секция 4)	общественное	5.89
253	Лоджия	4 этаж (секция 4)	общественное	9.15
254	Коридор	4 этаж (секция 5)	общественное	33.8
255	Лифтовой холл	4 этаж (секция 5)	общественное	9.32
256	Лестничная клетка	4 этаж (секция 5)	общественное	12.11
257	Тамбур	4 этаж (секция 5)	общественное	5.66
258	Лоджия	4 этаж (секция 5)	общественное	9.15
259	Коридор	4 этаж (секция 6)	общественное	36.56
260	Лифтовой холл	4 этаж (секция 6)	общественное	9.32
261	Лестничная клетка	4 этаж (секция 6)	общественное	12.11
262	Тамбур	4 этаж (секция 6)	общественное	5.77
263	Лоджия	4 этаж (секция 6)	общественное	8.88
264	Коридор	4 этаж (секция 7)	общественное	22.93
265	Лифтовой холл	4 этаж (секция 7)	общественное	16.15
266	Лестничная клетка	4 этаж (секция 7)	общественное	13.52
267	Коридор	4 этаж (секция 8)	общественное	36.31
268	Лифтовой холл	4 этаж (секция 8)	общественное	17.4
269	Лестничная клетка	4 этаж (секция 8)	общественное	14.19
270	Коридор	4 этаж (секция 9)	общественное	40.27
271	Лифтовой холл	4 этаж (секция 9)	общественное	16.28
272	Лестничная клетка	4 этаж (секция 9)	общественное	13.52
273	Коридор	4 этаж (секция 10)	общественное	40.27
274	Лифтовой холл	4 этаж (секция 10)	общественное	16.67
275	Лестничная клетка	4 этаж (секция 10)	общественное	13.8
276	Коридор	4 этаж (секция 11)	общественное	40.27
277	Лифтовой холл	4 этаж (секция 11)	общественное	16.76
278	Лестничная клетка	4 этаж (секция 11)	общественное	13.8
279	Коридор	5 этаж (секция 1)	общественное	27.71
280	Лифтовой холл	5 этаж (секция 1)	общественное	9.32
281	Лестничная клетка	5 этаж (секция 1)	общественное	12.11
282	Тамбур	5 этаж (секция 1)	общественное	5.88
283	Лоджия	5 этаж (секция 1)	общественное	9.15
284	Коридор	5 этаж (секция 2)	общественное	34.34
285	Лифтовой холл	5 этаж (секция 2)	общественное	9.15
286	Лестничная клетка	5 этаж (секция 2)	общественное	12.11
287	Тамбур	5 этаж (секция 2)	общественное	4.99
288	Лоджия	5 этаж (секция 2)	общественное	9.15
289	Коридор	5 этаж (секция 3)	общественное	19.39
290	Лифтовой холл	5 этаж (секция 3)	общественное	9.32
291	Лестничная клетка	5 этаж (секция 3)	общественное	12.11
292	Тамбур	5 этаж (секция 3)	общественное	5.89
293	Лоджия	5 этаж (секция 3)	общественное	9.15
294	Коридор	5 этаж (секция 4)	общественное	19.39
295	Лифтовой холл	5 этаж (секция 4)	общественное	9.32
296	Лестничная клетка	5 этаж (секция 4)	общественное	12.11
297	Тамбур	5 этаж (секция 4)	общественное	5.89
298	Лоджия	5 этаж (секция 4)	общественное	9.15
299	Коридор	5 этаж (секция 5)	общественное	33.8
300	Лифтовой холл	5 этаж (секция 5)	общественное	9.32
301	Лестничная клетка	5 этаж (секция 5)	общественное	12.11
302	Тамбур	5 этаж (секция 5)	общественное	5.66
303	Лоджия	5 этаж (секция 5)	общественное	9.15
304	Коридор	5 этаж (секция 6)	общественное	36.56
305	Лифтовой холл	5 этаж (секция 6)	общественное	9.32
306	Лестничная клетка	5 этаж (секция 6)	общественное	12.11
307	Тамбур	5 этаж (секция 6)	общественное	5.77
308	Лоджия	5 этаж (секция 6)	общественное	8.88

309	Коридор	5 этаж (секция 7)	общественное	22.93
310	Лифтовой холл	5 этаж (секция 7)	общественное	16.15
311	Лестничная клетка	5 этаж (секция 7)	общественное	13.52
312	Коридор	5 этаж (секция 8)	общественное	36.31
313	Лифтовой холл	5 этаж (секция 8)	общественное	17.4
314	Лестничная клетка	5 этаж (секция 8)	общественное	14.19
315	Коридор	5 этаж (секция 9)	общественное	40.27
316	Лифтовой холл	5 этаж (секция 9)	общественное	16.28
317	Лестничная клетка	5 этаж (секция 9)	общественное	13.52
318	Коридор	5 этаж (секция 10)	общественное	40.27
319	Лифтовой холл	5 этаж (секция 10)	общественное	16.67
320	Лестничная клетка	5 этаж (секция 10)	общественное	13.8
321	Коридор	5 этаж (секция 11)	общественное	40.27
322	Лифтовой холл	5 этаж (секция 11)	общественное	16.70
323	Лестничная клетка	5 этаж (секция 11)	общественное	13.8
324	Коридор	6 этаж (секция 1)	общественное	27.73
325	Лифтовой холл	6 этаж (секция 1)	общественное	9.32
326	Лестничная клетка	6 этаж (секция 1)	общественное	12.11
327	Тамбур	6 этаж (секция 1)	общественное	5.88
328	Лоджия	6 этаж (секция 1)	общественное	9.15
329	Коридор	6 этаж (секция 2)	общественное	34.34
330	Лифтовой холл	6 этаж (секция 2)	общественное	9.15
331	Лестничная клетка	6 этаж (секция 2)	общественное	12.11
332	Тамбур	6 этаж (секция 2)	общественное	4.98
333	Лоджия	6 этаж (секция 2)	общественное	9.15
334	Коридор	6 этаж (секция 3)	общественное	19.30
335	Лифтовой холл	6 этаж (секция 3)	общественное	9.32
336	Лестничная клетка	6 этаж (секция 3)	общественное	12.11
337	Тамбур	6 этаж (секция 3)	общественное	5.88
338	Лоджия	6 этаж (секция 3)	общественное	9.15
339	Коридор	6 этаж (секция 4)	общественное	19.39
340	Лифтовой холл	6 этаж (секция 4)	общественное	9.32
341	Лестничная клетка	6 этаж (секция 4)	общественное	12.11
342	Тамбур	6 этаж (секция 4)	общественное	5.88
343	Лоджия	6 этаж (секция 4)	общественное	9.15
344	Коридор	6 этаж (секция 5)	общественное	33.8
345	Лифтовой холл	6 этаж (секция 5)	общественное	9.32
346	Лестничная клетка	6 этаж (секция 5)	общественное	12.11
347	Тамбур	6 этаж (секция 5)	общественное	5.68
348	Лоджия	6 этаж (секция 5)	общественное	9.15
349	Коридор	6 этаж (секция 6)	общественное	36.56
350	Лифтовой холл	6 этаж (секция 6)	общественное	9.32
351	Лестничная клетка	6 этаж (секция 6)	общественное	12.11
352	Тамбур	6 этаж (секция 6)	общественное	5.77
353	Лоджия	6 этаж (секция 6)	общественное	8.88
354	Коридор	6 этаж (секция 7)	общественное	22.93
355	Лифтовой холл	6 этаж (секция 7)	общественное	16.15
356	Лестничная клетка	6 этаж (секция 7)	общественное	13.52
357	Коридор	6 этаж (секция 8)	общественное	36.31
358	Лифтовой холл	6 этаж (секция 8)	общественное	17.4
359	Лестничная клетка	6 этаж (секция 8)	общественное	14.19
360	Коридор	6 этаж (секция 9)	общественное	40.27
361	Лифтовой холл	6 этаж (секция 9)	общественное	16.28
362	Лестничная клетка	6 этаж (секция 9)	общественное	13.52
363	Коридор	6 этаж (секция 10)	общественное	40.27
364	Лифтовой холл	6 этаж (секция 10)	общественное	16.67
365	Лестничная клетка	6 этаж (секция 10)	общественное	13.8
366	Коридор	6 этаж (секция 11)	общественное	40.27
367	Лифтовой холл	6 этаж (секция 11)	общественное	16.70
368	Лестничная клетка	6 этаж (секция 11)	общественное	13.8
369	Коридор	7 этаж (секция 1)	общественное	27.73
370	Лифтовой холл	7 этаж (секция 1)	общественное	9.32
371	Лестничная клетка	7 этаж (секция 1)	общественное	12.11
372	Тамбур	7 этаж (секция 1)	общественное	5.88
373	Лоджия	7 этаж (секция 1)	общественное	9.15
374	Коридор	7 этаж (секция 2)	общественное	34.34
375	Лифтовой холл	7 этаж (секция 2)	общественное	9.15
376	Лестничная клетка	7 этаж (секция 2)	общественное	12.11
377	Тамбур	7 этаж (секция 2)	общественное	4.98
378	Лоджия	7 этаж (секция 2)	общественное	9.15
379	Коридор	7 этаж (секция 3)	общественное	19.30
380	Лифтовой холл	7 этаж (секция 3)	общественное	9.32
381	Лестничная клетка	7 этаж (секция 3)	общественное	12.11
382	Тамбур	7 этаж (секция 3)	общественное	5.88
383	Лоджия	7 этаж (секция 3)	общественное	9.15
384	Коридор	7 этаж (секция 4)	общественное	19.39
385	Лифтовой холл	7 этаж (секция 4)	общественное	9.32
386	Лестничная клетка	7 этаж (секция 4)	общественное	12.11
387	Тамбур	7 этаж (секция 4)	общественное	5.88
388	Лоджия	7 этаж (секция 4)	общественное	9.15
389	Коридор	7 этаж (секция 5)	общественное	33.6
390	Лифтовой холл	7 этаж (секция 5)	общественное	9.32
391	Лестничная клетка	7 этаж (секция 5)	общественное	12.11
392	Тамбур	7 этаж (секция 5)	общественное	5.68
393	Лоджия	7 этаж (секция 5)	общественное	9.15
394	Коридор	7 этаж (секция 6)	общественное	36.56

395	Лифтовой холл	7 этаж (секция 6)	общественное	9.32
396	Лестничная клетка	7 этаж (секция 6)	общественное	12.11
397	Тамбур	7 этаж (секция 6)	общественное	3.77
398	Лоджия	7 этаж (секция 6)	общественное	8.88
399	Коридор	7 этаж (секция 7)	общественное	22.93
400	Лифтовой холл	7 этаж (секция 7)	общественное	16.15
401	Лестничная клетка	7 этаж (секция 7)	общественное	13.52
402	Коридор	7 этаж (секция 8)	общественное	36.31
403	Лифтовой холл	7 этаж (секция 8)	общественное	17.4
404	Лестничная клетка	7 этаж (секция 8)	общественное	14.19
405	Коридор	7 этаж (секция 9)	общественное	40.27
406	Лифтовой холл	7 этаж (секция 9)	общественное	16.28
407	Лестничная клетка	7 этаж (секция 9)	общественное	13.52
408	Коридор	7 этаж (секция 10)	общественное	40.27
409	Лифтовой холл	7 этаж (секция 10)	общественное	16.67
410	Лестничная клетка	7 этаж (секция 10)	общественное	13.8
411	Коридор	7 этаж (секция 11)	общественное	40.27
412	Лифтовой холл	7 этаж (секция 11)	общественное	16.76
413	Лестничная клетка	7 этаж (секция 11)	общественное	13.8
414	Коридор	8 этаж (секция 1)	общественное	27.71
415	Лифтовой холл	8 этаж (секция 1)	общественное	9.32
416	Лестничная клетка	8 этаж (секция 1)	общественное	12.11
417	Тамбур	8 этаж (секция 1)	общественное	3.08
418	Лоджия	8 этаж (секция 1)	общественное	9.15
419	Коридор	8 этаж (секция 2)	общественное	34.34
420	Лифтовой холл	8 этаж (секция 2)	общественное	9.15
421	Лестничная клетка	8 этаж (секция 2)	общественное	12.11
422	Тамбур	8 этаж (секция 2)	общественное	4.99
423	Лоджия	8 этаж (секция 2)	общественное	9.15
424	Коридор	8 этаж (секция 3)	общественное	19.39
425	Лифтовой холл	8 этаж (секция 3)	общественное	9.32
426	Лестничная клетка	8 этаж (секция 3)	общественное	12.11
427	Тамбур	8 этаж (секция 3)	общественное	5.89
428	Лоджия	8 этаж (секция 3)	общественное	9.15
429	Коридор	8 этаж (секция 4)	общественное	19.39
430	Лифтовой холл	8 этаж (секция 4)	общественное	9.32
431	Лестничная клетка	8 этаж (секция 4)	общественное	12.11
432	Тамбур	8 этаж (секция 4)	общественное	5.89
433	Лоджия	8 этаж (секция 4)	общественное	9.15
434	Коридор	8 этаж (секция 5)	общественное	33.6
435	Лифтовой холл	8 этаж (секция 5)	общественное	9.32
436	Лестничная клетка	8 этаж (секция 5)	общественное	12.11
437	Тамбур	8 этаж (секция 5)	общественное	5.68
438	Лоджия	8 этаж (секция 5)	общественное	9.15
439	Коридор	8 этаж (секция 6)	общественное	36.56
440	Лифтовой холл	8 этаж (секция 6)	общественное	9.32
441	Лестничная клетка	8 этаж (секция 6)	общественное	12.11
442	Тамбур	8 этаж (секция 6)	общественное	3.77
443	Лоджия	8 этаж (секция 6)	общественное	8.88
444	Коридор	8 этаж (секция 7)	общественное	22.93
445	Лифтовой холл	8 этаж (секция 7)	общественное	16.15
446	Лестничная клетка	8 этаж (секция 7)	общественное	13.52
447	Коридор	8 этаж (секция 8)	общественное	36.31
448	Лифтовой холл	8 этаж (секция 8)	общественное	17.4
449	Лестничная клетка	8 этаж (секция 8)	общественное	14.19
450	Коридор	8 этаж (секция 9)	общественное	40.27
451	Лифтовой холл	8 этаж (секция 9)	общественное	16.28
452	Лестничная клетка	8 этаж (секция 9)	общественное	13.52
453	Коридор	8 этаж (секция 10)	общественное	40.27
454	Лифтовой холл	8 этаж (секция 10)	общественное	16.67
455	Лестничная клетка	8 этаж (секция 10)	общественное	13.8
456	Коридор	8 этаж (секция 11)	общественное	40.27
457	Лифтовой холл	8 этаж (секция 11)	общественное	16.76
458	Лестничная клетка	8 этаж (секция 11)	общественное	13.8
459	Коридор	9 этаж (секция 1)	общественное	27.71
460	Лифтовой холл	9 этаж (секция 1)	общественное	9.32
461	Лестничная клетка	9 этаж (секция 1)	общественное	12.11
462	Тамбур	9 этаж (секция 1)	общественное	3.08
463	Лоджия	9 этаж (секция 1)	общественное	9.15
464	Коридор	9 этаж (секция 2)	общественное	34.34
465	Лифтовой холл	9 этаж (секция 2)	общественное	9.15
466	Лестничная клетка	9 этаж (секция 2)	общественное	12.11
467	Тамбур	9 этаж (секция 2)	общественное	4.99
468	Лоджия	9 этаж (секция 2)	общественное	9.15
469	Коридор	9 этаж (секция 3)	общественное	19.39
470	Лифтовой холл	9 этаж (секция 3)	общественное	9.32
471	Лестничная клетка	9 этаж (секция 3)	общественное	12.11
472	Тамбур	9 этаж (секция 3)	общественное	5.89
473	Лоджия	9 этаж (секция 3)	общественное	9.15
474	Коридор	9 этаж (секция 4)	общественное	19.39
475	Лифтовой холл	9 этаж (секция 4)	общественное	9.32
476	Лестничная клетка	9 этаж (секция 4)	общественное	12.11
477	Тамбур	9 этаж (секция 4)	общественное	5.89
478	Лоджия	9 этаж (секция 4)	общественное	9.15
479	Коридор	9 этаж (секция 5)	общественное	33.6
480	Лифтовой холл	9 этаж (секция 5)	общественное	9.32

481	Лестничная клетка	9 этаж (секция 5)	общественное	12.11
482	Тамбур	9 этаж (секция 5)	общественное	5.66
483	Лоджия	9 этаж (секция 5)	общественное	9.15
484	Коридор	9 этаж (секция 6)	общественное	36.56
485	Лифтовой холл	9 этаж (секция 6)	общественное	9.32
486	Лестничная клетка	9 этаж (секция 6)	общественное	12.11
487	Тамбур	9 этаж (секция 6)	общественное	5.77
488	Лоджия	9 этаж (секция 6)	общественное	8.88
489	Коридор	9 этаж (секция 7)	общественное	22.93
490	Лифтовой холл	9 этаж (секция 7)	общественное	16.15
491	Лестничная клетка	9 этаж (секция 7)	общественное	13.52
492	Коридор	9 этаж (секция 8)	общественное	36.31
493	Лифтовой холл	9 этаж (секция 8)	общественное	17.4
494	Лестничная клетка	9 этаж (секция 8)	общественное	14.19
495	Коридор	9 этаж (секция 9)	общественное	40.27
496	Лифтовой холл	9 этаж (секция 9)	общественное	16.28
497	Лестничная клетка	9 этаж (секция 9)	общественное	13.52
498	Коридор	9 этаж (секция 10)	общественное	40.27
499	Лифтовой холл	9 этаж (секция 10)	общественное	16.67
500	Лестничная клетка	9 этаж (секция 10)	общественное	13.8
501	Коридор	9 этаж (секция 11)	общественное	40.27
502	Лифтовой холл	9 этаж (секция 11)	общественное	16.76
503	Лестничная клетка	9 этаж (секция 11)	общественное	13.8
504	Коридор	10 этаж (секция 1)	общественное	27.71
505	Лифтовой холл	10 этаж (секция 1)	общественное	9.32
506	Лестничная клетка	10 этаж (секция 1)	общественное	12.11
507	Тамбур	10 этаж (секция 1)	общественное	5.08
508	Лоджия	10 этаж (секция 1)	общественное	9.15
509	Коридор	10 этаж (секция 2)	общественное	34.34
510	Лифтовой холл	10 этаж (секция 2)	общественное	9.15
511	Лестничная клетка	10 этаж (секция 2)	общественное	12.11
512	Тамбур	10 этаж (секция 2)	общественное	4.99
513	Лоджия	10 этаж (секция 2)	общественное	9.15
514	Коридор	10 этаж (секция 3)	общественное	19.39
515	Лифтовой холл	10 этаж (секция 3)	общественное	9.32
516	Лестничная клетка	10 этаж (секция 3)	общественное	12.11
517	Тамбур	10 этаж (секция 3)	общественное	5.88
518	Лоджия	10 этаж (секция 3)	общественное	9.15
519	Коридор	10 этаж (секция 4)	общественное	19.39
520	Лифтовой холл	10 этаж (секция 4)	общественное	9.32
521	Лестничная клетка	10 этаж (секция 4)	общественное	12.11
522	Тамбур	10 этаж (секция 4)	общественное	5.88
523	Лоджия	10 этаж (секция 4)	общественное	9.15
524	Коридор	10 этаж (секция 5)	общественное	33.6
525	Лифтовой холл	10 этаж (секция 5)	общественное	9.32
526	Лестничная клетка	10 этаж (секция 5)	общественное	12.11
527	Тамбур	10 этаж (секция 5)	общественное	5.66
528	Лоджия	10 этаж (секция 5)	общественное	9.15
529	Коридор	10 этаж (секция 6)	общественное	36.56
530	Лифтовой холл	10 этаж (секция 6)	общественное	9.32
531	Лестничная клетка	10 этаж (секция 6)	общественное	12.11
532	Тамбур	10 этаж (секция 6)	общественное	5.77
533	Лоджия	10 этаж (секция 6)	общественное	8.88
534	Коридор	10 этаж (секция 7)	общественное	22.93
535	Лифтовой холл	10 этаж (секция 7)	общественное	16.15
536	Лестничная клетка	10 этаж (секция 7)	общественное	13.52
537	Коридор	10 этаж (секция 8)	общественное	36.31
538	Лифтовой холл	10 этаж (секция 8)	общественное	17.4
539	Лестничная клетка	10 этаж (секция 8)	общественное	14.19
540	Коридор	10 этаж (секция 9)	общественное	40.27
541	Лифтовой холл	10 этаж (секция 9)	общественное	16.28
542	Лестничная клетка	10 этаж (секция 9)	общественное	13.52
543	Коридор	10 этаж (секция 10)	общественное	40.27
544	Лифтовой холл	10 этаж (секция 10)	общественное	16.67
545	Лестничная клетка	10 этаж (секция 10)	общественное	13.8
546	Коридор	10 этаж (секция 11)	общественное	40.27
547	Лифтовой холл	10 этаж (секция 11)	общественное	16.76
548	Лестничная клетка	10 этаж (секция 11)	общественное	13.8
549	Коридор	11 этаж (секция 1)	общественное	27.71
550	Лифтовой холл	11 этаж (секция 1)	общественное	9.32
551	Лестничная клетка	11 этаж (секция 1)	общественное	12.11
552	Тамбур	11 этаж (секция 1)	общественное	5.08
553	Лоджия	11 этаж (секция 1)	общественное	9.15
554	Коридор	11 этаж (секция 2)	общественное	34.34
555	Лифтовой холл	11 этаж (секция 2)	общественное	9.15
556	Лестничная клетка	11 этаж (секция 2)	общественное	12.11
557	Тамбур	11 этаж (секция 2)	общественное	4.99
558	Лоджия	11 этаж (секция 2)	общественное	9.15
559	Коридор	11 этаж (секция 3)	общественное	19.39
560	Лифтовой холл	11 этаж (секция 3)	общественное	9.32
561	Лестничная клетка	11 этаж (секция 3)	общественное	12.11
562	Тамбур	11 этаж (секция 3)	общественное	5.88
563	Лоджия	11 этаж (секция 3)	общественное	9.15
564	Коридор	11 этаж (секция 4)	общественное	19.39
565	Лифтовой холл	11 этаж (секция 4)	общественное	9.32
566	Лестничная клетка	11 этаж (секция 4)	общественное	12.11

567	Тамбур	11 этаж (секция 4)	общественное	5.89
568	Лоджия	11 этаж (секция 4)	общественное	9.15
569	Коридор	11 этаж (секция 5)	общественное	33.6
570	Лифтовой холл	11 этаж (секция 5)	общественное	9.32
571	Лестничная клетка	11 этаж (секция 5)	общественное	12.11
572	Тамбур	11 этаж (секция 5)	общественное	5.66
573	Лоджия	11 этаж (секция 5)	общественное	9.15
574	Коридор	11 этаж (секция 6)	общественное	36.56
575	Лифтовой холл	11 этаж (секция 6)	общественное	9.32
576	Лестничная клетка	11 этаж (секция 6)	общественное	12.11
577	Тамбур	11 этаж (секция 6)	общественное	5.77
578	Лоджия	11 этаж (секция 6)	общественное	8.88
579	Коридор	11 этаж (секция 7)	общественное	22.93
580	Лифтовой холл	11 этаж (секция 7)	общественное	16.15
581	Лестничная клетка	11 этаж (секция 7)	общественное	13.52
582	Коридор	11 этаж (секция 8)	общественное	36.33
583	Лифтовой холл	11 этаж (секция 8)	общественное	17.4
584	Лестничная клетка	11 этаж (секция 8)	общественное	14.19
585	Коридор	11 этаж (секция 9)	общественное	40.27
586	Лифтовой холл	11 этаж (секция 9)	общественное	16.28
587	Лестничная клетка	11 этаж (секция 9)	общественное	13.52
588	Коридор	11 этаж (секция 10)	общественное	40.27
589	Лифтовой холл	11 этаж (секция 10)	общественное	16.67
590	Лестничная клетка	11 этаж (секция 10)	общественное	13.8
591	Коридор	11 этаж (секция 11)	общественное	40.27
592	Лифтовой холл	11 этаж (секция 11)	общественное	16.76
593	Лестничная клетка	11 этаж (секция 11)	общественное	13.8
594	Коридор	12 этаж (секция 1)	общественное	27.71
595	Лифтовой холл	12 этаж (секция 1)	общественное	9.32
596	Лестничная клетка	12 этаж (секция 1)	общественное	12.11
597	Тамбур	12 этаж (секция 1)	общественное	5.08
598	Лоджия	12 этаж (секция 1)	общественное	9.15
599	Коридор	12 этаж (секция 2)	общественное	34.34
600	Лифтовой холл	12 этаж (секция 2)	общественное	9.15
601	Лестничная клетка	12 этаж (секция 2)	общественное	12.11
602	Тамбур	12 этаж (секция 2)	общественное	4.98
603	Лоджия	12 этаж (секция 2)	общественное	9.15
604	Коридор	12 этаж (секция 3)	общественное	19.39
605	Лифтовой холл	12 этаж (секция 3)	общественное	9.32
606	Лестничная клетка	12 этаж (секция 3)	общественное	12.11
607	Тамбур	12 этаж (секция 3)	общественное	5.89
608	Лоджия	12 этаж (секция 3)	общественное	9.15
609	Коридор	12 этаж (секция 4)	общественное	19.30

610	Лифтовой холл	12 этаж (секция 4)	общественное	9.32
611	Лестничная клетка	12 этаж (секция 4)	общественное	12.11
612	Тамбур	12 этаж (секция 4)	общественное	5.89
613	Лоджия	12 этаж (секция 4)	общественное	9.15
614	Коридор	12 этаж (секция 5)	общественное	33.6
615	Лифтовой холл	12 этаж (секция 5)	общественное	9.32
616	Лестничная клетка	12 этаж (секция 5)	общественное	12.11
617	Тамбур	12 этаж (секция 5)	общественное	5.66
618	Лоджия	12 этаж (секция 5)	общественное	9.15
619	Коридор	12 этаж (секция 6)	общественное	36.56
620	Лифтовой холл	12 этаж (секция 6)	общественное	9.32
621	Лестничная клетка	12 этаж (секция 6)	общественное	12.11
622	Тамбур	12 этаж (секция 6)	общественное	5.77
623	Лоджия	12 этаж (секция 6)	общественное	8.88
624	Коридор	12 этаж (секция 7)	общественное	22.93
625	Лифтовой холл	12 этаж (секция 7)	общественное	16.15
626	Лестничная клетка	12 этаж (секция 7)	общественное	13.52
627	Коридор	12 этаж (секция 8)	общественное	36.33
628	Лифтовой холл	12 этаж (секция 8)	общественное	17.4
629	Лестничная клетка	12 этаж (секция 8)	общественное	14.19
630	Коридор	12 этаж (секция 9)	общественное	40.27
631	Лифтовой холл	12 этаж (секция 9)	общественное	16.28
632	Лестничная клетка	12 этаж (секция 9)	общественное	13.52
633	Коридор	12 этаж (секция 10)	общественное	40.27
634	Лифтовой холл	12 этаж (секция 10)	общественное	16.67
635	Лестничная клетка	12 этаж (секция 10)	общественное	13.8
636	Коридор	12 этаж (секция 11)	общественное	40.27
637	Лифтовой холл	12 этаж (секция 11)	общественное	16.76
638	Лестничная клетка	12 этаж (секция 11)	общественное	13.8
639	Коридор	13 этаж (секция 1)	общественное	27.71
640	Лифтовой холл	13 этаж (секция 1)	общественное	9.32
641	Лестничная клетка	13 этаж (секция 1)	общественное	12.11
642	Тамбур	13 этаж (секция 1)	общественное	5.08
643	Лоджия	13 этаж (секция 1)	общественное	9.15
644	Коридор	13 этаж (секция 2)	общественное	34.34
645	Лифтовой холл	13 этаж (секция 2)	общественное	9.15
646	Лестничная клетка	13 этаж (секция 2)	общественное	12.11
647	Тамбур	13 этаж (секция 2)	общественное	4.98
648	Лоджия	13 этаж (секция 2)	общественное	9.15
649	Коридор	13 этаж (секция 3)	общественное	19.39
650	Лифтовой холл	13 этаж (секция 3)	общественное	9.32
651	Лестничная клетка	13 этаж (секция 3)	общественное	12.11
652	Тамбур	13 этаж (секция 3)	общественное	5.89

653	Лоджия	13 этаж (секция 3)	общественное	9.15
654	Коридор	13 этаж (секция 4)	общественное	19.39
655	Лифтовой холл	13 этаж (секция 4)	общественное	9.32
656	Лестничная клетка	13 этаж (секция 4)	общественное	12.11
657	Тамбур	13 этаж (секция 4)	общественное	5.89
658	Лоджия	13 этаж (секция 4)	общественное	9.15
659	Коридор	13 этаж (секция 5)	общественное	33.6
660	Лифтовой холл	13 этаж (секция 5)	общественное	9.32
661	Лестничная клетка	13 этаж (секция 5)	общественное	12.11
662	Тамбур	13 этаж (секция 5)	общественное	5.66
663	Лоджия	13 этаж (секция 5)	общественное	9.15
664	Коридор	13 этаж (секция 6)	общественное	36.66
665	Лифтовой холл	13 этаж (секция 6)	общественное	9.32
666	Лестничная клетка	13 этаж (секция 6)	общественное	12.11
667	Тамбур	13 этаж (секция 6)	общественное	5.77
668	Лоджия	13 этаж (секция 6)	общественное	8.88
669	Коридор	13 этаж (секция 7)	общественное	22.93
670	Лифтовой холл	13 этаж (секция 7)	общественное	16.15
671	Лестничная клетка	13 этаж (секция 7)	общественное	13.52
672	Коридор	13 этаж (секция 8)	общественное	36.31
673	Лифтовой холл	13 этаж (секция 8)	общественное	17.4
674	Лестничная клетка	13 этаж (секция 8)	общественное	14.19
675	Коридор	13 этаж (секция 9)	общественное	40.27
676	Лифтовой холл	13 этаж (секция 9)	общественное	16.38
677	Лестничная клетка	13 этаж (секция 9)	общественное	13.52
678	Коридор	13 этаж (секция 10)	общественное	40.27
679	Лифтовой холл	13 этаж (секция 10)	общественное	16.67
680	Лестничная клетка	13 этаж (секция 10)	общественное	13.8
681	Коридор	13 этаж (секция 11)	общественное	40.27
682	Лифтовой холл	13 этаж (секция 11)	общественное	16.76
683	Лестничная клетка	13 этаж (секция 11)	общественное	13.8
684	Коридор	14 этаж (секция 1)	общественное	27.71
685	Лифтовой холл	14 этаж (секция 1)	общественное	9.32
686	Лестничная клетка	14 этаж (секция 1)	общественное	12.11
687	Тамбур	14 этаж (секция 1)	общественное	5.08
688	Лоджия	14 этаж (секция 1)	общественное	9.15
689	Коридор	14 этаж (секция 2)	общественное	34.34
690	Лифтовой холл	14 этаж (секция 2)	общественное	9.15
691	Лестничная клетка	14 этаж (секция 2)	общественное	12.11
692	Тамбур	14 этаж (секция 2)	общественное	4.99
693	Лоджия	14 этаж (секция 2)	общественное	9.15
694	Коридор	14 этаж (секция 3)	общественное	19.39
695	Лифтовой холл	14 этаж (секция 3)	общественное	9.32
696	Лестничная клетка	14 этаж (секция 3)	общественное	12.11
697	Тамбур	14 этаж (секция 3)	общественное	5.89
698	Лоджия	14 этаж (секция 3)	общественное	9.15
699	Коридор	14 этаж (секция 4)	общественное	19.39
700	Лифтовой холл	14 этаж (секция 4)	общественное	9.32
701	Лестничная клетка	14 этаж (секция 4)	общественное	12.11
702	Тамбур	14 этаж (секция 4)	общественное	5.89
703	Лоджия	14 этаж (секция 4)	общественное	9.15
704	Коридор	14 этаж (секция 5)	общественное	33.6
705	Лифтовой холл	14 этаж (секция 5)	общественное	9.32
706	Лестничная клетка	14 этаж (секция 5)	общественное	12.11
707	Тамбур	14 этаж (секция 5)	общественное	5.66
708	Лоджия	14 этаж (секция 5)	общественное	9.15
709	Коридор	14 этаж (секция 6)	общественное	36.66
710	Лифтовой холл	14 этаж (секция 6)	общественное	9.32
711	Лестничная клетка	14 этаж (секция 6)	общественное	12.11
712	Тамбур	14 этаж (секция 6)	общественное	5.77
713	Лоджия	14 этаж (секция 6)	общественное	8.88
714	Коридор	14 этаж (секция 7)	общественное	22.93
715	Лифтовой холл	14 этаж (секция 7)	общественное	16.15
716	Лестничная клетка	14 этаж (секция 7)	общественное	13.52
717	Коридор	14 этаж (секция 8)	общественное	36.31
718	Лифтовой холл	14 этаж (секция 8)	общественное	17.4
719	Лестничная клетка	14 этаж (секция 8)	общественное	14.19
720	Коридор	14 этаж (секция 9)	общественное	40.27
721	Лифтовой холл	14 этаж (секция 9)	общественное	16.38
722	Лестничная клетка	14 этаж (секция 9)	общественное	13.52
723	Коридор	14 этаж (секция 10)	общественное	40.27
724	Лифтовой холл	14 этаж (секция 10)	общественное	16.67
725	Лестничная клетка	14 этаж (секция 10)	общественное	13.8
726	Коридор	14 этаж (секция 11)	общественное	40.27
727	Лифтовой холл	14 этаж (секция 11)	общественное	16.76
728	Лестничная клетка	14 этаж (секция 11)	общественное	13.8
729	Коридор	15 этаж (секция 1)	общественное	27.71
730	Лифтовой холл	15 этаж (секция 1)	общественное	9.32
731	Лестничная клетка	15 этаж (секция 1)	общественное	12.11
732	Тамбур	15 этаж (секция 1)	общественное	5.08
733	Лоджия	15 этаж (секция 1)	общественное	9.15
734	Коридор	15 этаж (секция 2)	общественное	34.34
735	Лифтовой холл	15 этаж (секция 2)	общественное	9.15
736	Лестничная клетка	15 этаж (секция 2)	общественное	12.11
737	Тамбур	15 этаж (секция 2)	общественное	4.99
738	Лоджия	15 этаж (секция 2)	общественное	9.15

739	Коридор	15 этаж (секция 3)	общественное	19.39
740	Лифтовой холл	15 этаж (секция 3)	общественное	9.32
741	Лестничная клетка	15 этаж (секция 3)	общественное	12.11
742	Тамбур	15 этаж (секция 3)	общественное	5.89
743	Лоджия	15 этаж (секция 3)	общественное	9.15
744	Коридор	15 этаж (секция 4)	общественное	19.39
745	Лифтовой холл	15 этаж (секция 4)	общественное	9.32
746	Лестничная клетка	15 этаж (секция 4)	общественное	12.11
747	Тамбур	15 этаж (секция 4)	общественное	5.89
748	Лоджия	15 этаж (секция 4)	общественное	9.15
749	Коридор	15 этаж (секция 5)	общественное	33.6
750	Лифтовой холл	15 этаж (секция 5)	общественное	9.32
751	Лестничная клетка	15 этаж (секция 5)	общественное	12.11
752	Тамбур	15 этаж (секция 5)	общественное	5.88
753	Лоджия	15 этаж (секция 5)	общественное	9.15
754	Коридор	15 этаж (секция 6)	общественное	36.56
755	Лифтовой холл	15 этаж (секция 6)	общественное	9.32
756	Лестничная клетка	15 этаж (секция 6)	общественное	12.11
757	Тамбур	15 этаж (секция 6)	общественное	5.77
758	Лоджия	15 этаж (секция 6)	общественное	8.88
759	Коридор	15 этаж (секция 7)	общественное	22.83
760	Лифтовой холл	15 этаж (секция 7)	общественное	16.15
761	Лестничная клетка	15 этаж (секция 7)	общественное	13.52
762	Коридор	15 этаж (секция 8)	общественное	36.31
763	Лифтовой холл	15 этаж (секция 8)	общественное	17.4
764	Лестничная клетка	15 этаж (секция 8)	общественное	14.10
765	Коридор	15 этаж (секция 9)	общественное	40.27
766	Лифтовой холл	15 этаж (секция 9)	общественное	16.28
767	Лестничная клетка	15 этаж (секция 9)	общественное	13.52
768	Коридор	15 этаж (секция 10)	общественное	40.27
769	Лифтовой холл	15 этаж (секция 10)	общественное	16.67
770	Лестничная клетка	15 этаж (секция 10)	общественное	13.8
771	Коридор	15 этаж (секция 11)	общественное	40.27
772	Лифтовой холл	15 этаж (секция 11)	общественное	16.76
773	Лестничная клетка	15 этаж (секция 11)	общественное	13.8
774	Коридор	16 этаж (секция 1)	общественное	27.71
775	Лифтовой холл	16 этаж (секция 1)	общественное	9.32
776	Лестничная клетка	16 этаж (секция 1)	общественное	12.11
777	Тамбур	16 этаж (секция 1)	общественное	3.08
778	Лоджия	16 этаж (секция 1)	общественное	9.15
779	Коридор	16 этаж (секция 2)	общественное	34.34
780	Лифтовой холл	16 этаж (секция 2)	общественное	9.15
781	Лестничная клетка	16 этаж (секция 2)	общественное	12.11
782	Тамбур	16 этаж (секция 2)	общественное	4.99
783	Лоджия	16 этаж (секция 2)	общественное	9.15
784	Коридор	16 этаж (секция 3)	общественное	19.39
785	Лифтовой холл	16 этаж (секция 3)	общественное	9.32
786	Лестничная клетка	16 этаж (секция 3)	общественное	12.11
787	Тамбур	16 этаж (секция 3)	общественное	5.89
788	Лоджия	16 этаж (секция 3)	общественное	9.15
789	Коридор	16 этаж (секция 4)	общественное	19.39
790	Лифтовой холл	16 этаж (секция 4)	общественное	9.32
791	Лестничная клетка	16 этаж (секция 4)	общественное	12.11
792	Тамбур	16 этаж (секция 4)	общественное	5.89
793	Лоджия	16 этаж (секция 4)	общественное	9.15
794	Коридор	16 этаж (секция 5)	общественное	33.6
795	Лифтовой холл	16 этаж (секция 5)	общественное	9.32
796	Лестничная клетка	16 этаж (секция 5)	общественное	12.11
797	Тамбур	16 этаж (секция 5)	общественное	5.88
798	Лоджия	16 этаж (секция 5)	общественное	9.15
799	Коридор	16 этаж (секция 6)	общественное	36.56
800	Лифтовой холл	16 этаж (секция 6)	общественное	9.32
801	Лестничная клетка	16 этаж (секция 6)	общественное	12.11
802	Тамбур	16 этаж (секция 6)	общественное	5.77
803	Лоджия	16 этаж (секция 6)	общественное	8.88
804	Коридор	16 этаж (секция 7)	общественное	22.83
805	Лифтовой холл	16 этаж (секция 7)	общественное	16.15
806	Лестничная клетка	16 этаж (секция 7)	общественное	13.52
807	Коридор	16 этаж (секция 8)	общественное	36.31
808	Лифтовой холл	16 этаж (секция 8)	общественное	17.4
809	Лестничная клетка	16 этаж (секция 8)	общественное	14.10
810	Коридор	16 этаж (секция 9)	общественное	40.27
811	Лифтовой холл	16 этаж (секция 9)	общественное	16.28
812	Лестничная клетка	16 этаж (секция 9)	общественное	13.52
813	Коридор	16 этаж (секция 10)	общественное	40.27
814	Лифтовой холл	16 этаж (секция 10)	общественное	16.67
815	Лестничная клетка	16 этаж (секция 10)	общественное	13.8
816	Коридор	16 этаж (секция 11)	общественное	40.27
817	Лифтовой холл	16 этаж (секция 11)	общественное	16.76
818	Лестничная клетка	16 этаж (секция 11)	общественное	13.8
819	Коридор	17 этаж (секция 1)	общественное	27.71
820	Лифтовой холл	17 этаж (секция 1)	общественное	9.32
821	Лестничная клетка	17 этаж (секция 1)	общественное	12.11
822	Тамбур	17 этаж (секция 1)	общественное	3.08
823	Лоджия	17 этаж (секция 1)	общественное	9.15
824	Коридор	17 этаж (секция 2)	общественное	34.34

825	Лифтовой холл	17 этаж (секция 2)	общественное	9.15
826	Лестничная клетка	17 этаж (секция 2)	общественное	12.11
827	Тамбур	17 этаж (секция 2)	общественное	4.99
828	Лоджия	17 этаж (секция 2)	общественное	9.15
829	Коридор	17 этаж (секция 3)	общественное	19.39
830	Лифтовой холл	17 этаж (секция 3)	общественное	9.32
831	Лестничная клетка	17 этаж (секция 3)	общественное	12.11
832	Тамбур	17 этаж (секция 3)	общественное	5.89
833	Лоджия	17 этаж (секция 3)	общественное	9.15
834	Коридор	17 этаж (секция 4)	общественное	19.39
835	Лифтовой холл	17 этаж (секция 4)	общественное	9.32
836	Лестничная клетка	17 этаж (секция 4)	общественное	12.11
837	Тамбур	17 этаж (секция 4)	общественное	5.89
838	Лоджия	17 этаж (секция 4)	общественное	9.15
839	Коридор	17 этаж (секция 5)	общественное	33.6
840	Лифтовой холл	17 этаж (секция 5)	общественное	9.32
841	Лестничная клетка	17 этаж (секция 5)	общественное	12.11
842	Тамбур	17 этаж (секция 5)	общественное	5.66
843	Лоджия	17 этаж (секция 5)	общественное	9.15
844	Коридор	17 этаж (секция 6)	общественное	36.56
845	Лифтовой холл	17 этаж (секция 6)	общественное	9.32
846	Лестничная клетка	17 этаж (секция 6)	общественное	12.11
847	Тамбур	17 этаж (секция 6)	общественное	5.77
848	Лоджия	17 этаж (секция 6)	общественное	9.88
849	Коридор	17 этаж (секция 7)	общественное	22.92
850	Лифтовой холл	17 этаж (секция 7)	общественное	13.7
851	Лестничная клетка	17 этаж (секция 7)	общественное	13.52
852	Коридор	17 этаж (секция 8)	общественное	36.31
853	Лифтовой холл	17 этаж (секция 8)	общественное	14.66
854	Лестничная клетка	17 этаж (секция 8)	общественное	14.10
855	Коридор	17 этаж (секция 9)	общественное	40.27
856	Лифтовой холл	17 этаж (секция 9)	общественное	13.7
857	Лестничная клетка	17 этаж (секция 9)	общественное	13.52
858	Коридор	17 этаж (секция 10)	общественное	40.27
859	Лифтовой холл	17 этаж (секция 10)	общественное	16.67
860	Лестничная клетка	17 этаж (секция 10)	общественное	13.8
861	Коридор	17 этаж (секция 11)	общественное	40.27
862	Лифтовой холл	17 этаж (секция 11)	общественное	14.1
863	Лестничная клетка	17 этаж (секция 11)	общественное	13.8
864	Коридор	18 этаж (секция 1)	общественное	27.71
865	Лифтовой холл	18 этаж (секция 1)	общественное	9.32
866	Лестничная клетка	18 этаж (секция 1)	общественное	12.11
867	Тамбур	18 этаж (секция 1)	общественное	5.08
868	Лоджия	18 этаж (секция 1)	общественное	9.15
869	Коридор	18 этаж (секция 2)	общественное	34.34
870	Лифтовой холл	18 этаж (секция 2)	общественное	9.15
871	Лестничная клетка	18 этаж (секция 2)	общественное	12.11
872	Тамбур	18 этаж (секция 2)	общественное	4.99
873	Лоджия	18 этаж (секция 2)	общественное	9.15
874	Коридор	18 этаж (секция 3)	общественное	19.39
875	Лифтовой холл	18 этаж (секция 3)	общественное	9.32
876	Лестничная клетка	18 этаж (секция 3)	общественное	12.11
877	Тамбур	18 этаж (секция 3)	общественное	5.89
878	Лоджия	18 этаж (секция 3)	общественное	9.15
879	Коридор	18 этаж (секция 4)	общественное	19.39
880	Лифтовой холл	18 этаж (секция 4)	общественное	9.32
881	Лестничная клетка	18 этаж (секция 4)	общественное	12.11
882	Тамбур	18 этаж (секция 4)	общественное	5.89
883	Лоджия	18 этаж (секция 4)	общественное	9.15
884	Коридор	18 этаж (секция 5)	общественное	33.6
885	Лифтовой холл	18 этаж (секция 5)	общественное	9.32
886	Лестничная клетка	18 этаж (секция 5)	общественное	12.11
887	Тамбур	18 этаж (секция 5)	общественное	5.66
888	Лоджия	18 этаж (секция 5)	общественное	9.15
889	Коридор	18 этаж (секция 6)	общественное	36.56
890	Лифтовой холл	18 этаж (секция 6)	общественное	9.32
891	Лестничная клетка	18 этаж (секция 6)	общественное	12.11
892	Тамбур	18 этаж (секция 6)	общественное	5.77
893	Лоджия	18 этаж (секция 6)	общественное	9.88
894	Коридор	19 этаж (секция 1)	общественное	27.71
895	Лифтовой холл	19 этаж (секция 1)	общественное	9.32
896	Лестничная клетка	19 этаж (секция 1)	общественное	12.11
897	Тамбур	19 этаж (секция 1)	общественное	5.08
898	Лоджия	19 этаж (секция 1)	общественное	9.15
899	Коридор	19 этаж (секция 2)	общественное	34.34
900	Лифтовой холл	19 этаж (секция 2)	общественное	9.15
901	Лестничная клетка	19 этаж (секция 2)	общественное	12.11
902	Тамбур	19 этаж (секция 2)	общественное	4.99
903	Лоджия	19 этаж (секция 2)	общественное	9.15
904	Коридор	19 этаж (секция 3)	общественное	19.39
905	Лифтовой холл	19 этаж (секция 3)	общественное	9.32
906	Лестничная клетка	19 этаж (секция 3)	общественное	12.11
907	Тамбур	19 этаж (секция 3)	общественное	5.89
908	Лоджия	19 этаж (секция 3)	общественное	9.15
909	Коридор	19 этаж (секция 4)	общественное	19.39
910	Лифтовой холл	19 этаж (секция 4)	общественное	9.32

911	Лестничная клетка	19 этаж (секция 4)	общественное	12.11
912	Тамбур	19 этаж (секция 4)	общественное	5.89
913	Лоджия	19 этаж (секция 4)	общественное	9.15
914	Коридор	19 этаж (секция 5)	общественное	33.6
915	Лифтовой холл	19 этаж (секция 5)	общественное	9.32
916	Лестничная клетка	19 этаж (секция 5)	общественное	12.11
917	Тамбур	19 этаж (секция 5)	общественное	5.66
918	Лоджия	19 этаж (секция 5)	общественное	9.15
919	Коридор	19 этаж (секция 6)	общественное	36.56
920	Лифтовой холл	19 этаж (секция 6)	общественное	9.32
921	Лестничная клетка	19 этаж (секция 6)	общественное	12.11
922	Тамбур	19 этаж (секция 6)	общественное	5.77
923	Лоджия	19 этаж (секция 6)	общественное	8.88
924	Коридор	20 этаж (секция 1)	общественное	27.71
925	Лифтовой холл	20 этаж (секция 1)	общественное	9.32
926	Лестничная клетка	20 этаж (секция 1)	общественное	12.11
927	Тамбур	20 этаж (секция 1)	общественное	5.08
928	Лоджия	20 этаж (секция 1)	общественное	9.15
929	Коридор	20 этаж (секция 2)	общественное	34.34
930	Лифтовой холл	20 этаж (секция 2)	общественное	9.15
931	Лестничная клетка	20 этаж (секция 2)	общественное	12.11
932	Тамбур	20 этаж (секция 2)	общественное	4.98
933	Лоджия	20 этаж (секция 2)	общественное	9.15
934	Коридор	20 этаж (секция 3)	общественное	19.39
935	Лифтовой холл	20 этаж (секция 3)	общественное	9.32
936	Лестничная клетка	20 этаж (секция 3)	общественное	12.11
937	Тамбур	20 этаж (секция 3)	общественное	5.89
938	Лоджия	20 этаж (секция 3)	общественное	9.15
939	Коридор	20 этаж (секция 4)	общественное	19.39
940	Лифтовой холл	20 этаж (секция 4)	общественное	9.32
941	Лестничная клетка	20 этаж (секция 4)	общественное	12.11
942	Тамбур	20 этаж (секция 4)	общественное	5.89
943	Лоджия	20 этаж (секция 4)	общественное	9.15
944	Коридор	20 этаж (секция 5)	общественное	33.6
945	Лифтовой холл	20 этаж (секция 5)	общественное	9.32
946	Лестничная клетка	20 этаж (секция 5)	общественное	12.11
947	Тамбур	20 этаж (секция 5)	общественное	5.66
948	Лоджия	20 этаж (секция 5)	общественное	9.15
949	Коридор	20 этаж (секция 6)	общественное	36.56
950	Лифтовой холл	20 этаж (секция 6)	общественное	9.32
951	Лестничная клетка	20 этаж (секция 6)	общественное	12.11
952	Тамбур	20 этаж (секция 6)	общественное	5.77
953	Лоджия	20 этаж (секция 6)	общественное	8.88
954	Коридор	21 этаж (секция 1)	общественное	27.71
955	Лифтовой холл	21 этаж (секция 1)	общественное	9.32
956	Лестничная клетка	21 этаж (секция 1)	общественное	12.11
957	Тамбур	21 этаж (секция 1)	общественное	5.08
958	Лоджия	21 этаж (секция 1)	общественное	9.15
959	Коридор	21 этаж (секция 2)	общественное	34.34
960	Лифтовой холл	21 этаж (секция 2)	общественное	9.15
961	Лестничная клетка	21 этаж (секция 2)	общественное	12.11
962	Тамбур	21 этаж (секция 2)	общественное	4.98
963	Лоджия	21 этаж (секция 2)	общественное	9.15
964	Коридор	21 этаж (секция 3)	общественное	19.39
965	Лифтовой холл	21 этаж (секция 3)	общественное	9.32
966	Лестничная клетка	21 этаж (секция 3)	общественное	12.11
967	Тамбур	21 этаж (секция 3)	общественное	5.89
968	Лоджия	21 этаж (секция 3)	общественное	9.15
969	Коридор	21 этаж (секция 4)	общественное	19.39
970	Лифтовой холл	21 этаж (секция 4)	общественное	9.32
971	Лестничная клетка	21 этаж (секция 4)	общественное	12.11
972	Тамбур	21 этаж (секция 4)	общественное	5.89
973	Лоджия	21 этаж (секция 4)	общественное	9.15
974	Коридор	21 этаж (секция 5)	общественное	33.6
975	Лифтовой холл	21 этаж (секция 5)	общественное	9.32
976	Лестничная клетка	21 этаж (секция 5)	общественное	12.11
977	Тамбур	21 этаж (секция 5)	общественное	5.66
978	Лоджия	21 этаж (секция 5)	общественное	9.15
979	Коридор	21 этаж (секция 6)	общественное	36.56
980	Лифтовой холл	21 этаж (секция 6)	общественное	9.32
981	Лестничная клетка	21 этаж (секция 6)	общественное	12.11
982	Тамбур	21 этаж (секция 6)	общественное	5.77
983	Лоджия	21 этаж (секция 6)	общественное	8.88
984	Коридор	22 этаж (секция 1)	общественное	27.71
985	Лифтовой холл	22 этаж (секция 1)	общественное	9.32
986	Лестничная клетка	22 этаж (секция 1)	общественное	12.11
987	Тамбур	22 этаж (секция 1)	общественное	5.08
988	Лоджия	22 этаж (секция 1)	общественное	9.15
989	Коридор	22 этаж (секция 2)	общественное	34.34
990	Лифтовой холл	22 этаж (секция 2)	общественное	9.15
991	Лестничная клетка	22 этаж (секция 2)	общественное	12.11
992	Тамбур	22 этаж (секция 2)	общественное	4.98
993	Лоджия	22 этаж (секция 2)	общественное	9.15
994	Коридор	22 этаж (секция 3)	общественное	19.39
995	Лифтовой холл	22 этаж (секция 3)	общественное	9.32
996	Лестничная клетка	22 этаж (секция 3)	общественное	12.11

997	Тамбур	22 этаж (секция 3)	общественное	5.89
998	Лоджия	22 этаж (секция 3)	общественное	9.15
999	Коридор	22 этаж (секция 4)	общественное	19.39
1000	Лифтовой холл	22 этаж (секция 4)	общественное	9.32
1001	Лестничная клетка	22 этаж (секция 4)	общественное	12.11
1002	Тамбур	22 этаж (секция 4)	общественное	5.89
1003	Лоджия	22 этаж (секция 4)	общественное	9.15
1004	Коридор	22 этаж (секция 5)	общественное	33.6
1005	Лифтовой холл	22 этаж (секция 5)	общественное	9.32
1006	Лестничная клетка	22 этаж (секция 5)	общественное	12.11
1007	Тамбур	22 этаж (секция 5)	общественное	5.66
1008	Лоджия	22 этаж (секция 5)	общественное	9.15
1009	Коридор	22 этаж (секция 6)	общественное	36.56
1010	Лифтовой холл	22 этаж (секция 6)	общественное	9.32
1011	Лестничная клетка	22 этаж (секция 6)	общественное	12.11
1012	Тамбур	22 этаж (секция 6)	общественное	3.77
1013	Лоджия	22 этаж (секция 6)	общественное	8.88
1014	Коридор	23 этаж (секция 1)	общественное	27.71
1015	Лифтовой холл	23 этаж (секция 1)	общественное	9.32
1016	Лестничная клетка	23 этаж (секция 1)	общественное	12.11
1017	Тамбур	23 этаж (секция 1)	общественное	5.08
1018	Лоджия	23 этаж (секция 1)	общественное	9.15
1019	Коридор	23 этаж (секция 2)	общественное	34.34
1020	Лифтовой холл	23 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1021	Лестничная клетка	23 этаж (секция 2)	общественное	12.11
1022	Тамбур	23 этаж (секция 2)	общественное	4.99
1023	Лоджия	23 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1024	Коридор	23 этаж (секция 3)	общественное	19.30
1025	Лифтовой холл	23 этаж (секция 3)	общественное	9.32
1026	Лестничная клетка	23 этаж (секция 3)	общественное	12.11
1027	Тамбур	23 этаж (секция 3)	общественное	5.89
1028	Лоджия	23 этаж (секция 3)	общественное	9.15
1029	Коридор	23 этаж (секция 4)	общественное	19.39
1030	Лифтовой холл	23 этаж (секция 4)	общественное	9.32
1031	Лестничная клетка	23 этаж (секция 4)	общественное	12.11
1032	Тамбур	23 этаж (секция 4)	общественное	5.89
1033	Лоджия	23 этаж (секция 4)	общественное	9.15
1034	Коридор	23 этаж (секция 5)	общественное	33.6
1035	Лифтовой холл	23 этаж (секция 5)	общественное	9.32
1036	Лестничная клетка	23 этаж (секция 5)	общественное	12.11
1037	Тамбур	23 этаж (секция 5)	общественное	5.66
1038	Лоджия	23 этаж (секция 5)	общественное	9.15
1039	Коридор	23 этаж (секция 6)	общественное	36.56
1040	Лифтовой холл	23 этаж (секция 6)	общественное	9.32
1041	Лестничная клетка	23 этаж (секция 6)	общественное	12.11
1042	Тамбур	23 этаж (секция 6)	общественное	3.77
1043	Лоджия	23 этаж (секция 6)	общественное	8.88
1044	Коридор	24 этаж (секция 1)	общественное	27.71
1045	Лифтовой холл	24 этаж (секция 1)	общественное	9.32
1046	Лестничная клетка	24 этаж (секция 1)	общественное	12.11
1047	Тамбур	24 этаж (секция 1)	общественное	5.08
1048	Лоджия	24 этаж (секция 1)	общественное	9.15
1049	Коридор	24 этаж (секция 2)	общественное	34.34
1050	Лифтовой холл	24 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1051	Лестничная клетка	24 этаж (секция 2)	общественное	12.11
1052	Тамбур	24 этаж (секция 2)	общественное	4.99
1053	Лоджия	24 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1054	Коридор	24 этаж (секция 3)	общественное	19.30
1055	Лифтовой холл	24 этаж (секция 3)	общественное	9.32
1056	Лестничная клетка	24 этаж (секция 3)	общественное	12.11
1057	Тамбур	24 этаж (секция 3)	общественное	5.89
1058	Лоджия	24 этаж (секция 3)	общественное	9.15
1059	Коридор	24 этаж (секция 4)	общественное	19.39
1060	Лифтовой холл	24 этаж (секция 4)	общественное	9.32
1061	Лестничная клетка	24 этаж (секция 4)	общественное	12.11
1062	Тамбур	24 этаж (секция 4)	общественное	5.89
1063	Лоджия	24 этаж (секция 4)	общественное	9.15
1064	Коридор	24 этаж (секция 5)	общественное	33.6
1065	Лифтовой холл	24 этаж (секция 5)	общественное	9.32
1066	Лестничная клетка	24 этаж (секция 5)	общественное	12.11
1067	Тамбур	24 этаж (секция 5)	общественное	5.66
1068	Лоджия	24 этаж (секция 5)	общественное	9.15
1069	Коридор	24 этаж (секция 6)	общественное	36.56
1070	Лифтовой холл	24 этаж (секция 6)	общественное	9.32
1071	Лестничная клетка	24 этаж (секция 6)	общественное	12.11
1072	Тамбур	24 этаж (секция 6)	общественное	3.77
1073	Лоджия	24 этаж (секция 6)	общественное	8.88
1074	Коридор	25 этаж (секция 1)	общественное	27.71
1075	Лифтовой холл	25 этаж (секция 1)	общественное	9.32
1076	Лестничная клетка	25 этаж (секция 1)	общественное	12.11
1077	Помещение СС	25 этаж (секция 1)	общественное	1.49
1078	Тамбур	25 этаж (секция 1)	общественное	3.4
1079	Лоджия	25 этаж (секция 1)	общественное	9.15
1080	Коридор	25 этаж (секция 2)	общественное	34.34
1081	Лифтовой холл	25 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1082	Лестничная клетка	25 этаж (секция 2)	общественное	12.11

1083	Помещение СС	25 этаж (секция 2)	общественное	1.41
1084	Тамбур	25 этаж (секция 2)	общественное	3.55
1085	Лоджия	25 этаж (секция 2)	общественное	9.15
1086	Коридор	25 этаж (секция 3)	общественное	19.39
1087	Лифтовой холл	25 этаж (секция 3)	общественное	9.32
1088	Лестничная клетка	25 этаж (секция 3)	общественное	12.11
1089	Помещение СС	25 этаж (секция 3)	общественное	2.37
1090	Тамбур	25 этаж (секция 3)	общественное	3.55
1091	Лоджия	25 этаж (секция 3)	общественное	9.15
1092	Коридор	25 этаж (секция 4)	общественное	19.39
1093	Лифтовой холл	25 этаж (секция 4)	общественное	9.32
1094	Лестничная клетка	25 этаж (секция 4)	общественное	12.11
1095	Помещение СС	25 этаж (секция 4)	общественное	2.23
1096	Тамбур	25 этаж (секция 4)	общественное	3.55
1097	Лоджия	25 этаж (секция 4)	общественное	9.15
1098	Коридор	25 этаж (секция 5)	общественное	33.8
1099	Лифтовой холл	25 этаж (секция 5)	общественное	9.32
1100	Лестничная клетка	25 этаж (секция 5)	общественное	12.11
1101	Помещение СС	25 этаж (секция 5)	общественное	2.13
1102	Тамбур	25 этаж (секция 5)	общественное	3.55
1103	Лоджия	25 этаж (секция 5)	общественное	9.15
1104	Коридор	25 этаж (секция 6)	общественное	36.56
1105	Лифтовой холл	25 этаж (секция 6)	общественное	9.32
1106	Лестничная клетка	25 этаж (секция 6)	общественное	12.11
1107	Помещение СС	25 этаж (секция 6)	общественное	2.23
1108	Тамбур	25 этаж (секция 6)	общественное	3.43
1109	Лоджия	25 этаж (секция 6)	общественное	9.88

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

№ п/п	Описание места расположения	Вид обозначения	Назначение
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 хоз-бытовой канализации	Отведение стоков
5	Кровля	Система ливневой канализации	Отвод осадков
6	Общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения	Система дренажной канализации	Отвод дренажа
7	Кровля, общее имущество в многоквартирном доме, тех помещения.	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре

8	Лестничные клетки, лифтовые коридоры	Система подпорной противодымной вентиляции (подпор)	.
9	1 подземный этаж, цокольный этаж	Общеобменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
10	Квартиры (санузлы, кухни)	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
11	1подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения, квартиры	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.
12	Квартиры, офисы	Система оповещения	Информирование жильцов о пожарной опасности
13	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме, ИТП, водомерный узел	Система автоматизированного учета тепловой энергии и водопотребления	Контроль расхода, тепловой энергии. Контроль расхода холодной и горячей воды
14	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии	Контроль и диспетчеризация расхода, электроэнергии.
15	Общее имущество в многоквартирном доме, квартиры, помещения, помещения общественного назначения	Система радиофикации	Прием и распределение сигналов ГО и ЧС
16	Общее имущество в многоквартирном доме, фасад многоквартирного жилого дома, квартиры	Система охраны входов	Предотвращение проникновения в помещения посторонних лиц. Управление открыванием и контроль состояния входных дверей. Обеспечение связи входная дверь квартира.
17	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры, машинные помещения	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами.

17 О примерном графике реализации проекта строительства, отражающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства **20 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства **1 квартал 2021 г.**
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства **40 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства **3 квартал 2021 г.**
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства **60 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства **1 квартал 2022 г.**
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства **80 процентов готовности**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства **2 квартал 2022 г.**
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства **получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости**
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства **2 квартал 2022 г.**
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 2 и 3 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		

18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: **3 648 091 000,00 руб.**
18.2 О размере подлежащих оплате платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.2.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: **50:15:0040602:300**
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **Публичное акционерное общество**
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно - правовой формы: **СБЕРБАНК РОССИИ**
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **7707083893**
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **Нет**
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка:
		Организационно-правовая форма: **Публичное акционерное общество**
		Наименование банка: **СБЕРБАНК**
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: **40702810738000197512**
		Корреспондентский счет: **30101810400000000225**

		БИК: **044525225**
		ИНН: **7707083893**
		КПП: **773601001**
		ОГРН: **1027700132195**
		ОКПО: **00032537**
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: **Счет эскроу**
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа):
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа):
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату:
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: **0**
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **4**
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: **0**
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:

	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 50 055,19 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2

	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 3 816 160 000 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и в сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер уставного капитала застройщика: 2000184000 руб.
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 10.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона		

22.1 О виде, наименовании 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	Наименование 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 косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	Внесение информации о бенефициарном владельце застройщика
15.4	01.10.2018	Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	Внесение информации о банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет
6.1	30.09.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности

Раздел 4	10.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
Раздел 4	21.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
6.1	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
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
раздел 3.5, 18.2, 18.6	19.09.2019		Внесение информации в связи с изменениями предусмотренные Приказом №453/пр от 08.08.2019
Раздел 15.2	10.10.2019	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	Внесение сведений о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу
Раздел 12.1	11.10.2019	О праве застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	Добавление выписки из ЕГРН
Раздел 6	30.09.2019	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
раздел 15.7	11.11.2019	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машиноместо), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
П/П 1.2	20.03.2020	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 имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика некоммерческом обозначении	Изменение места нахождения застройщика
Раздел 18	30.03.2020	О планируемой стоимости строительства	Изменение планируемой стоимости строительства
Раздел 6	31.12.2019	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 6	30.03.2020	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 17.1	18.09.2020	О примерном графике реализации проекта строительства	Изменен график реализации проекта строительства
Раздел 15.1	24.09.2020	О количестве и составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	Внесена корректировка п. 15.1 (количество жилых помещений)

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 436238669903379638610013100288402566250

Владелец: ООО "Гранель", Нюхалов Сергей Владимирович, РЯЗАНЬ

Действителен: с 20.03.2020 по 20.03.2021

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

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

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

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

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства – **Квартиры** в количестве **142 (Сто сорок две) штуки, Площадью Квартир 5 276,34 (Пять тысяч двести семьдесят шесть целых тридцать четыре сотых) квадратных метра**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в п.1.1., п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 Договора («Перечень Квартир») площади являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее – органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом. Условные измерения(ивания) приспособляются Сокращ. Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменены после проведения обмеров органами, осуществляющих техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4. Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартиры») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны приняли в соглашение не принимать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир.

Участнику долевого строительства известно, что:

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

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

ПОЛУЧЕНО 09 АПР 2019

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

г. Москва 15 марта 2019 года

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

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

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

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

– **Объект долевого строительства – Квартиры**, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполняющему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений механизаторных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

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

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

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

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации.

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

3.10. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

Глава 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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

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

4.2. Общая Цена настоящего Договора составляет **353 514 780,00 (Триста пятьдесят три миллиона пятьсот четырнадцать тысяч семьсот восемьдесят)** рублей РФ (0 копеек за Объект) долевого строительства (Квартиры). Цена каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартиры»).

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

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

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

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник Долевого строительства обязан:

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

разную сумму фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения планмерычетов между Сторонами, установленного Договором.

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

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

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

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

3.4. Право аренды на земельный участок, на основании Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 06.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г. номер регистрации 50-15/0010602/206-50/015/2018-4.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11168-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 30.06.2018г.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.grosfile.ru.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

5.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

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

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в них каких-либо работ по переустройству/перепланировке помещений.

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

5.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дома эксплуатирующая организация, осуществляющая функции управления жилым фондом, определяется при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

5.2.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.2.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

5.2.6. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартир производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

6.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, вернуть на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Глава 7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

7.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в ст. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.2. Передача Застройщиком Квартир в 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 Объектов долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (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 Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (Десять) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется для каждого из Объектов долевого строительства со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче этого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, 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 в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования о замене с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

14.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

10.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановки или отказа в государственной регистрации Договора или права собственности на Объект долевого строительства, в другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непредвиденный характер), непосредственно влияющих на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполняющая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, причем все возникшие споры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

7.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартир, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствия качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир, которые делают Квартиры непригодной для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов за устранение недостатков.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены не принятого Объекта за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случая уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно п. 2. ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтверждение Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

9.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

регистрации права обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правообладателя и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) о основании перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

11.4. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре в (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.11.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

11.5. В случае по уведомлению Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора или же направления Застройщику информации (копии информации, указанной в п.11.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

Глава 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательство Застройщика считается исполненным 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 Квартир.

Глава 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге права Застройщика на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до ввода жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение вызвано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на основании документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком иных других лишь любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях;

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обремененного настоящим Договором, а так же иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, многоэтажных, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обремененного 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, обремененного настоящим Договором;

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

- спуск в яму (в т. ч. бесспрятно), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, обременяющегося в результате

10.4. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и отвечаются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Компенсации Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства, предусмотренная п. 5.1.3. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

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

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

10.5. Положения п. 10.4. Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требований по настоящему Договору.

С момента совершения Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» уступки права требования в отношении соответствующего Объекта долевого строительства по Договору третьему лицу (т.е. с даты регистрации уступки права требования в органе регистрации прав) п. 14.4. настоящего Договора прекращает свое действие.

Глава 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований в части передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в части передачи Объектов долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Настоящим Стороны установили исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи Объектов долевого строительства и иных штрафных санкций без предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

11.5. В случае уступки права требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки лицом

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под расписку.

17.3. Корреспонденция, направленная согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под расписку;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если она была отправлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратилась с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут согласия в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о таком изменении. При изменении

разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (размещение) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

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

• возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ и настоящим Договором;

• уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

14.2. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, на основании Передаточного акта о передаче Квартир.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для целей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

стр. 14 из 138

Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.12.2018 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№	№ корпус	№ кв.	Площадь	Этаж	Секция	Долевое количество	Стоимость строительства (руб.)
1	корпус 3	8017	64,74	4	4	2	3 466 560,00
2	корпус 3	8020	57,73	5	2	1	2 [illegible]
3	корпус 3	8023	51,74	5	1	2	3 [illegible]
4	корпус 3	8026	37,39	7	1	1	2 [illegible]
5	корпус 3	8027	57,44	8	1	1	2 [illegible]
6	корпус 3	8028	57,75	8	2	1	2 [illegible]
7	корпус 3	8030	64,76	10	1	2	3 [illegible]
8	корпус 3	8034	51,86	12	1	1	2 [illegible]
9	корпус 3	8035	35,94	14	1	1	1 [illegible]
10	корпус 3	8040	57,18	15	1	1	2 [illegible]
11	корпус 3	8041	57,41	17	1	2	3 [illegible]
12	корпус 3	8042	51,86	18	1	1	2 [illegible]
13	корпус 3	8043	35,94	19	1	1	1 [illegible]
14	корпус 3	8044	51,74	21	1	1	2 [illegible]
15	корпус 3	8045	57,74	22	1	1	2 [illegible]
16	корпус 3	8046	57,19	23	1	1	2 [illegible]
17	корпус 3	8047	35,60	24	1	1	1 [illegible]
18	корпус 3	8048	54,62	6	2	1	2 [illegible]
19	корпус 3	8049	56,88	7	2	1	2 [illegible]
20	корпус 3	8050	53,88	11	2	1	2 [illegible]
21	корпус 3	8051	54,88	13	2	1	2 [illegible]
22	корпус 3	8052	56,49	14	2	1	2 [illegible]
23	корпус 3	8053	56,48	16	2	1	2 [illegible]
24	корпус 3	8054	53,06	18	2	1	2 [illegible]
25	корпус 3	8055	54,60	20	2	1	2 [illegible]
26	корпус 3	8056	54,60	21	2	1	2 [illegible]
27	корпус 3	8057	56,48	22	2	1	2 [illegible]
28	корпус 3	8058	53,40	23	2	1	2 [illegible]
29	корпус 3	8059	24,88	2	2	1	1 [illegible]
30	корпус 3	8060	25,60	5	2	1	1 [illegible]
31	корпус 3	8061	51,88	10	2	2	2 [illegible]
32	корпус 3	8062	51,88	12	2	2	2 [illegible]
33	корпус 3	8063	51,60	14	2	2	2 [illegible]
34	корпус 3	8064	25,60	17	2	1	1 [illegible]
35	корпус 3	8065	50,48	18	2	1	1 [illegible]
36	корпус 3	8066	51,48	19	2	1	1 [illegible]
37	корпус 3	8067	25,60	23	2	1	1 [illegible]
38	корпус 3	8068	24,62	24	2	1	1 [illegible]

стр. 15 из 138

Договор № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.12.2018 г.

[illegible] информации о основании Застройщика, последний уведомляет Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте www.gnesile.ru.

18.6. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.7. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Гранель», адрес: 141008, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. 1, комн. 4, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1, ОГРН 1145018008467, ИНН/КПП 5018161287/501001001, р/с 40702810700000000489 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525231, корр. счет 30101810545250000231, тел.: (495) 980-83-80
www.gnesile.ru

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

_____ /Шукалов С.В./
МП

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставлена Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279663, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620054, КПП 770401001, р/с 40701810900200540428 в Банке ПТБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Магнитова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 2.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

стр. 17 из 134

Договор № [illegible] от [illegible] г.

55	корпус 3	96400	29,05	34	3	1	[illegible]
56	корпус 3	96405	54,85	3	4	1	[illegible]
57	корпус 3	96405	30,45	8	4	1	[illegible]
58	корпус 3	96406	39,81	13	4	1	[illegible]
59	корпус 3	96460	31,80	13	4	1	[illegible]
60	корпус 3	96529	31,80	17	4	1	[illegible]
61	корпус 3	96545	31,80	18	4	1	[illegible]
62	корпус 3	96548	29,05	20	4	1	[illegible]
63	корпус 3	96549	29,05	21	4	1	[illegible]
64	корпус 3	96573	56,40	3	5	1	[illegible]
65	корпус 3	96573	54,37	4	5	1	5 642 796,00
66	корпус 3	96582	56,40	4	5	1	[illegible]
67	корпус 3	96585	54,37	6	5	1	[illegible]
68	корпус 3	96591	30,03	6	5	1	[illegible]
69	корпус 3	96600	56,40	8	5	1	[illegible]
70	корпус 3	96604	70,52	9	5	1	[illegible]
71	корпус 3	96613	30,03	10	5	1	[illegible]
72	корпус 3	96614	30,03	11	5	1	[illegible]
73	корпус 3	96620	30,03	12	5	1	[illegible]
74	корпус 3	96628	54,37	14	5	1	5 642 796,00
75	корпус 3	96630	54,84	15	5	1	[illegible]
76	корпус 3	96642	56,40	16	5	1	[illegible]
77	корпус 3	96686	56,00	18	5	1	[illegible]
78	корпус 3	96693	54,37	21	5	1	5 642 796,00
79	корпус 3	96693	25,55	1	6	1	[illegible]
80	корпус 3	96694	25,70	1	6	1	[illegible]
81	корпус 3	96696	28,00	2	6	1	[illegible]
82	корпус 3	96697	31,74	3	6	1	[illegible]
83	корпус 3	96702	21,74	6	6	1	[illegible]
84	корпус 3	96707	31,70	7	6	1	[illegible]
85	корпус 3	96708	35,35	9	6	1	[illegible]
86	корпус 3	96750	25,34	13	6	1	[illegible]
87	корпус 3	96755	31,74	13	6	1	[illegible]
88	корпус 3	96756	41,44	13	6	1	[illegible]
89	корпус 3	96801	31,70	13	6	1	[illegible]
90	корпус 3	96805	41,44	17	6	1	[illegible]
91	корпус 3	96829	41,37	19	6	1	[illegible]
92	корпус 3	96845	41,37	19	6	1	[illegible]
93	корпус 3	96840	31,11	21	6	1	[illegible]
94	корпус 3	96852	31,11	10	6	1	[illegible]
95	корпус 3	96879	21,70	14	6	1	[illegible]
96	корпус 3	96884	21,74	15	6	1	[illegible]
97	корпус 3	96895	31,11	3	7	1	[illegible]
98	корпус 3	96903	21,18	4	7	1	[illegible]
99	корпус 3	96917	21,18	5	7	1	[illegible]
100	корпус 3	96928	36,68	9	7	1	[illegible]

стр. 18 из 134

Договор № [illegible] от [illegible] г.

101	корпус 3	96932	31,80	10	7	1	[illegible]
102	корпус 3	96964	31,80	14	7	1	[illegible]
103	корпус 3	96965	73,53	15	7	1	[illegible]
104	корпус 3	96991	31,80	20	7	1	[illegible]
105	корпус 3	96470	54,79	1	8	1	[illegible]
106	корпус 3	96975	25,04	1	8	1	[illegible]
107	корпус 3	96975	30,03	3	8	1	[illegible]
108	корпус 3	96975	30,03	3	8	1	[illegible]
109	корпус 3	97000	25,04	3	8	1	[illegible]
110	корпус 3	97005	73,03	7	8	1	[illegible]
111	корпус 3	97015	30,03	7	8	1	[illegible]
112	корпус 3	97016	30,03	8	8	1	[illegible]
113	корпус 3	97024	21,30	10	8	1	[illegible]
114	корпус 3	97031	21,21	10	8	1	[illegible]
115	корпус 3	97037	37,79	11	8	1	[illegible]
116	корпус 3	97039	22,48	16	8	1	[illegible]
117	корпус 3	97050	73,08	16	8	1	[illegible]
118	корпус 3	97097	30,03	20	8	1	[illegible]
119	корпус 3	97110	30,03	1	9	1	[illegible]
120	корпус 3	97137	31,81	5	9	1	[illegible]
121	корпус 3	97141	31,81	1	9	1	[illegible]
122	корпус 3	97141	19,92	1	9	1	[illegible]
123	корпус 3	97150	19,90	4	9	1	[illegible]
124	корпус 3	97160	31,86	9	9	1	[illegible]
125	корпус 3	97179	30,03	11	9	1	[illegible]
126	корпус 3	97200	28,00	13	9	1	[illegible]
127	корпус 3	97216	21,86	17	9	1	[illegible]
128	корпус 3	97236	30,03	17	9	1	[illegible]
129	корпус 3	97249	21,86	1	10	1	[illegible]
130	корпус 3	97258	19,12	1	10	1	[illegible]
131	корпус 3	97263	30,61	4	10	1	[illegible]
132	корпус 3	97287	19,84	4	10	1	[illegible]
133	корпус 3	97301	19,84	4	10	1	[illegible]
134	корпус 3	97306	21,86	7	10	1	[illegible]
135	корпус 3	97309	31,29	9	10	1	[illegible]
136	корпус 3	97326	31,80	10	10	1	[illegible]
137	корпус 3	97326	31,61	11	10	1	[illegible]
138	корпус 3	97336	25,03	11	10	1	[illegible]
139	корпус 3	97366	31,80	14	10	1	[illegible]
140	корпус 3	97374	31,86	16	10	1	[illegible]
141	корпус 3	97401	31,61	1	11	1	[illegible]
142	корпус 3	97402	31,80	2	11	1	[illegible]
143	корпус 3	97405	31,80	4	11	1	[illegible]

стр. 16 из 166

Договор № ПЕХ-КЭ-К-С/К об участии в долевом строительстве жилого дома от 12.05.2016 г.

Приложение № 2 «Планы Квартиры»
к Договору № ПЕХ-КЭ-К-С/К об участии в
долевом строительстве жилого дома
Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 17 (Семнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 4 (Четвёртом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 17 из 166

Договор № ПЕХ-КЭ-К-С/К об участии в долевом строительстве жилого дома от 12.05.2016 г.

135	квартира 3	№1 432	34,22	8	12	1	1 [illegible]
136	квартира 3	№1 434	21,98	8	12	1	1 [illegible]
137	квартира 3	№1 451	21,98	8	12	1	1 [illegible]
138	квартира 3	№1 454	20,61	8	12	1	1 [illegible]
139	квартира 3	№1 455	20,61	10	12	1	1 [illegible]
140	квартира 3	№1 471	33,05	11	12	1	2 [illegible]
141	квартира 3	№1 488	31,84	12	12	1	2 [illegible]
142	квартира 3	№1 501	23,09	14	12	1	1 [illegible]
143	квартира 3	№1 505	36,03	14	12	1	2 [illegible]
144	квартира 3	№1 509	33,01	14	12	1	1 [illegible]
145	квартира 3	№1 510	33,05	14	12	1	2 [illegible]
146	квартира 3	№1 511	30,80	15	12	1	2 [illegible]
Итого: 142 (Сто сорок два) квартиры			5 276,34				353 514 780,00 руб.

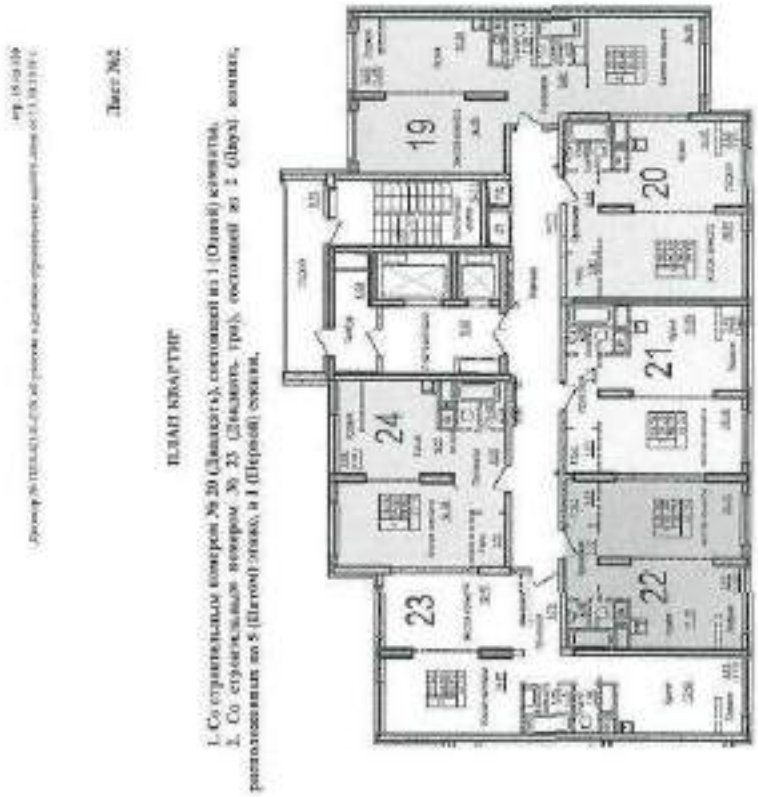
ИТОГО: 142 (Сто сорок два) квартиры, площадью 5 276,34 (Пять тысяч двести семьдесят шесть целых тридцать четыре сотых) кв.м.

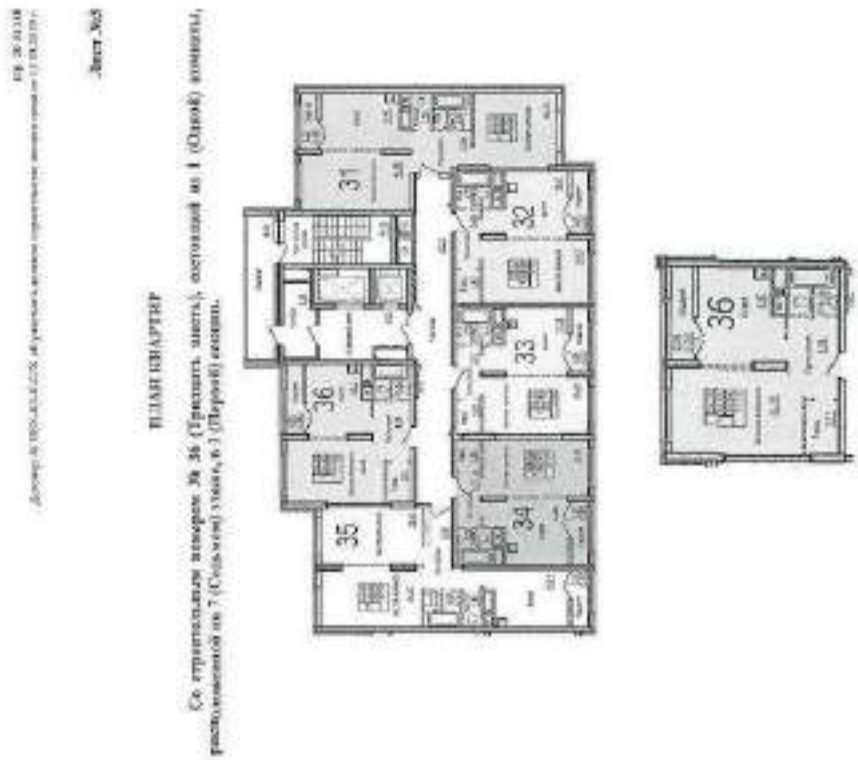
Застройщик:
ООО «Гранель», адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4; почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1, ОГРН 1145018880467, ИНН/КПП 5018163287/501801001 р/с 40702810700000000489 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525231, корр. счет 30101810345250000231, тел.: (495) 980-03-80
www.granelle.ru

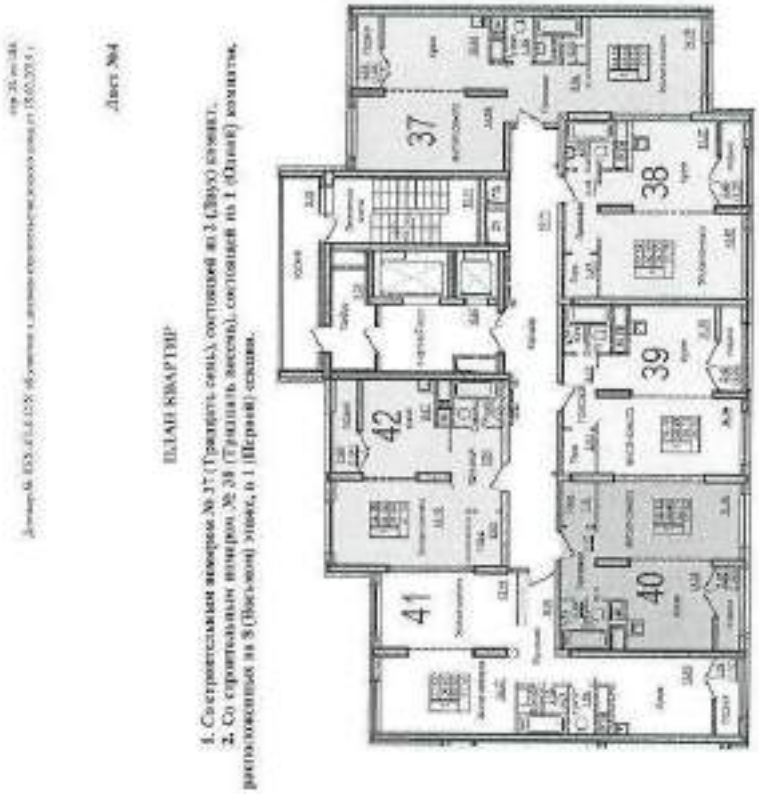
Генеральный директор
ООО «УК «Эффективное инвестиционно-
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

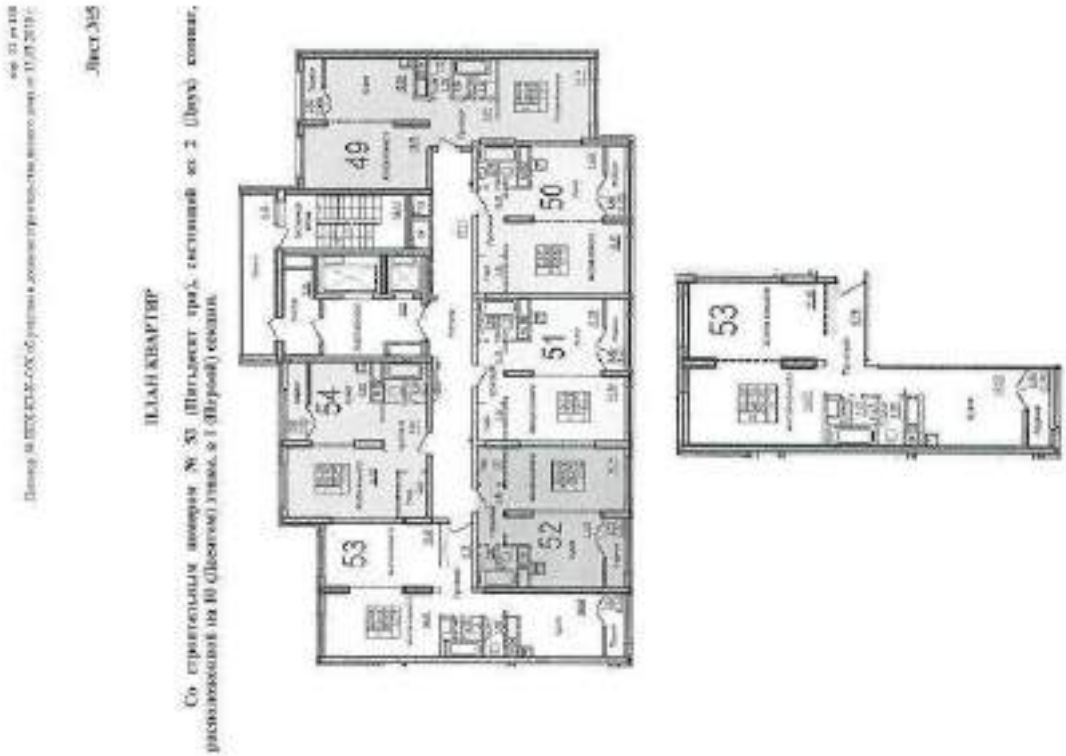
_____ /Шкалов С.В./
подп.

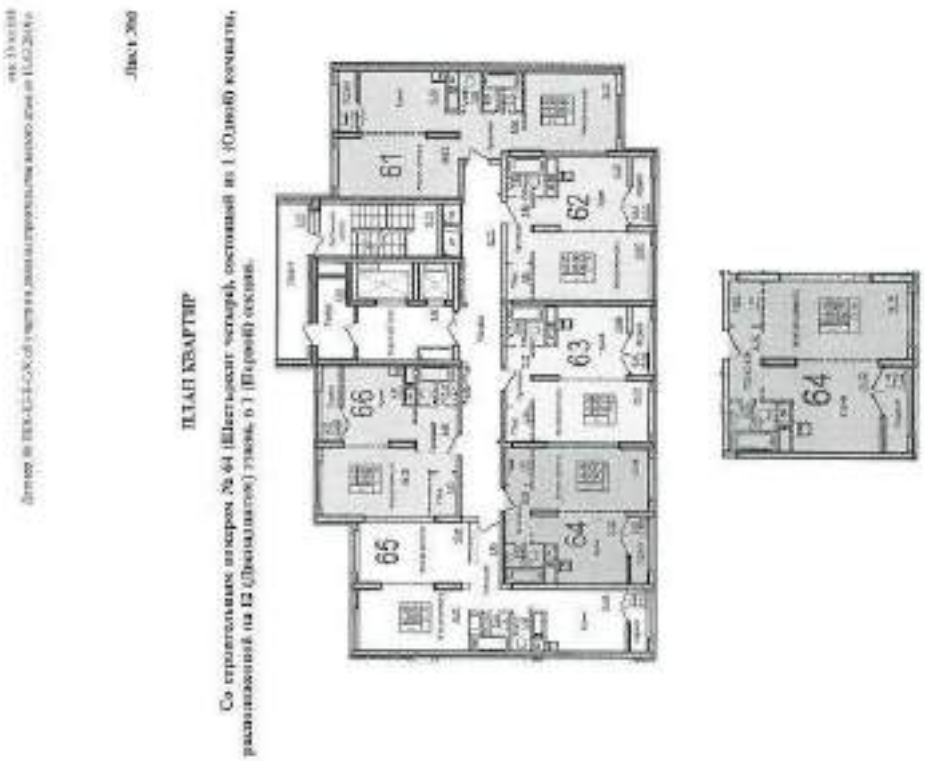
Участник долевого строительства:
ООО «УК «Энерген Эмит Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению ипотечными фондами, правами, относящимися фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрирование 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009854668, ИНН 7707828054, КПП 770401001, р/с 40701810092810540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Людвиговича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гонтаровым Ф.Э., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

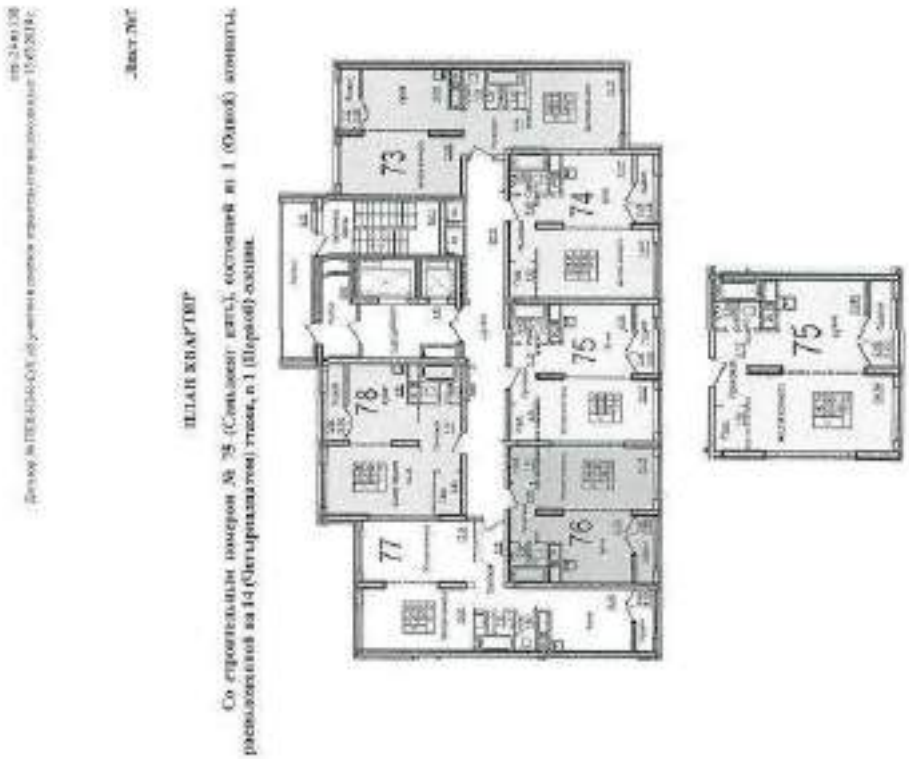

Лист №2
ПЛАН КВАРТИР
19
20
21
22
23
24

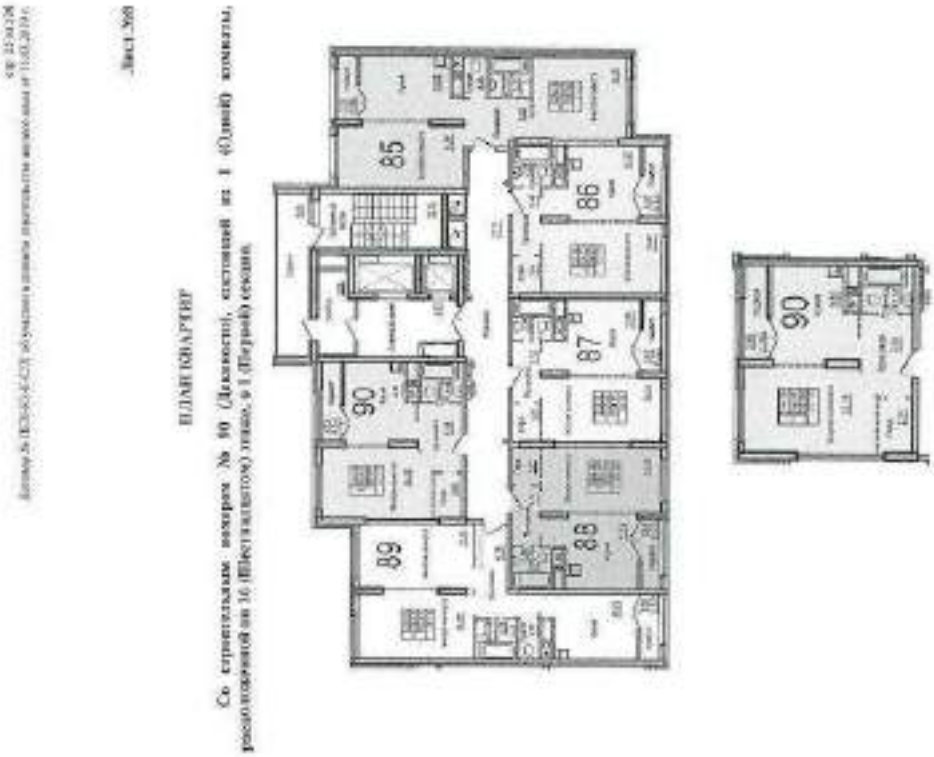

Лист №3
ПЛАН КВАРТИР
31
32
33
34
35
36
36


Лист №4
ПЛАН КВАРТИР
37
38
39
40
41
42

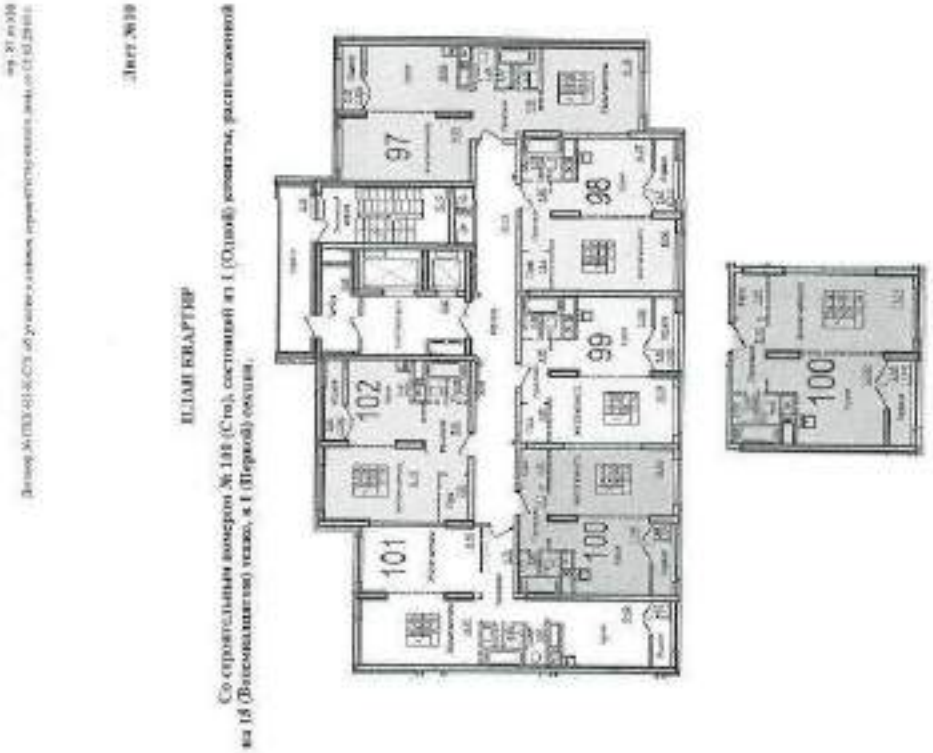

Лист №5
ПЛАН КВАРТИР
49
50
51
52
53
54
53


ПЛАН КВАРТИР
Лист №6
61
62
63
64
65
66


ПЛАН КВАРТИР
Лист №7
73
74
75
76
77
78


ПЛАН КВАРТИР
Лист №8
85
86
87
88
89
90
90

ПЛАН КВАРТИР
Лист №9
91
92
93
94
95
96
91


Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 110 (Сто), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.
97
98
99
100
101
102
100

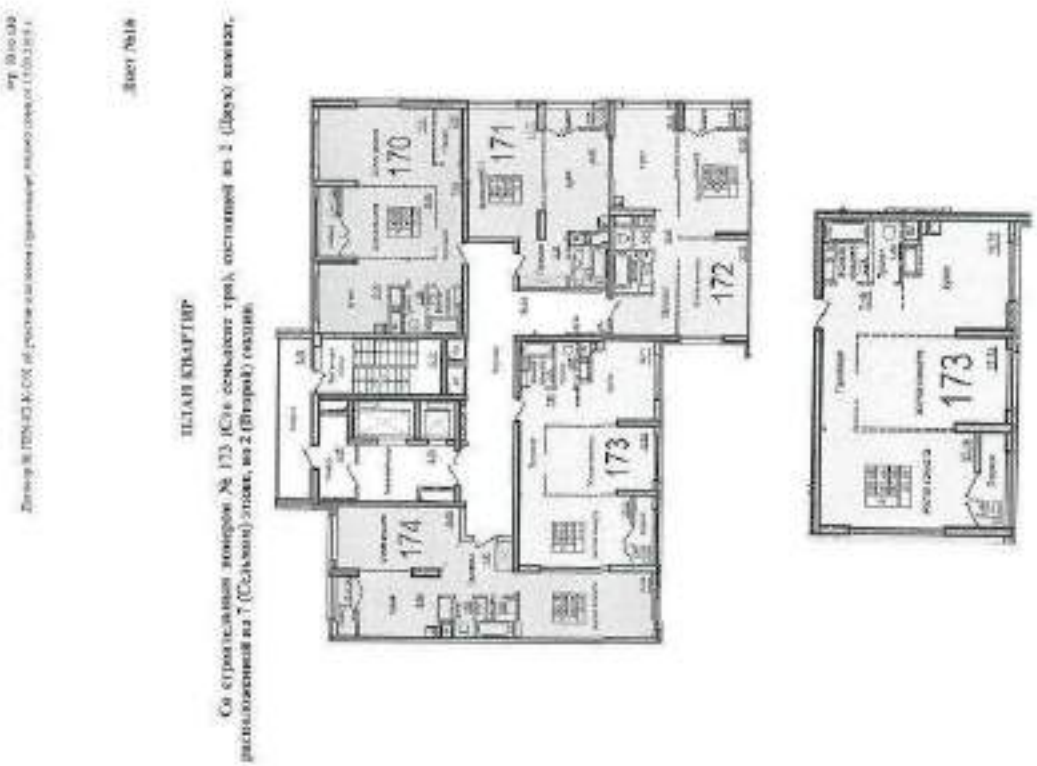
Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 124 (Сто двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 22 (Двадцать втором) этаже, в 1 (Первой) секции.
121
122
123
124
125
126
124

Лист №12
ПЛАН КВАРТИР
133
134
135
136
137
135

Лист №13
ПЛАН КВАРТИР
139
140
141
142
143
144

Лист 3014
ПЛАН КВАРТИР
155
156
157
158
159
156

Лист 3015
ПЛАН КВАРТИР
165
166
167
168
169
169



ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 173 (Сто семьдесят три), состоящей из 3 (Трех) комнат, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, на 2 (Втором) секции.

Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 192 (Сто девяносто три), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, на 2 (Втором) секции.

Лист №17

Лист №18
ПЛАН КВАРТИР
200
201
202
203
204
202

Лист №19
ПЛАН КВАРТИР
205
206
207
208
209
205

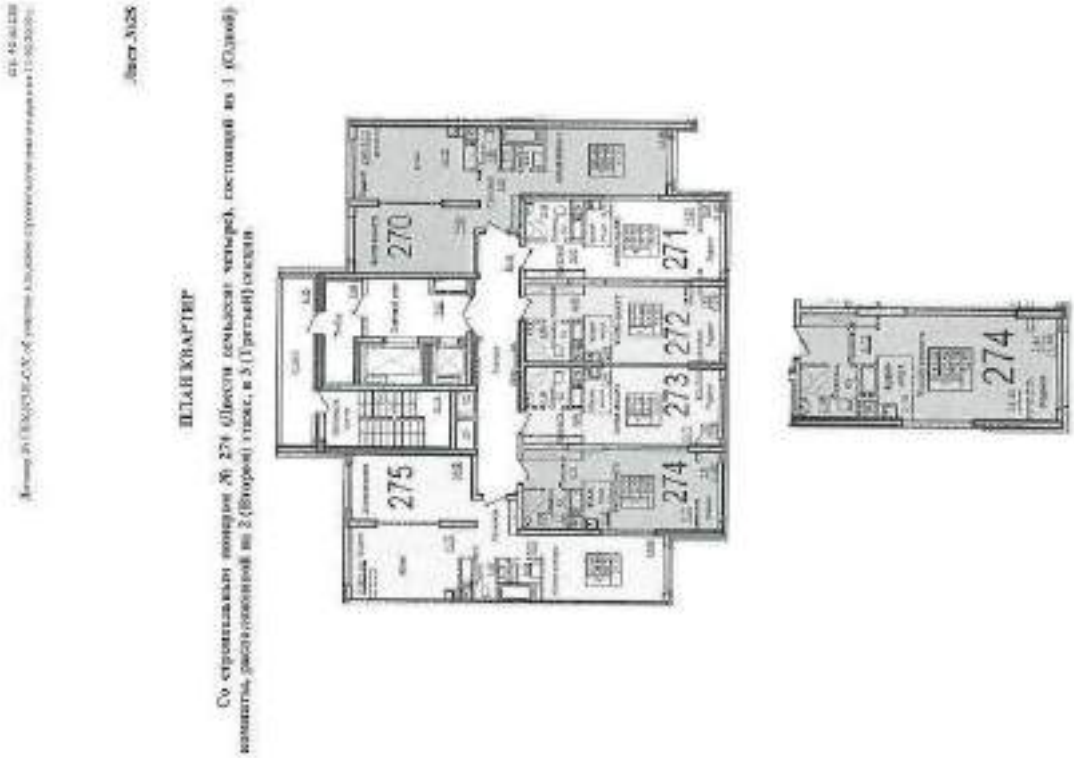
Лист №20
ПЛАН КВАРТИР
1. Со стрельчатым номером № 230 (Двести тридцать), состоящей из 2 (Двух) комнат,
2. Со стрельчатым номером № 232 (Двести тридцать два), состоящей из 2 (Двух) комнат,
расположенных на 19 (Девятнадцатом) этаже, во 2 (Втором) секции.
230
231
232
233
234

Лист №21
ПЛАН КВАРТИР
Со стрельчатым номером № 239 (Двести тридцать девять), состоящей из 2 (Двух)
комнат, расположенной на 20 (Двадцатом) этаже, во 2 (Втором) секции.
235
236
237
238
239
239

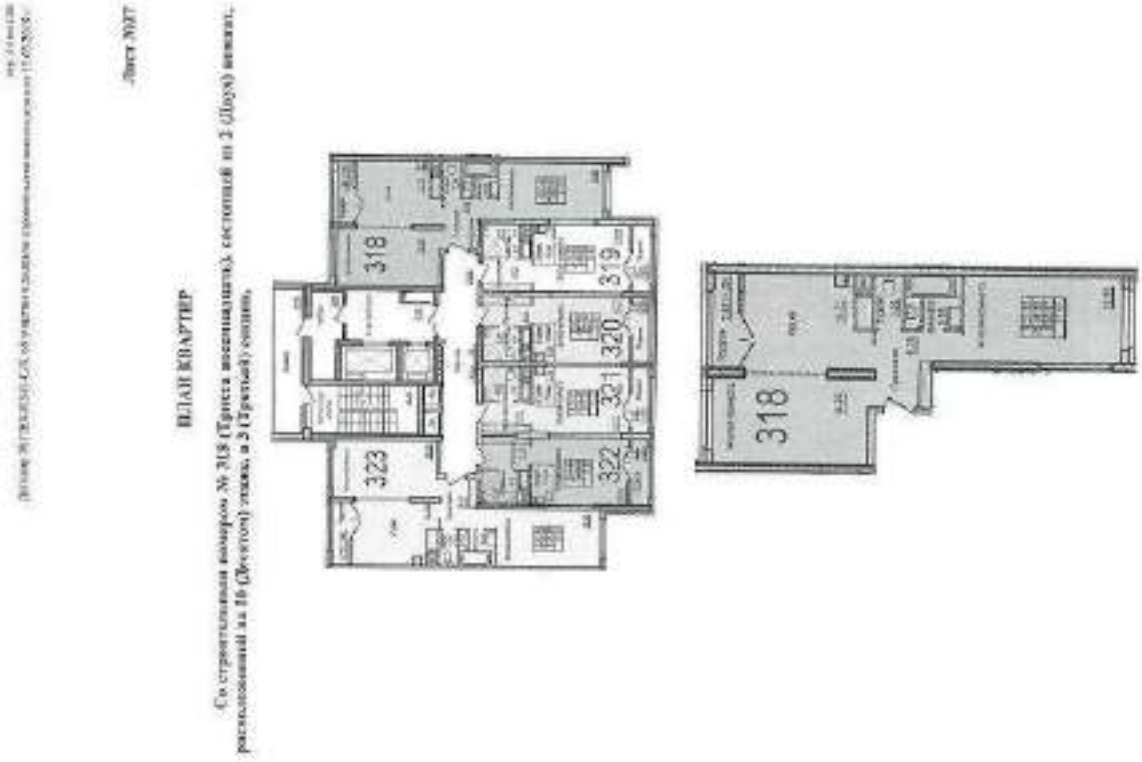
Лист №22
ПЛАН КВАРТИР
240
241
242
243
244
241

Лист №23
ПЛАН КВАРТИР
245
246
247
248
249
245

Лист №24
ПЛАН КВАРТИР
250
251
252
253
254
251


Лист №25
ПЛАН КВАРТИР
270
271
272
273
274
275
274

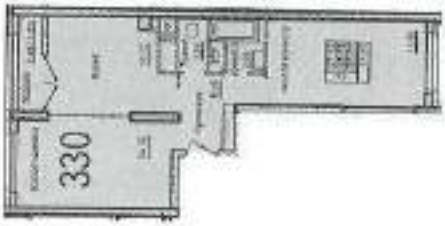
Лист №26
ПЛАН КВАРТИР
288
289
290
291
292
293
290


Лист №27
ПЛАН КВАРТИР
318
319
320
321
322
323
318

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

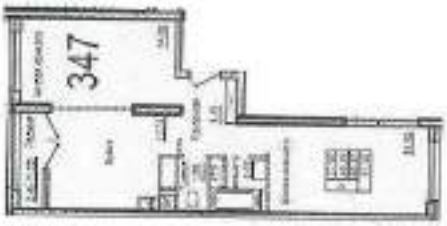
Со строительным номером № 330 (Триста тридцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 12 (Двенадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

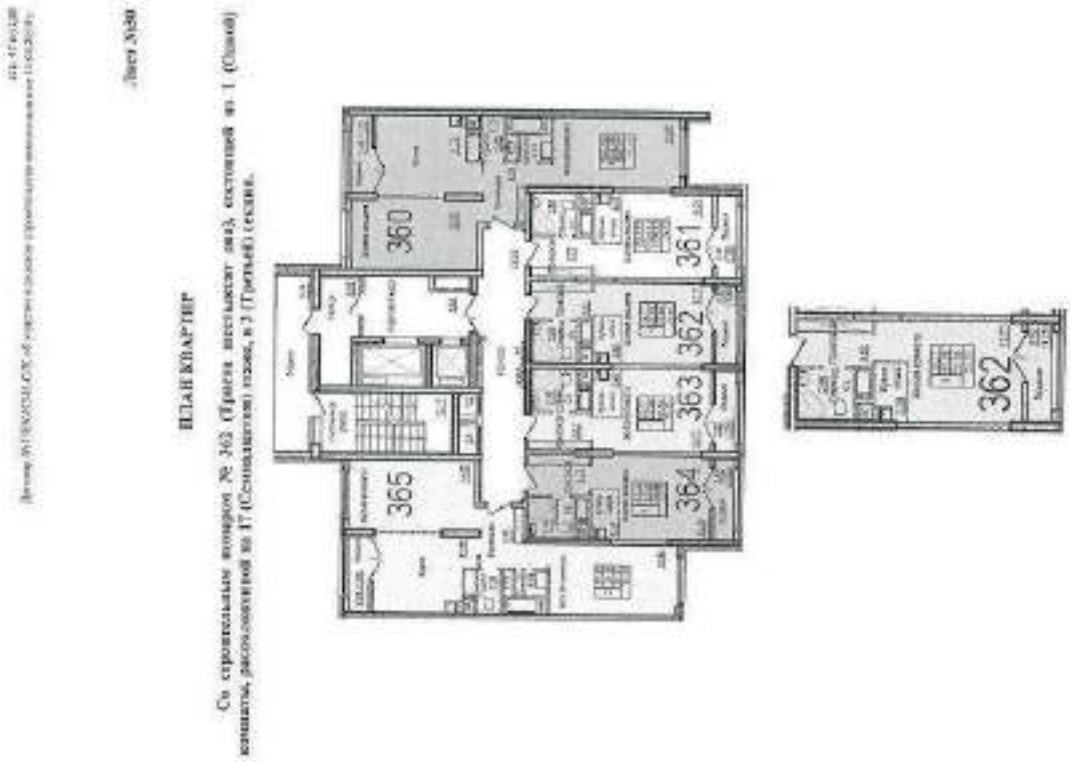


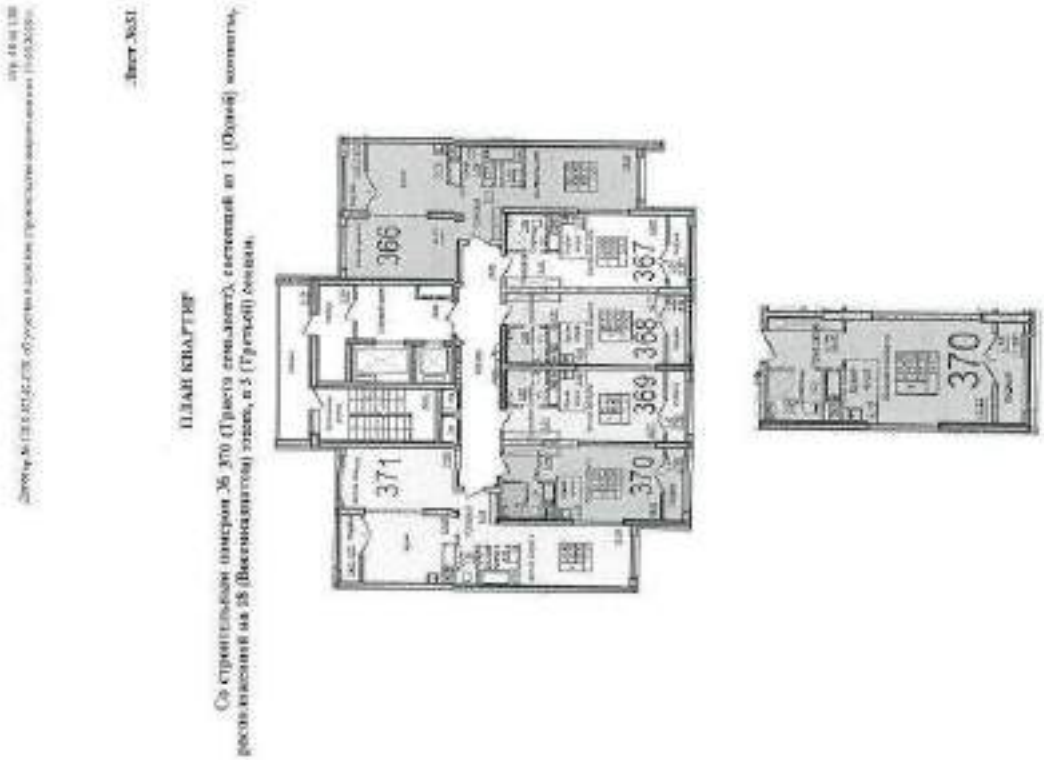
Лист №29

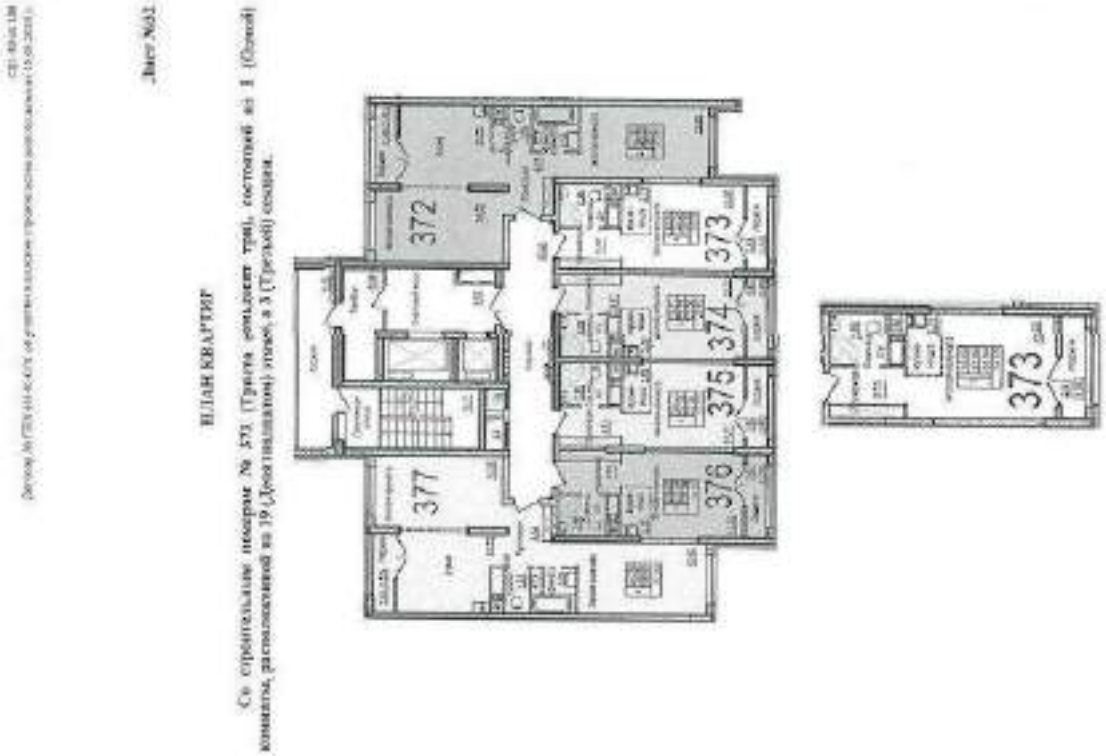
ПЛАН КВАРТИР

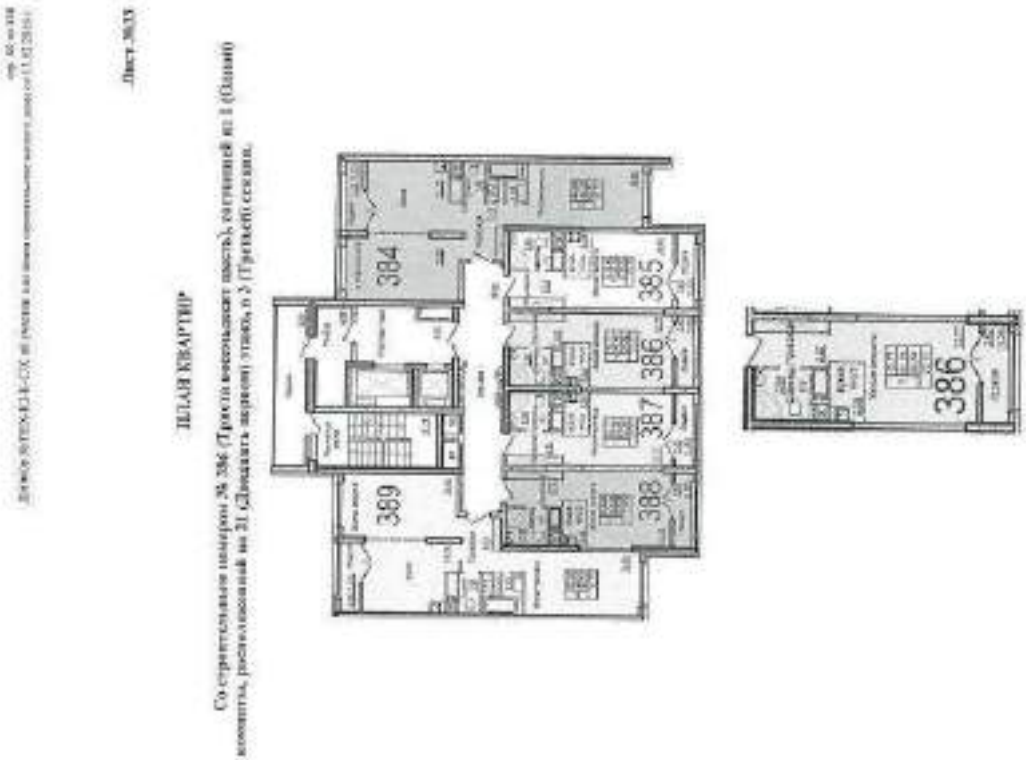
Со строительным номером № 347 (Триста сорок семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

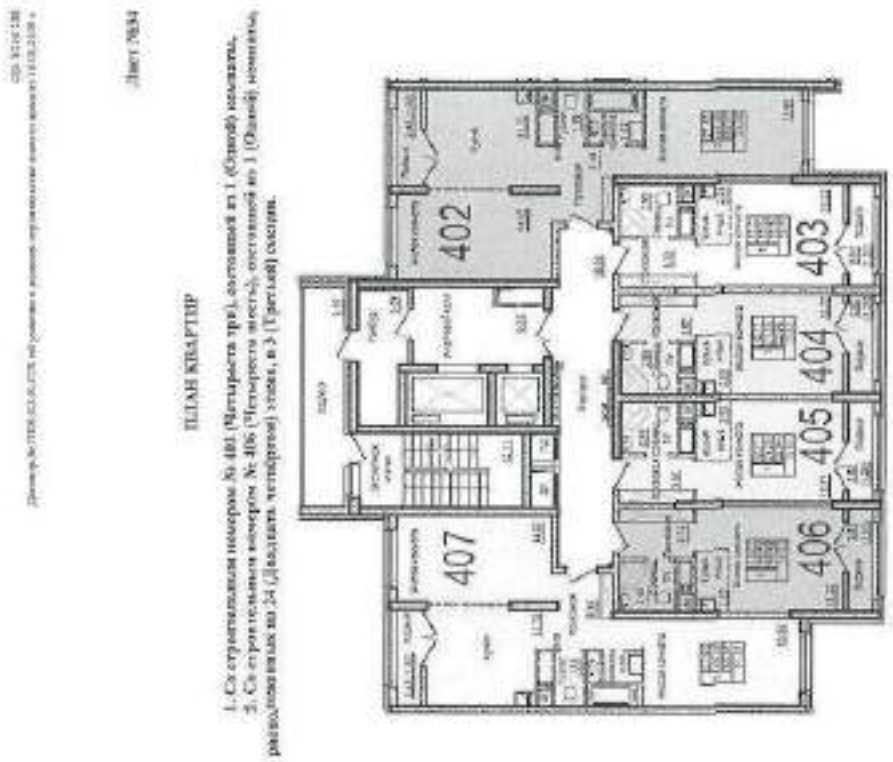


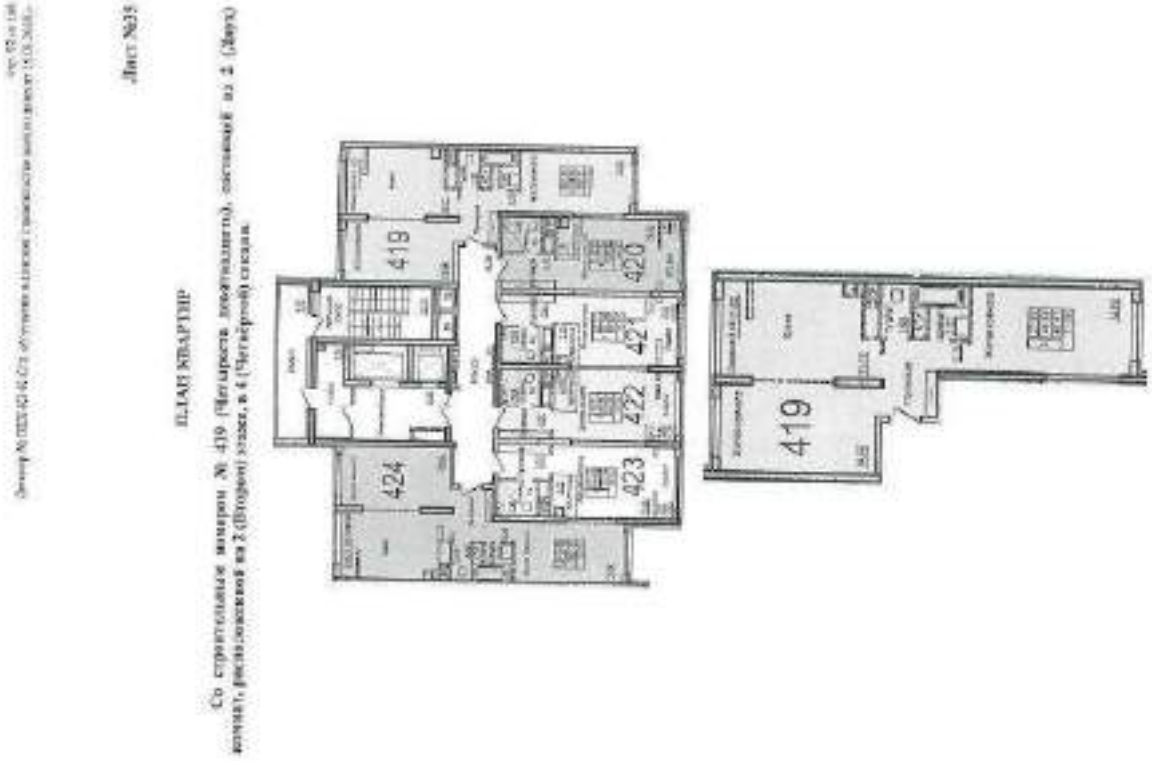

Лист №50
ПЛАН КВАРТИР
360
361
362
363
364
365
362

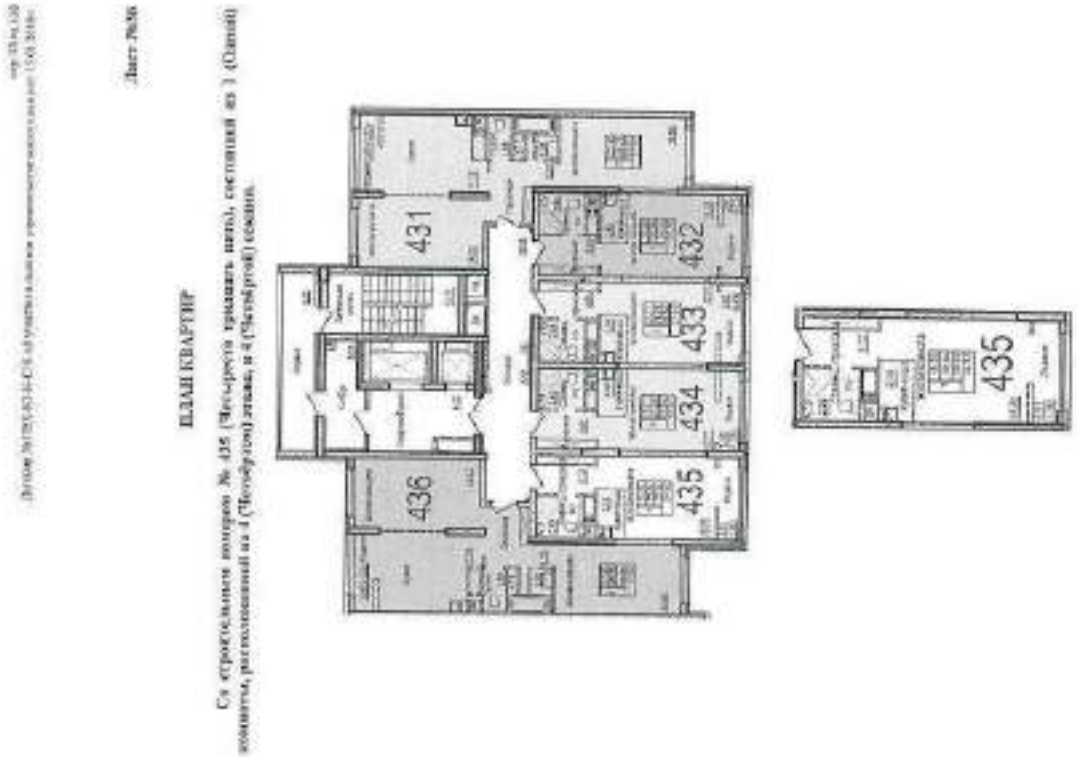

Лист №51
ПЛАН КВАРТИР
366
367
368
369
370
371
370

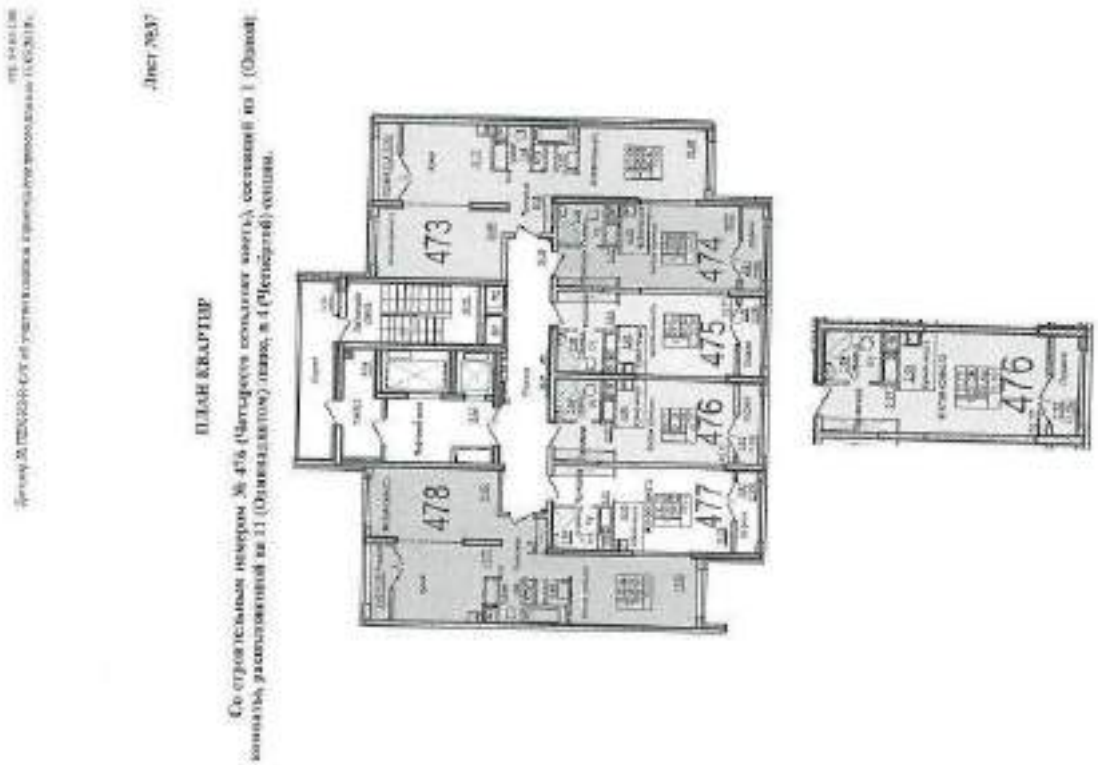

Лист №33
ПЛАН КВАРТИР
Со строительными номерами № 373 (Триста семьдесят три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 19 (Девятнадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
372
373
374
375
376
377
373

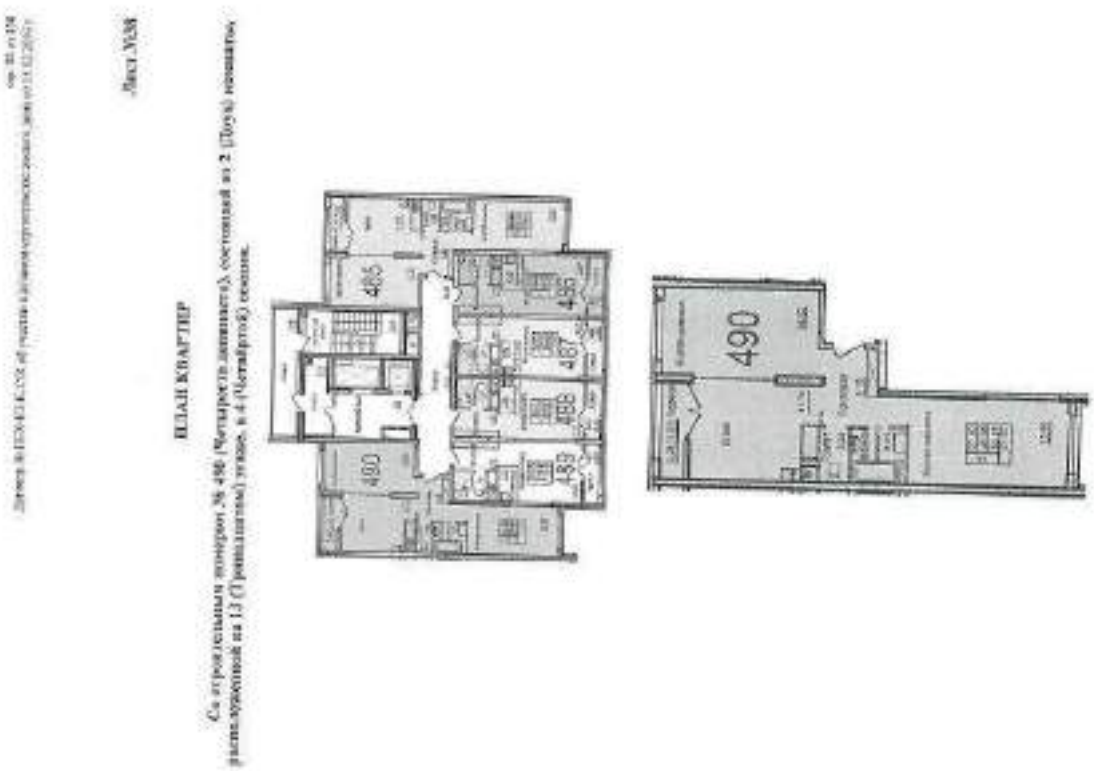

Лист №33
ПЛАН КВАРТИР
Со строительными номерами № 386 (Триста восемьдесят шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 21 (Двадцать первом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
384
385
386
387
388
389
386

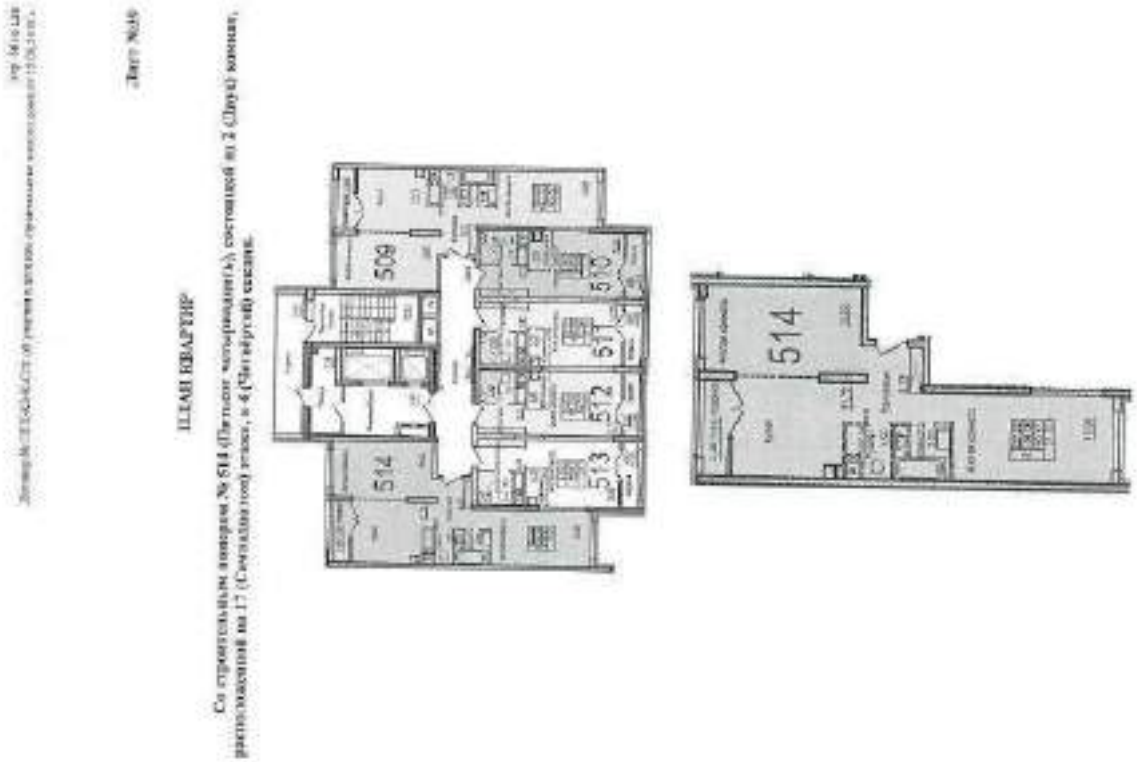

Лист №34
ПЛАН КВАРТИР
402
403
404
405
406
407


Лист №35
ПЛАН КВАРТИР
419
420
421
422
423
424
419


ПЛАН КВАРТИР
Лист №36
431
432
433
434
435
436
435


ПЛАН КВАРТИР
Лист №37
473
474
475
476
477
478
476


ПЛАН КВАРТИР
Лист №38
485
486
487
488
489
490
490


ПЛАН КВАРТИР
Лист №40
509
510
511
512
513
514
514

Лист №40

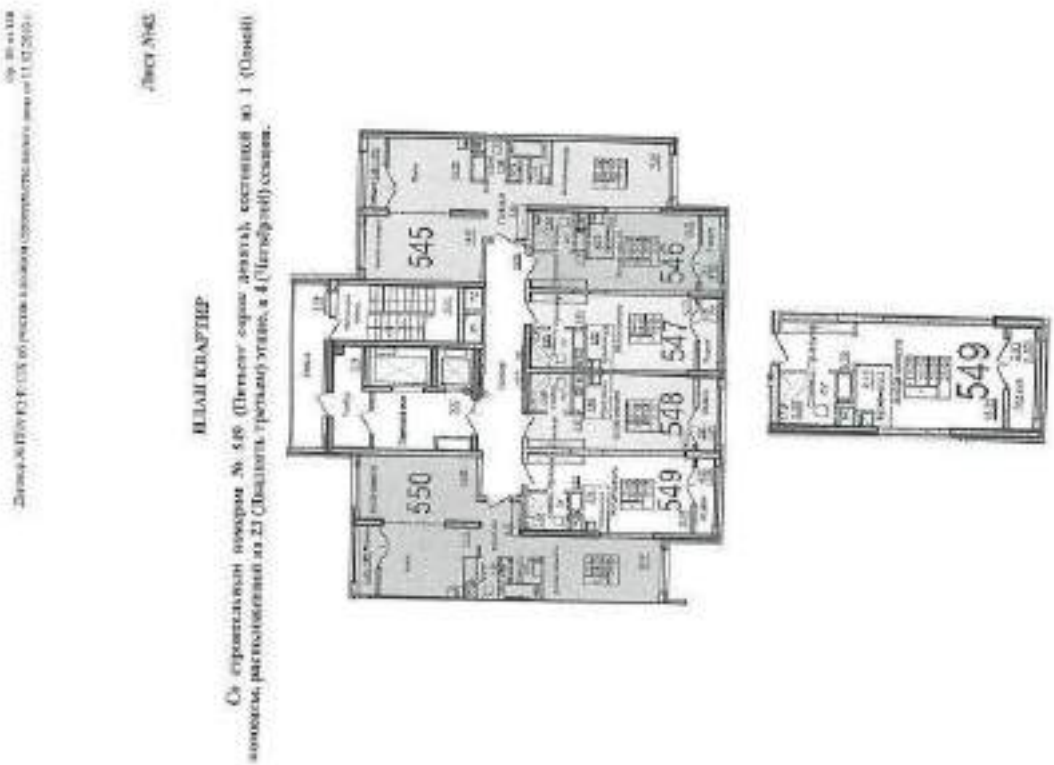
ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 515 (Пятьсот пятнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 18 (Восемнадцатом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

Лист №41

ПЛАН КВАРТИР

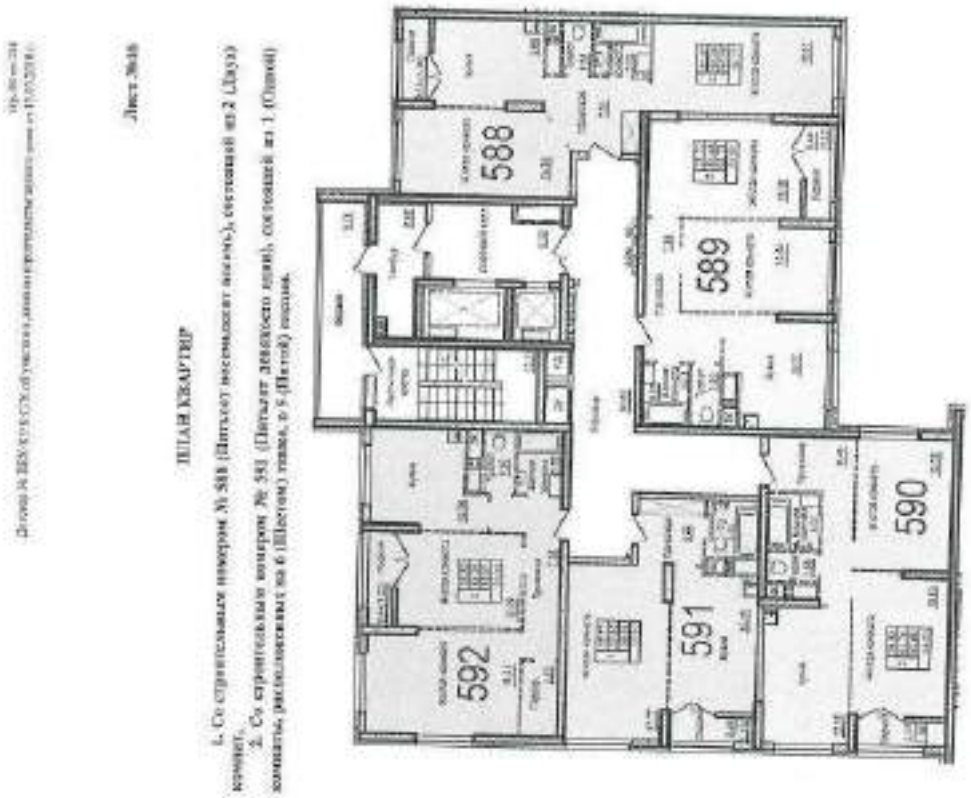
Со строительным номером № 528 (Пятьсот двадцать восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 20 (Двадцатом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.


Лист №45
ПЛАН КВАРТИР
545
546
547
548
549
550
549

Лист №33
ПЛАН КВАРТИР
568
569
570
571
572
572

Лист №44
ПЛАН КВАРТИР
573
574
575
576
577
573

Лист №45
ПЛАН КВАРТИР
578
579
580
581
582
582


ПЛАН КВАРТИР
588
589
590
591
592

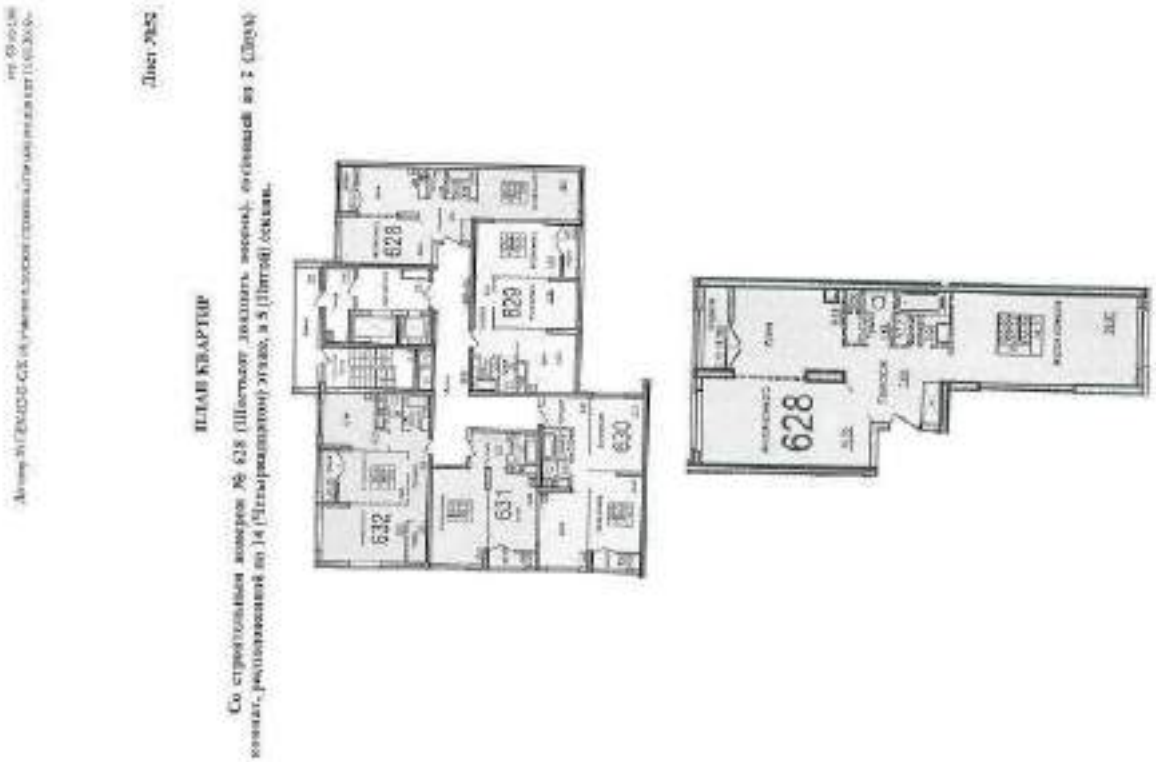
ПЛАН КВАРТИР
598
599
600
601
602
602

Лист №48
ПЛАН КВАРТИР
603
604
605
606
607
604

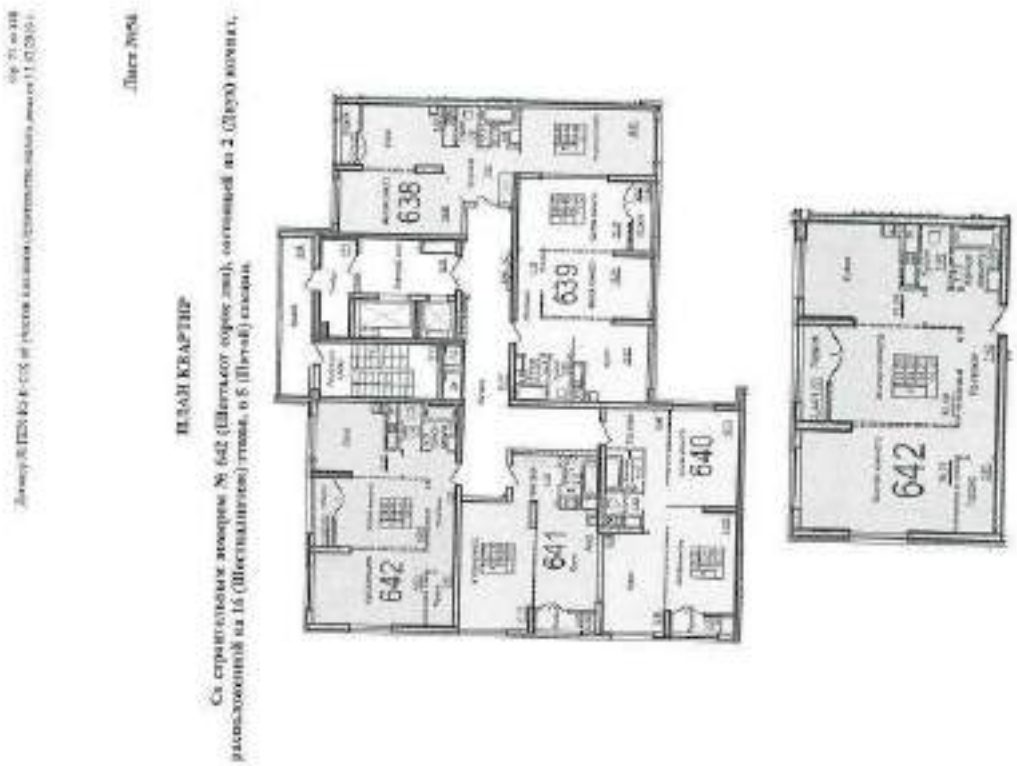
Лист №49
ПЛАН КВАРТИР
606
609
610
611
612
611

Лист №50
ПЛАН КВАРТИР
613
614
615
616
617
614

Лист №51
ПЛАН КВАРТИР
618
619
620
621
622
620

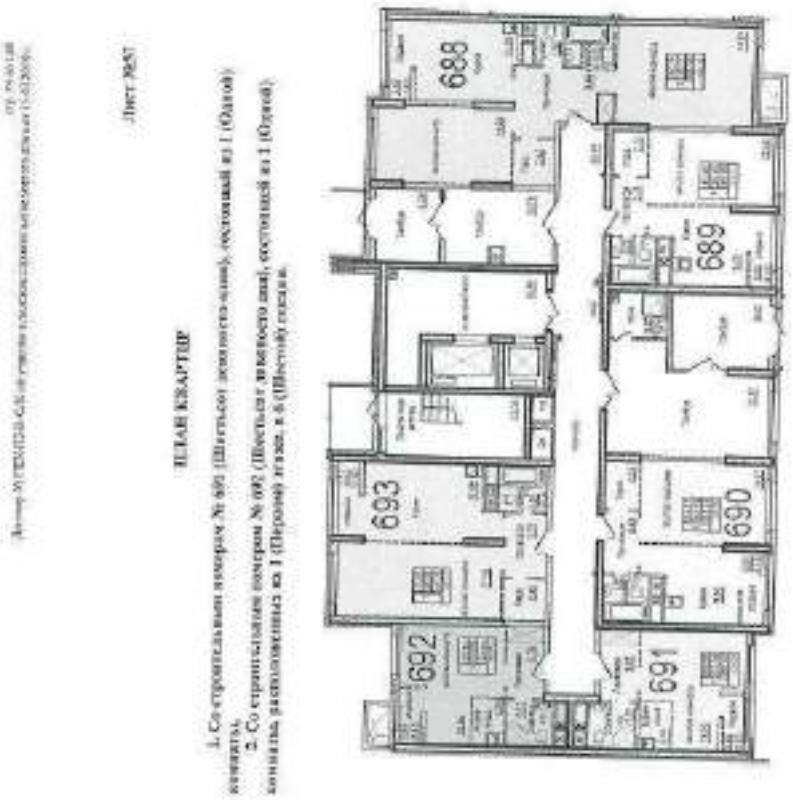

Лист №52
ПЛАН КВАРТИР
628
629
630
631
632
628

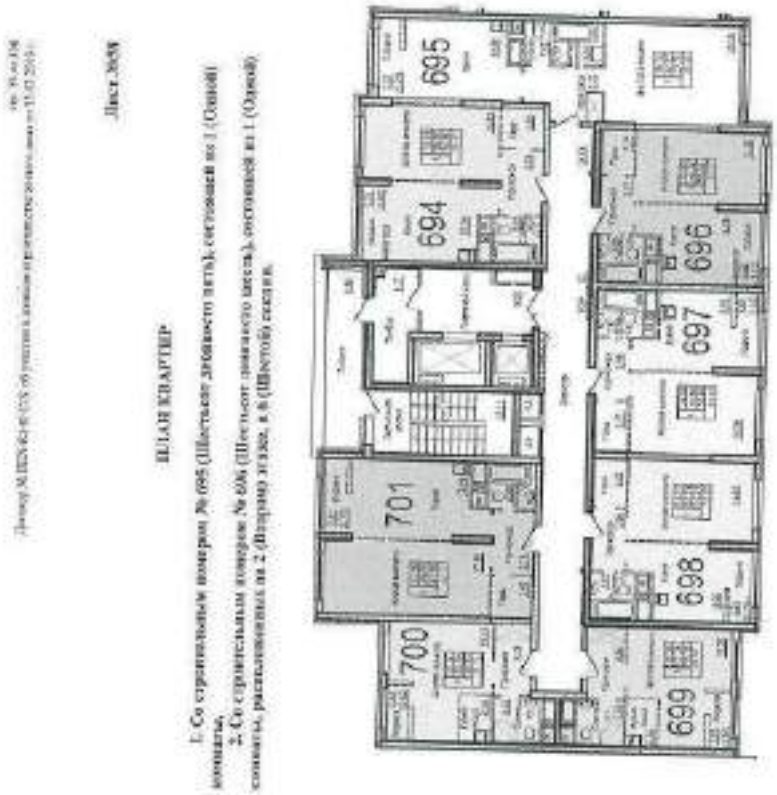
Лист №53
ПЛАН КВАРТИР
633
634
635
636
637
635

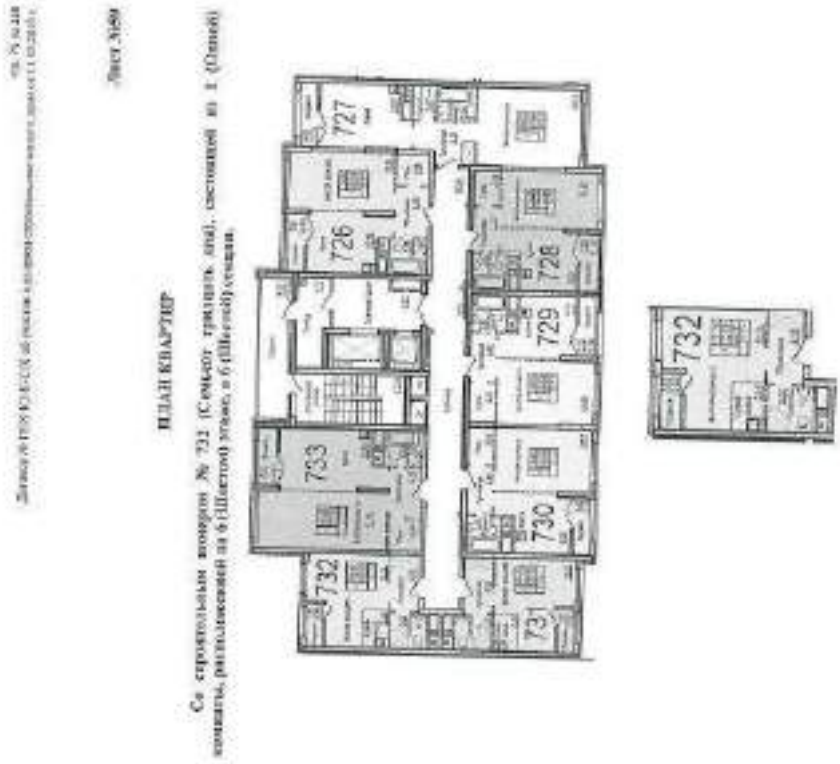

Лист №54
ПЛАН КВАРТИР
638
639
640
641
642
642

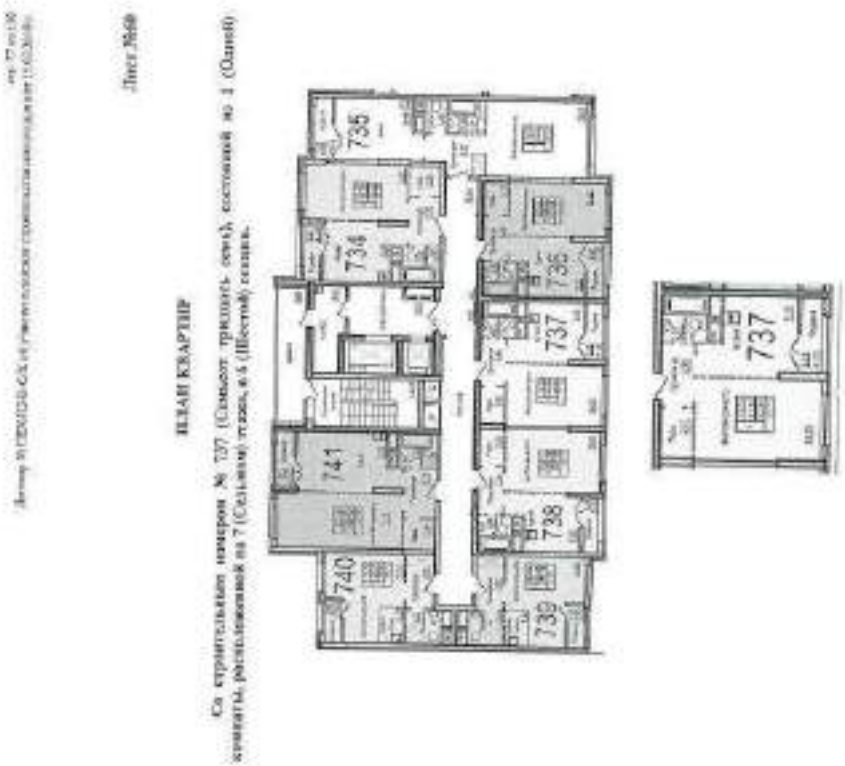
Лист №55
ПЛАН КВАРТИР
653
654
655
656
657
656

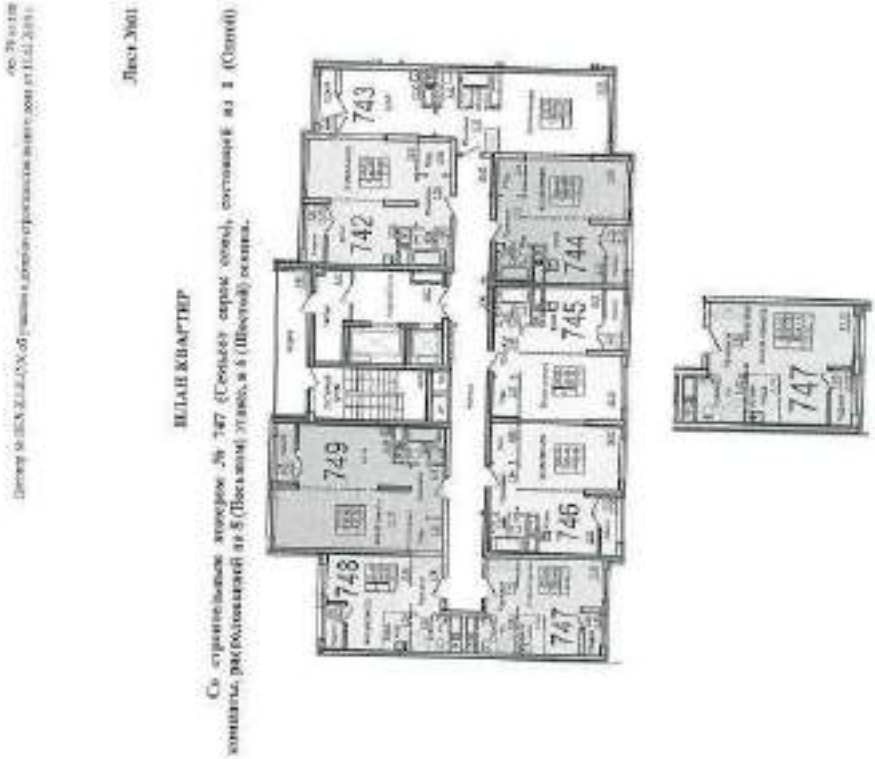
Лист №56
ПЛАН КВАРТИР
663
664
665
666
667
663


Лист №57
ПЛАН КВАРТИР
688
689
690
691
692
693

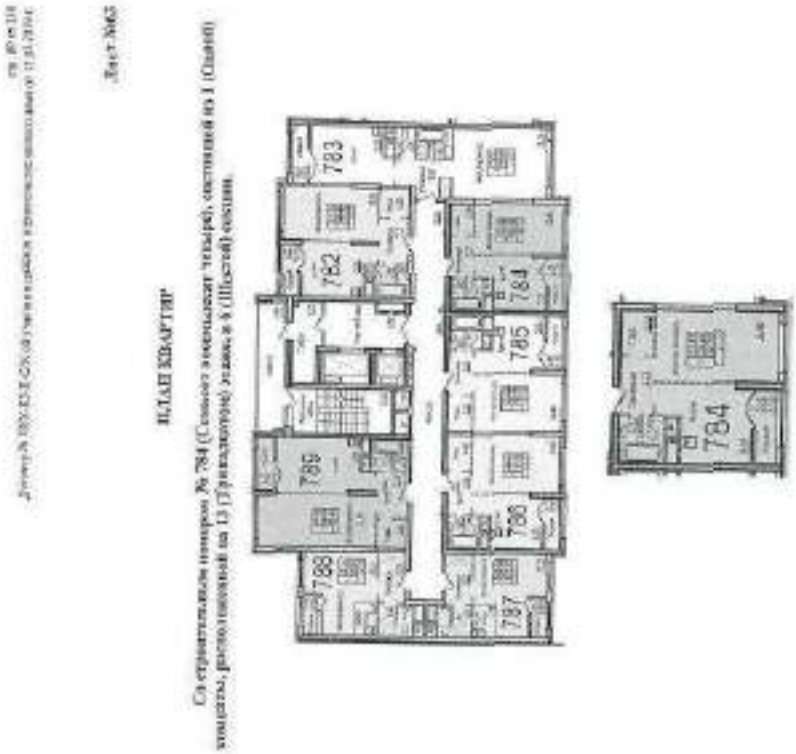

ПЛАН КВАРТИР
695
694
696
697
701
698
700
699

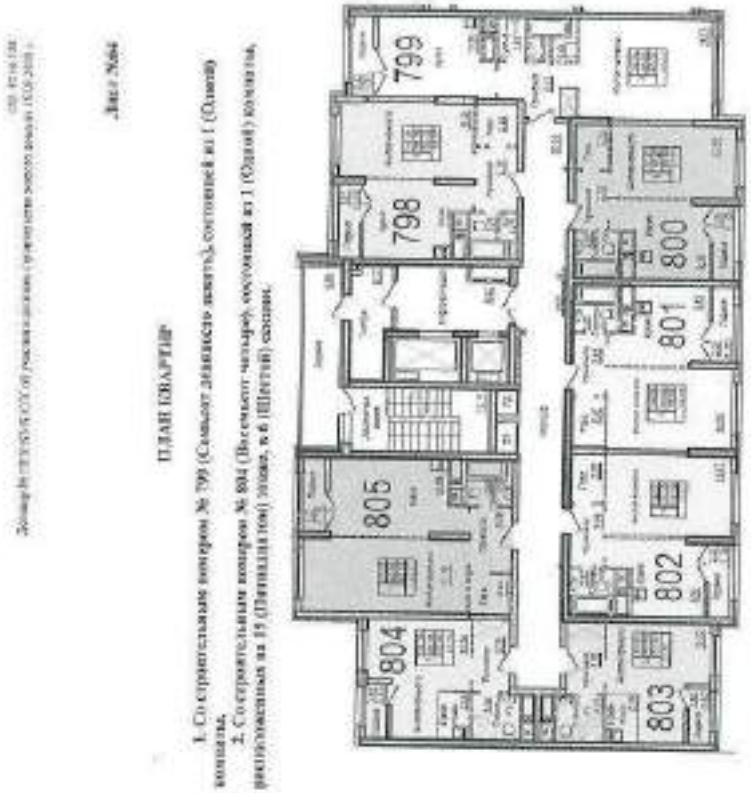

ПЛАН КВАРТИР
727
726
728
729
733
730
732
731
732

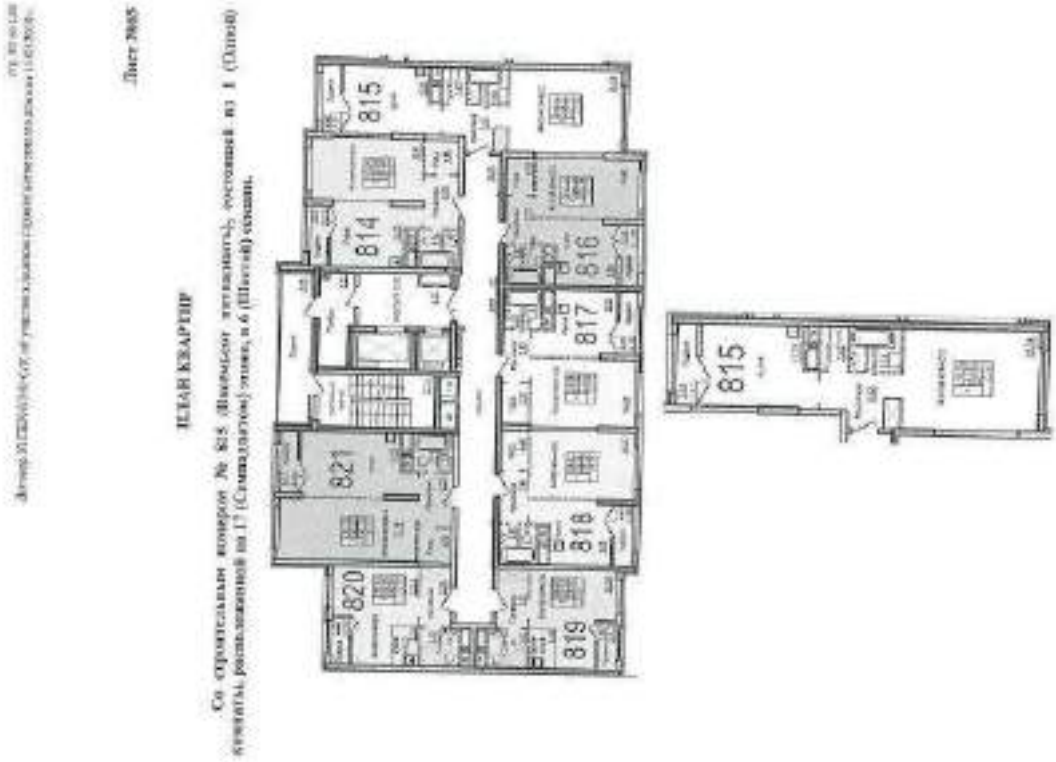

Лист №60
ПЛАН КВАРТИР
735
734
736
737
741
738
740
739
737


Лист №61
ПЛАН КВАРТИР
743
742
744
745
749
746
748
747
747

Лист №62
ПЛАН КВАРТИР
775
774
776
777
781
778
780
779
780


Лист №65
ПЛАН КВАРТИР
783
782
784
785
786
787
788
784


Лист №64
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 799 (Семьдесят девяносто девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 804 (Восемьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
799
798
800
801
805
802
804
803

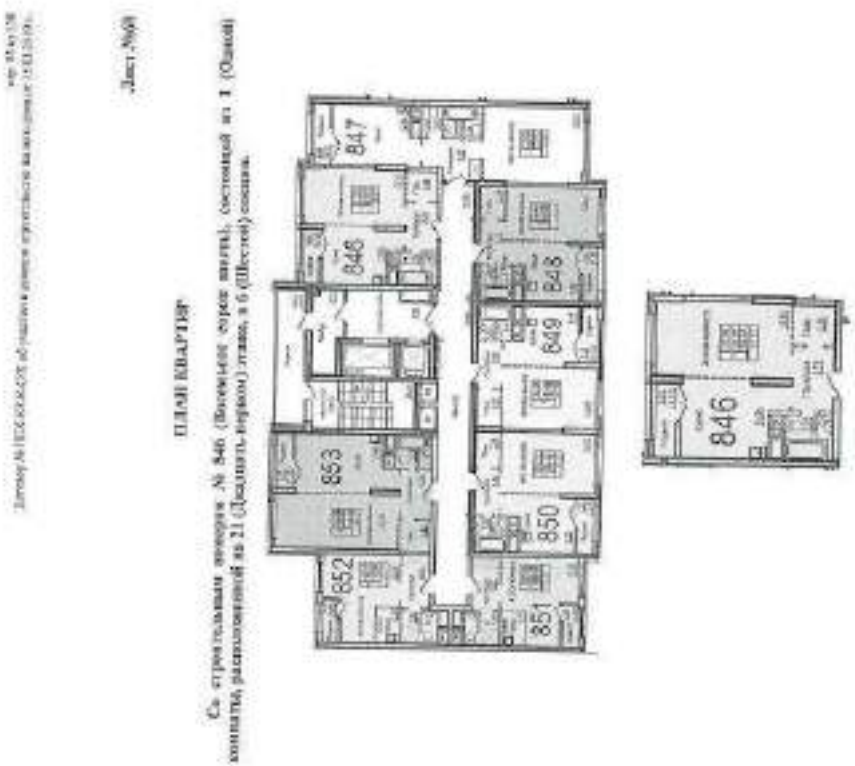

Лист №65
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 815 (Восемьсот пятнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 6 (Шестой) секции.
815
814
816
817
821
818
820
819
815

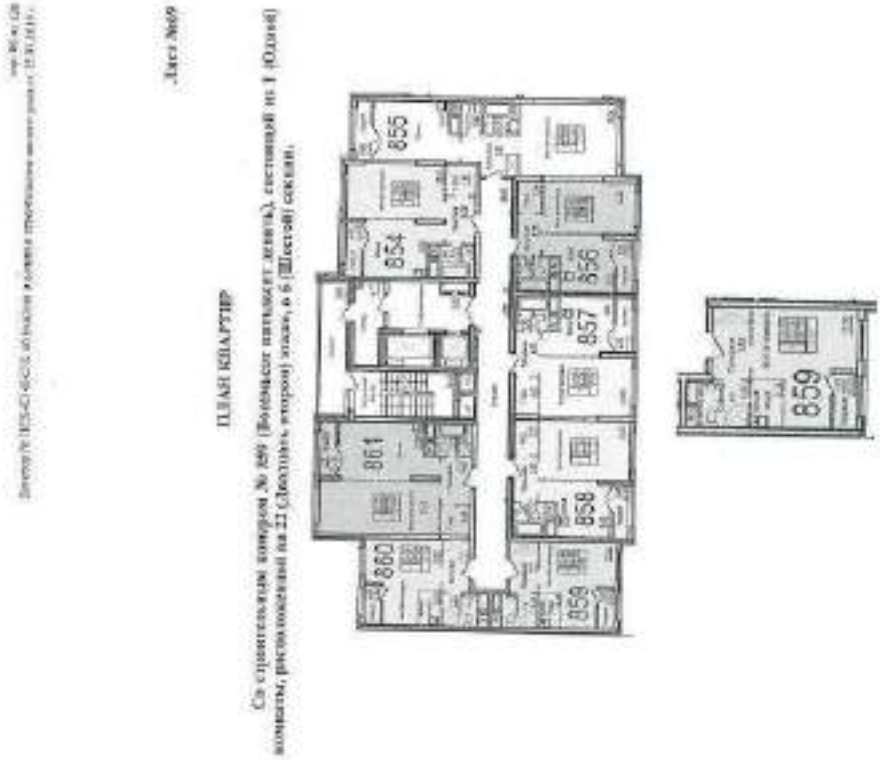
Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

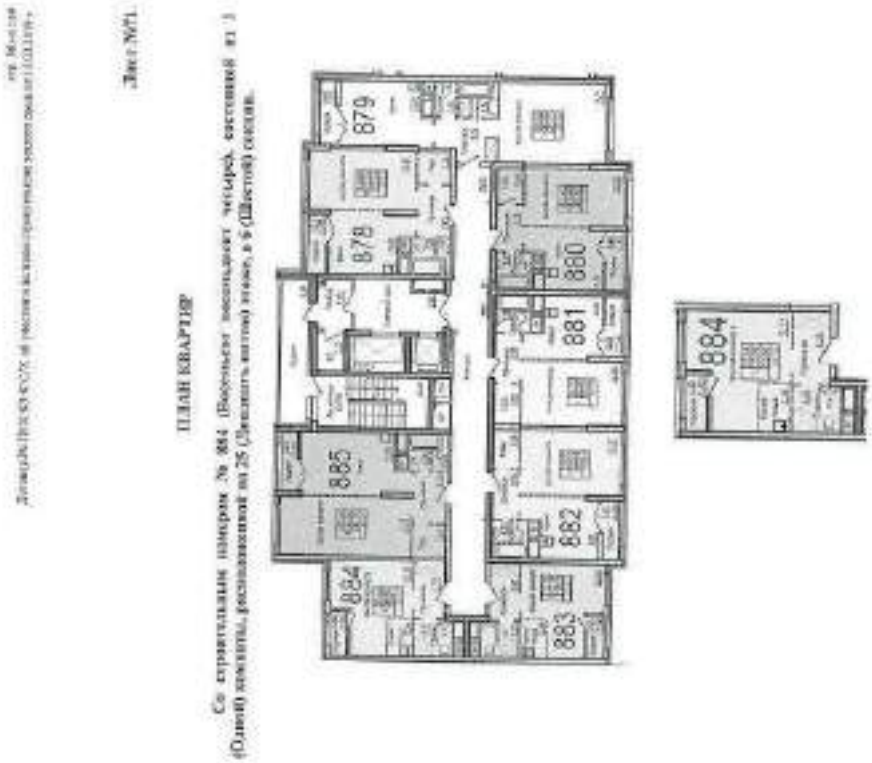
Лист №7

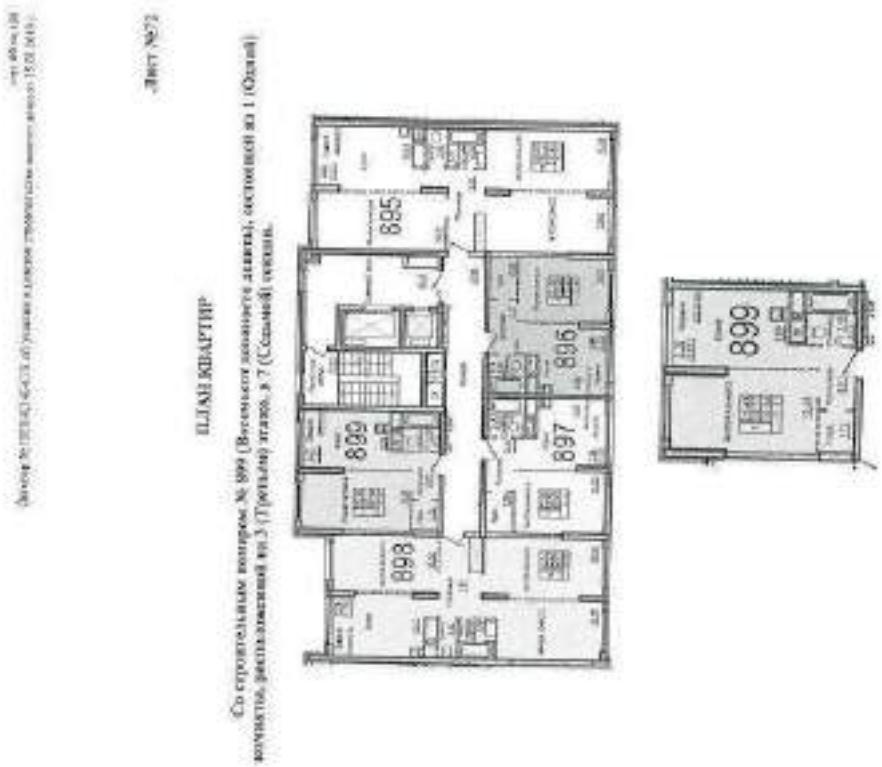
ПЛАН КВАРТИР

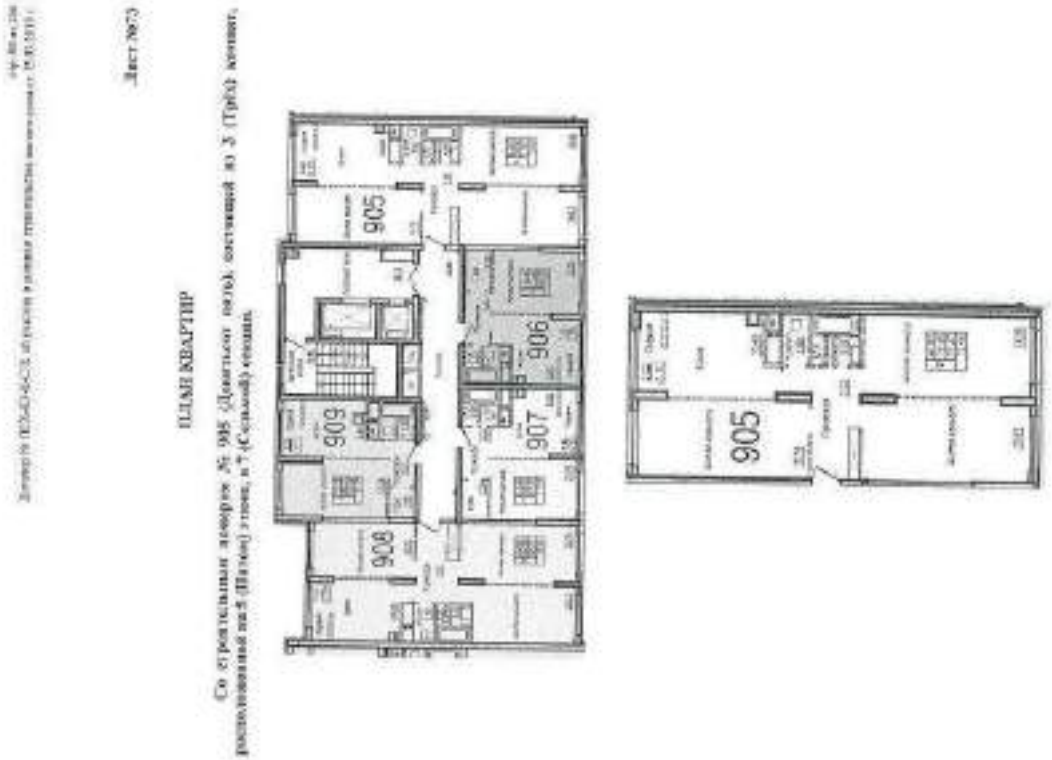

Лист №69
ПЛАН КВАРТИР
847
848
849
853
852
851
850
846

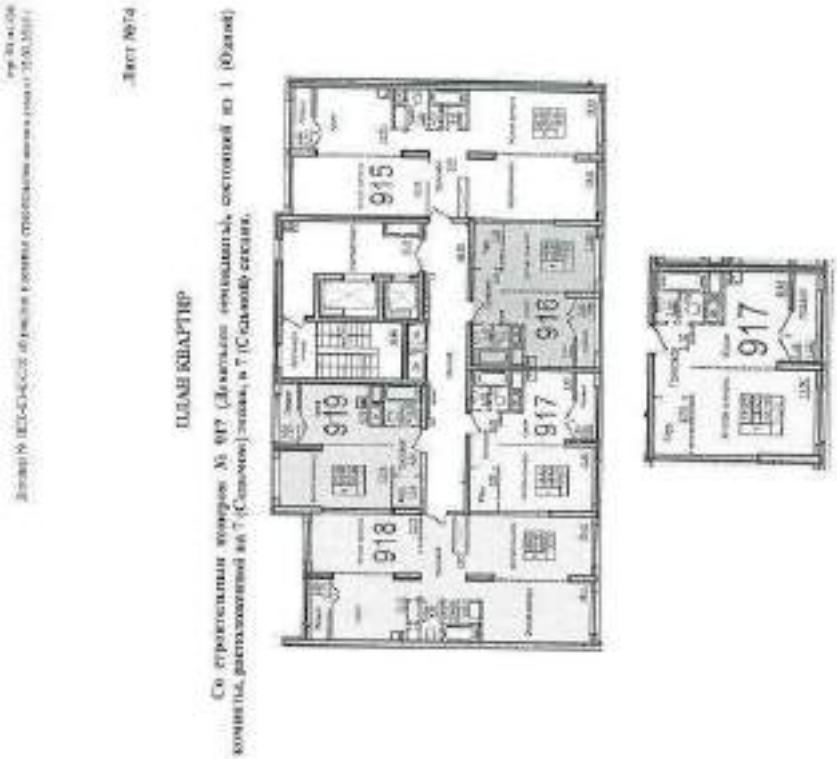

Лист №69
ПЛАН КВАРТИР
855
854
856
857
861
860
858
859
859

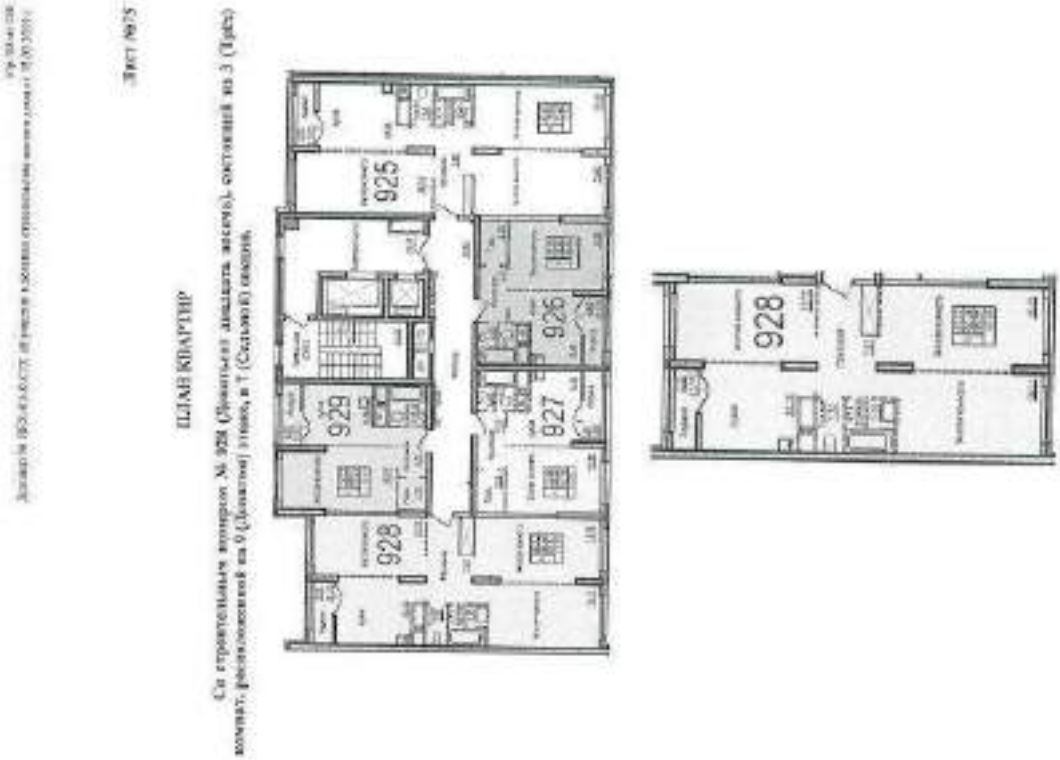
Лист №70
ПЛАН КВАРТИР
871
870
872
873
877
874
876
875
873

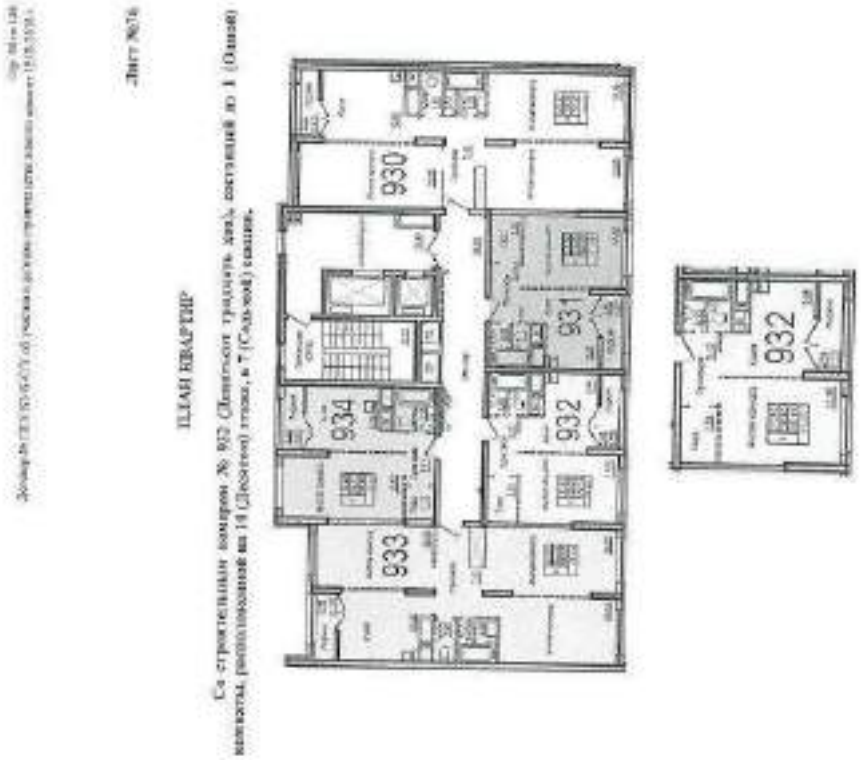

Лист №71
ПЛАН КВАРТИР
879
878
880
881
885
882
884
883
884

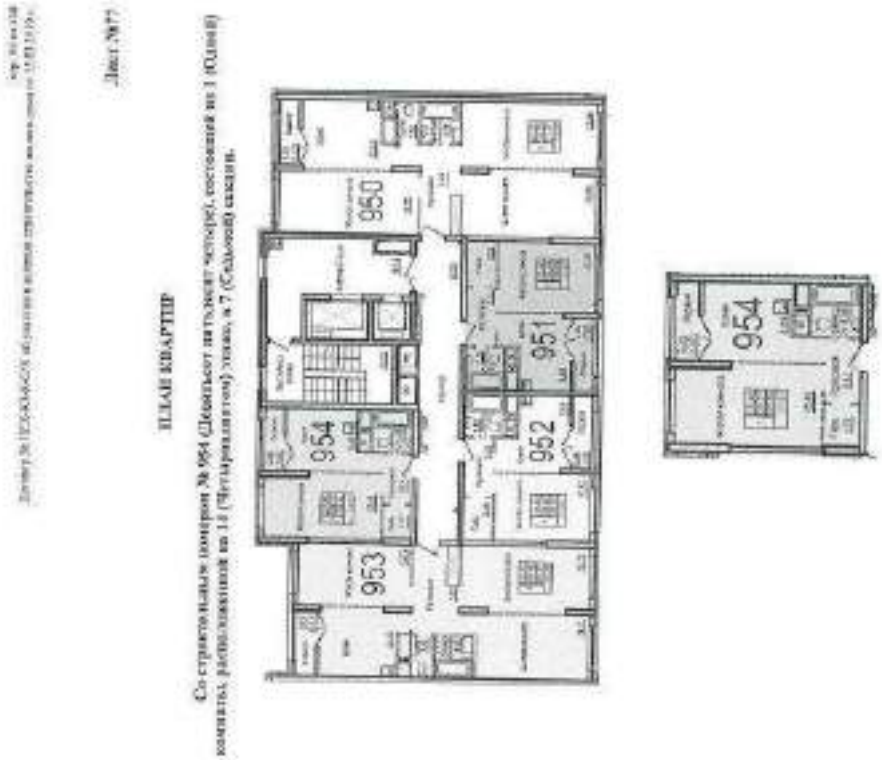

Лист №72
ПЛАН КВАРТИР
885
896
897
898
899
899

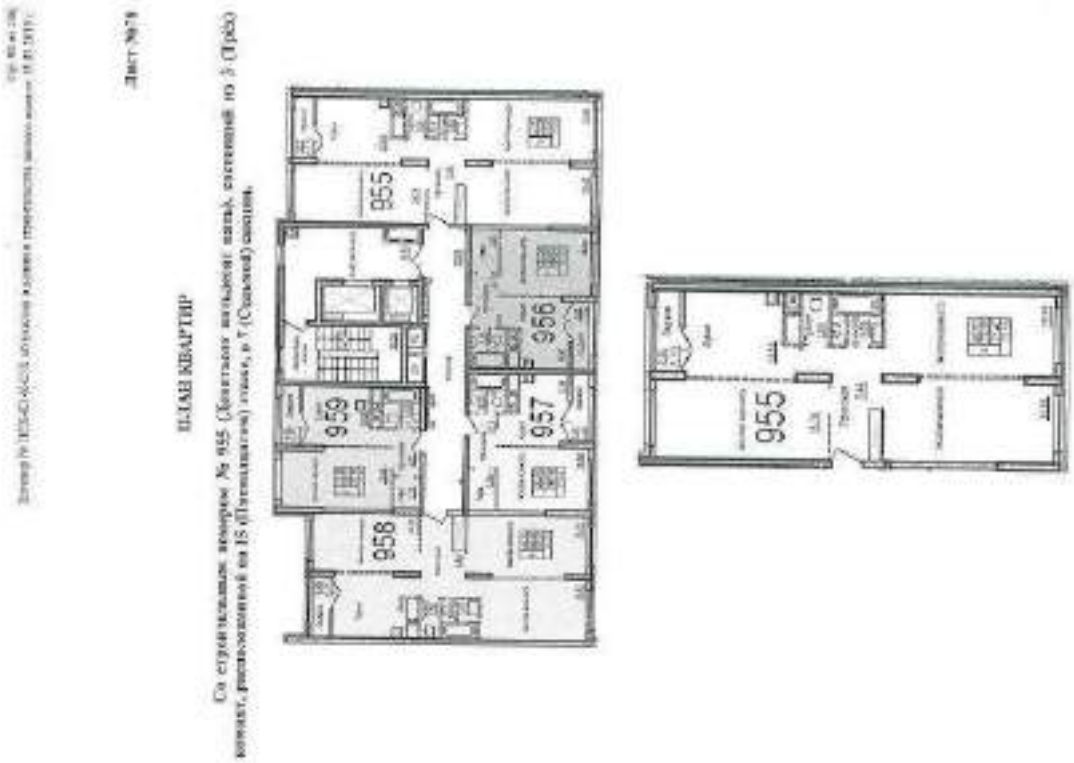

Лист №73
ПЛАН КВАРТИР
905
906
907
908
909
905

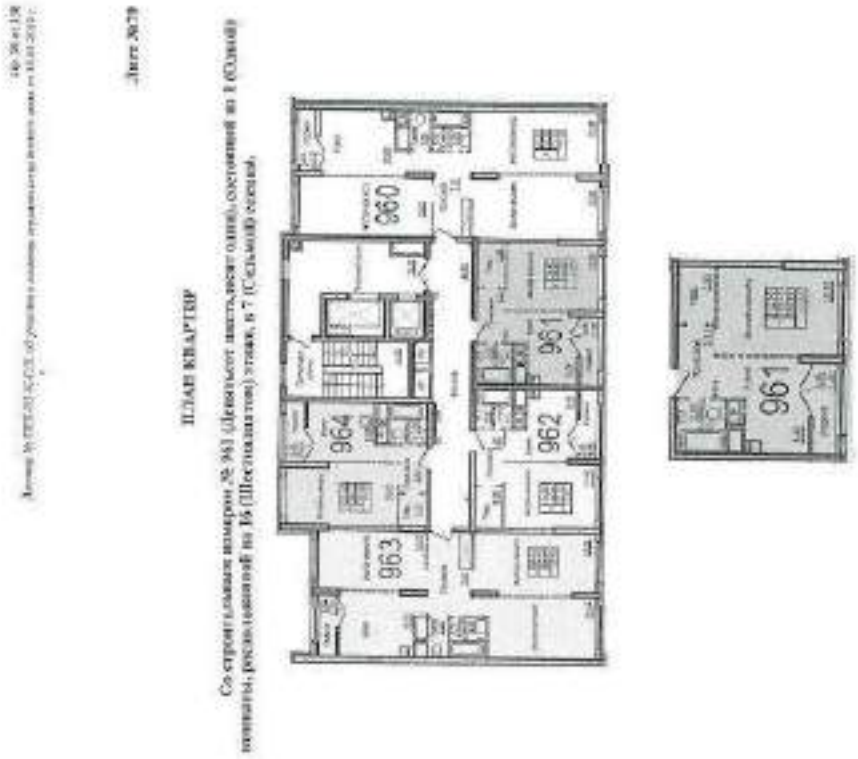

Лист №74
ПЛАН КВАРТИР
915
916
917
918
919
917

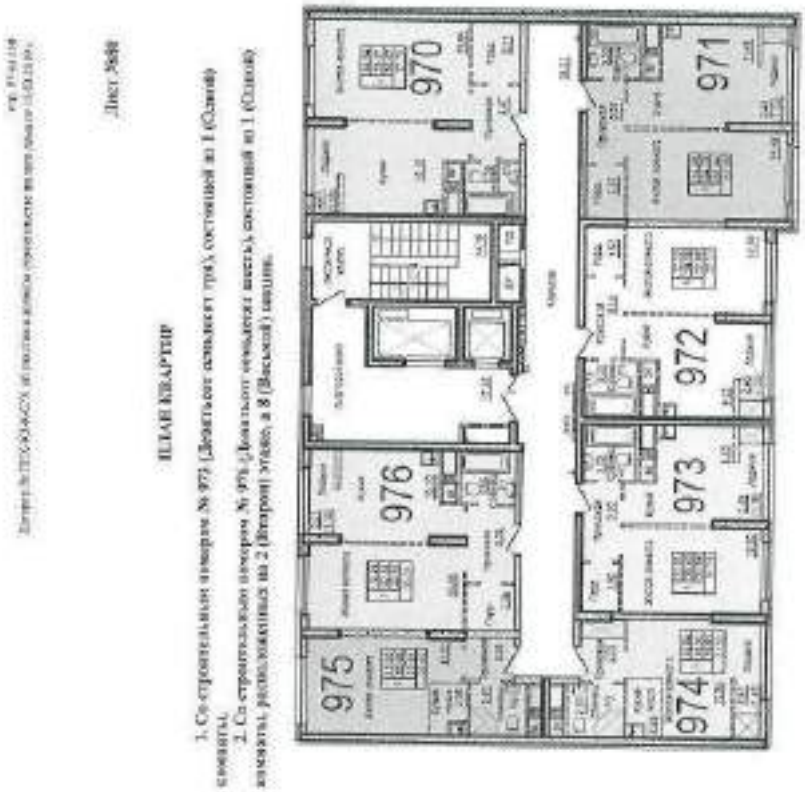

Лист №75
ПЛАН КВАРТИР
925
926
927
928
929
928

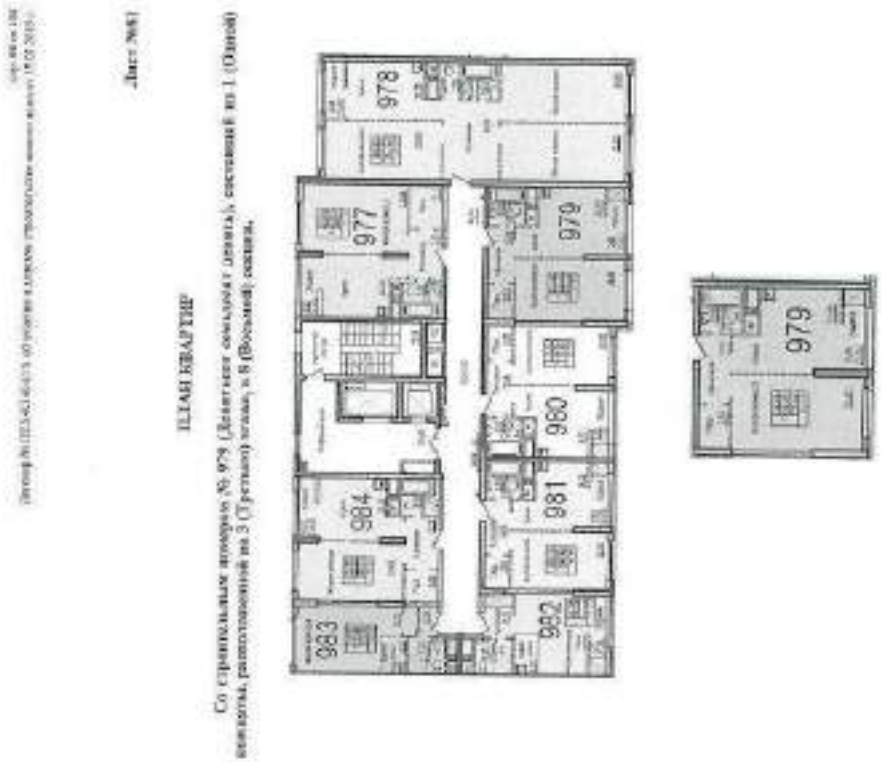

Лист №16
ПЛАН КВАРТИР
930
931
932
933
934
932

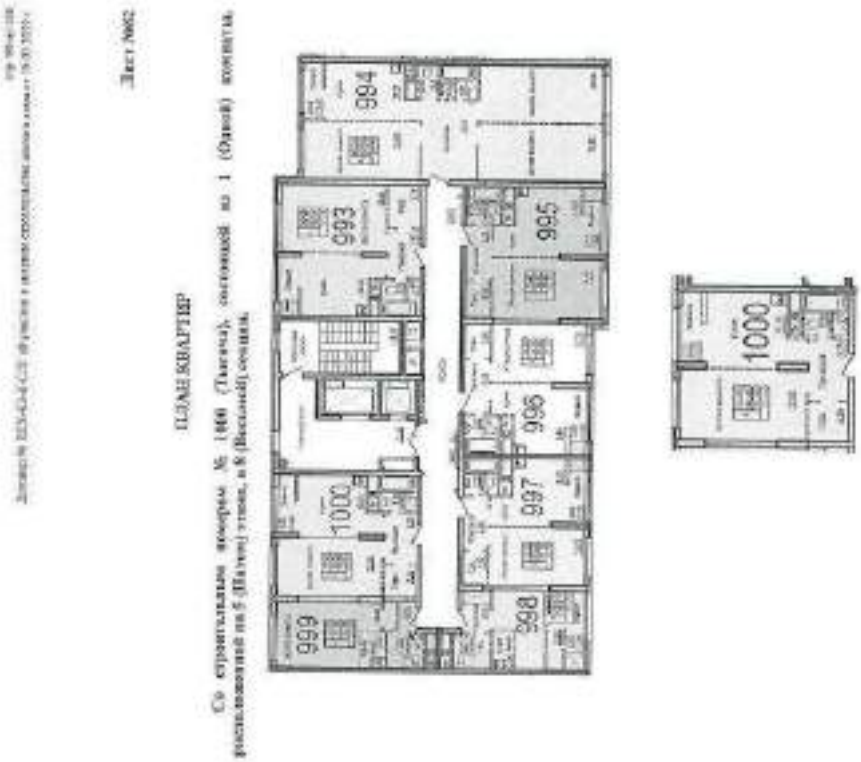

Лист №17
ПЛАН КВАРТИР
950
951
952
953
954
954

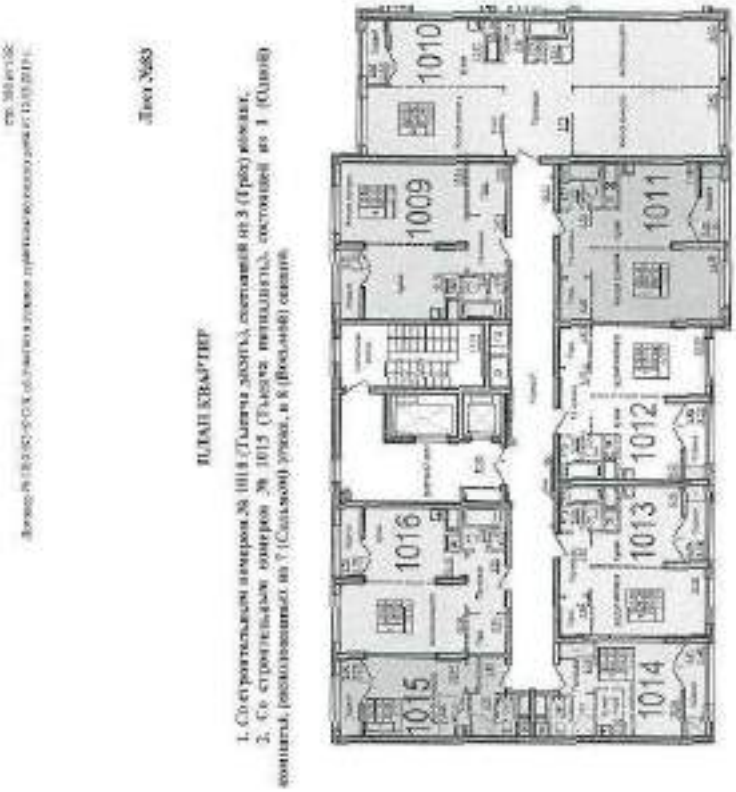

955
956
957
958
959
955

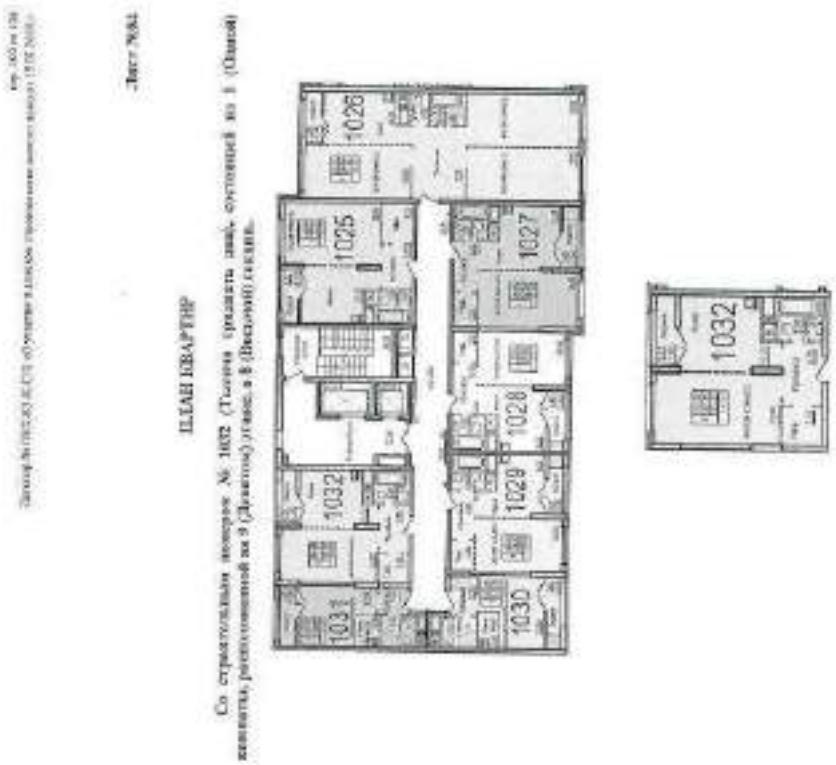

960
961
962
963
964
961

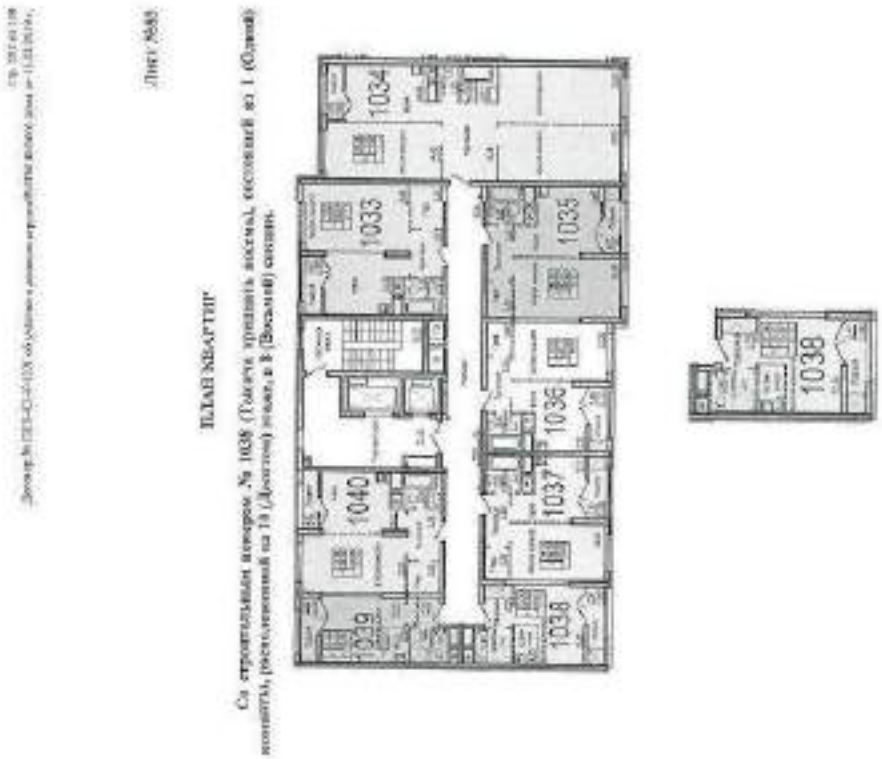

Лист 3688
ПЛАН КВАРТИР
970
971
972
973
974
975
976


Лист 3681
ПЛАН КВАРТИР
978
977
979
980
981
982
983
984
979


Лист №82
ПЛАН КВАРТИР
994
993
995
996
997
998
999
1000
1000

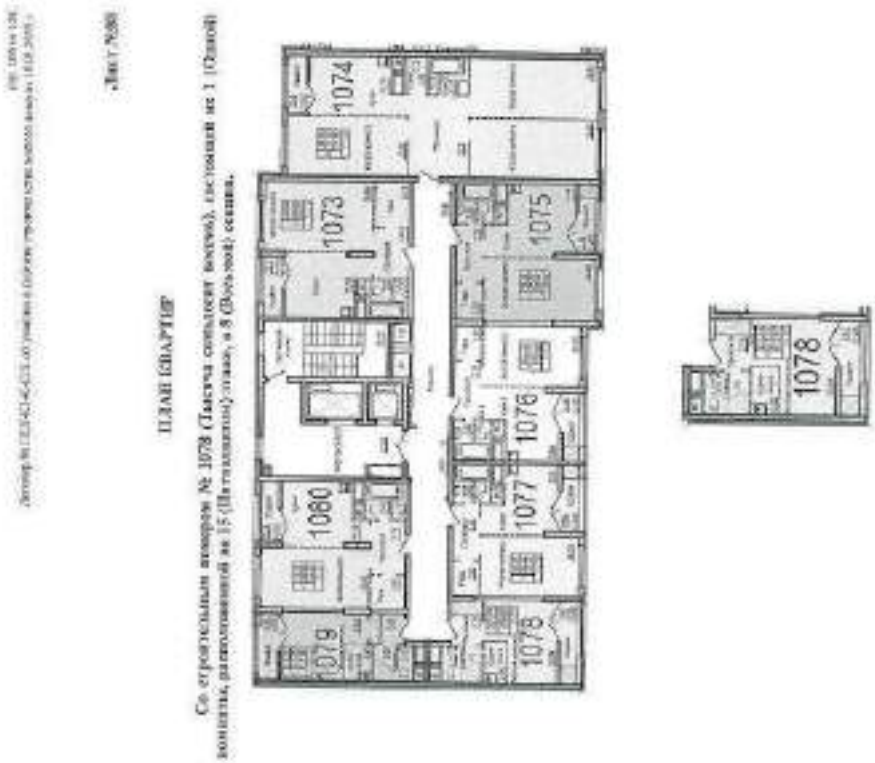

Лист №83
ПЛАН КВАРТИР
1010
1009
1011
1012
1013
1014
1015
1016

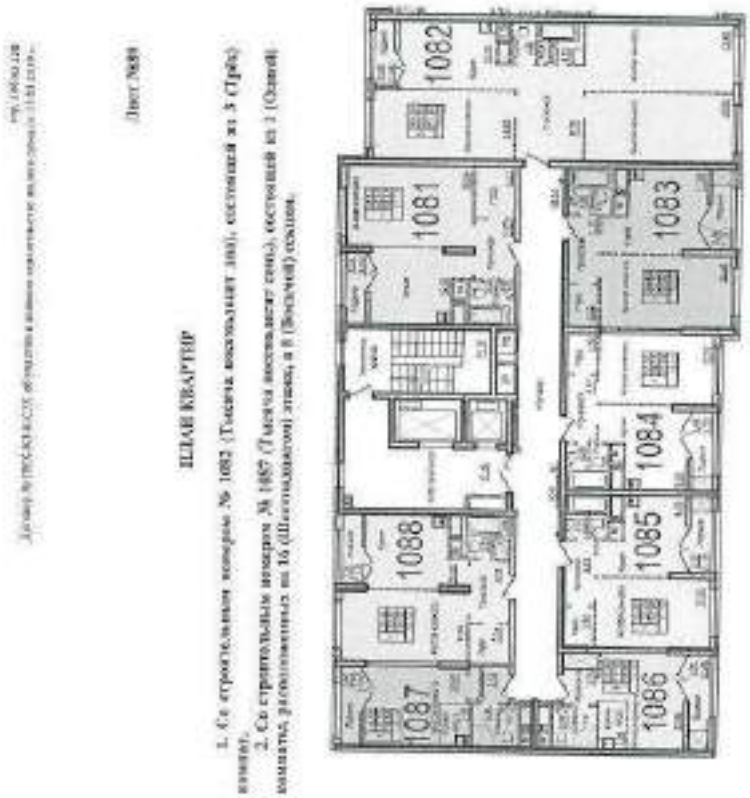

Лист №84
ПЛАН КВАРТИР
1026
1025
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1032


Лист №85
ПЛАН КВАРТИР
1034
1033
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1038

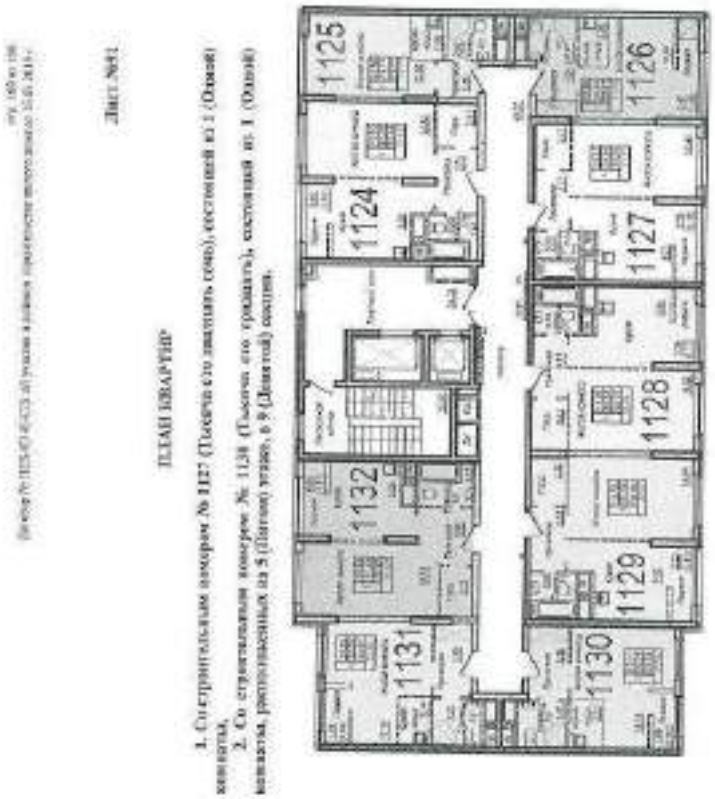
Лист №46
ПЛАН КВАРТИР
1050
1049
1051
1052
1056
1053
1055
1054
1052

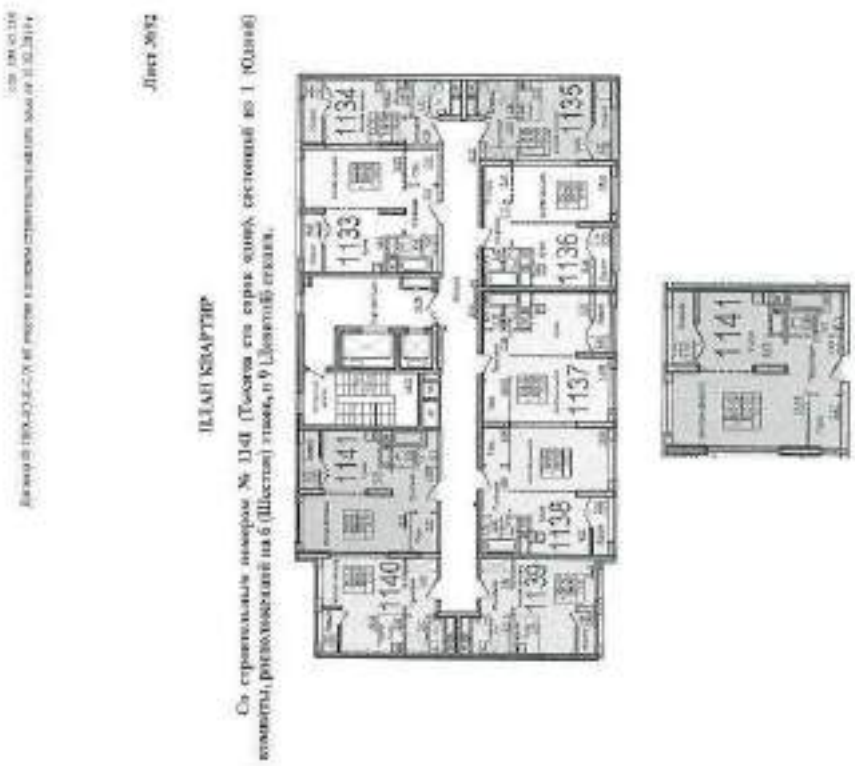
Лист №47
ПЛАН КВАРТИР
1058
1057
1059
1060
1064
1061
1063
1062
1057

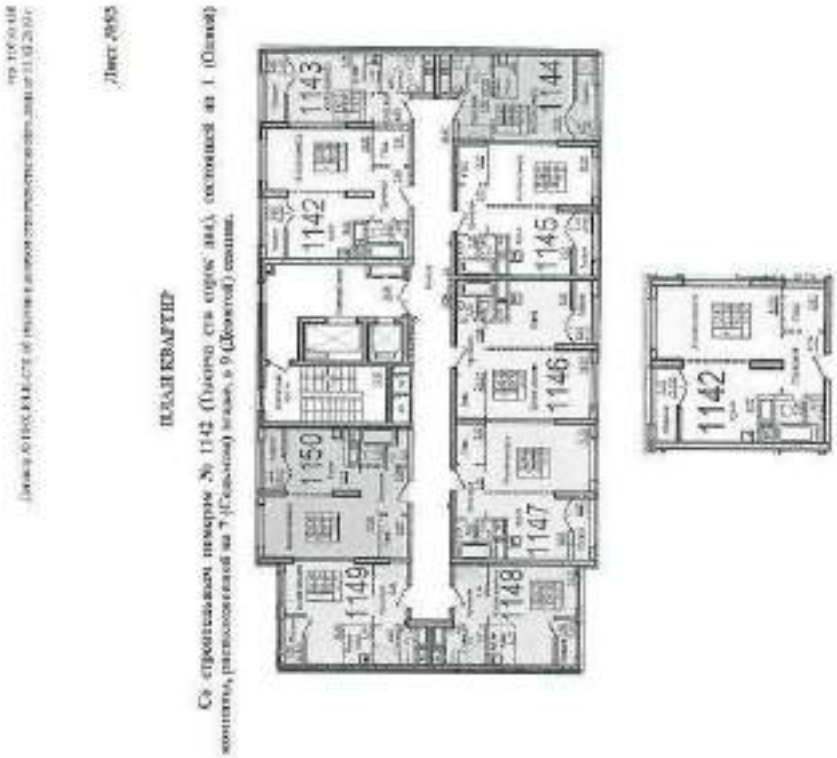

Лист №88
ПЛАН КВАРТИР
1074
1073
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1078

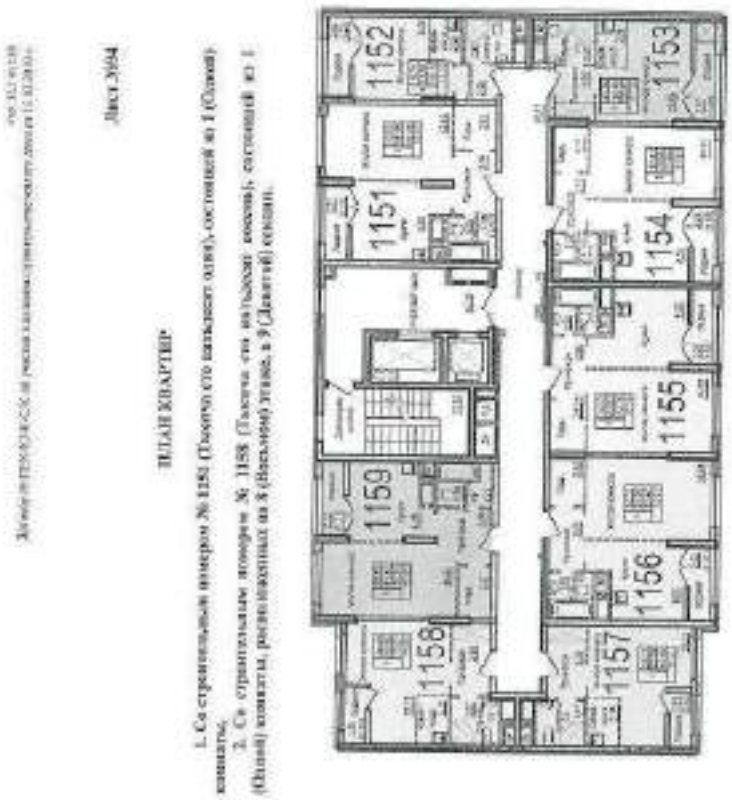

Лист №89
ПЛАН КВАРТИР
1082
1081
1083
1084
1085
1086
1087
1088

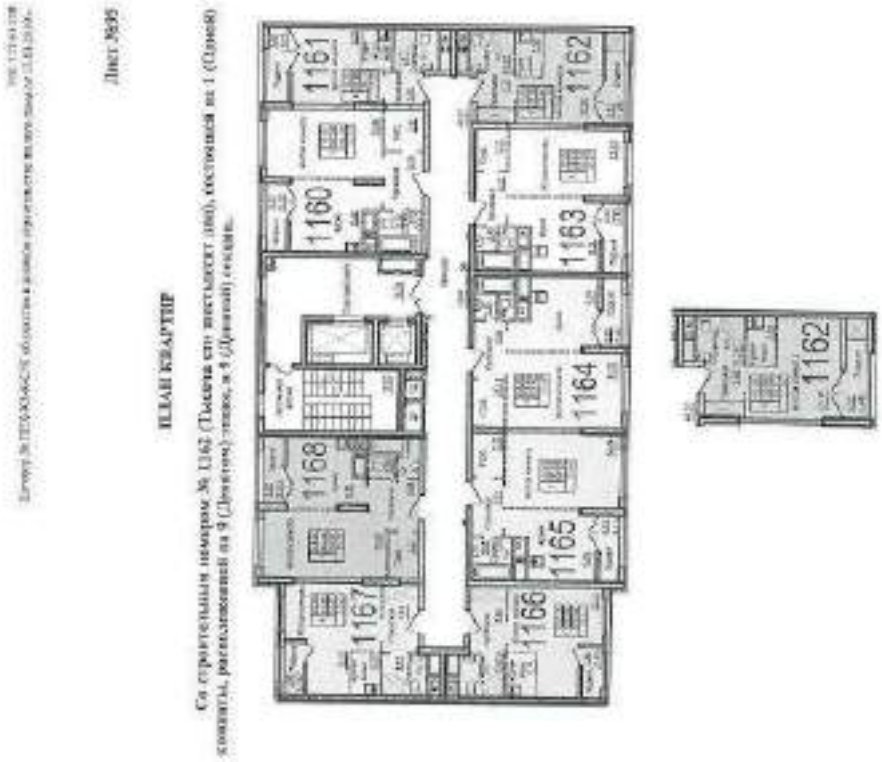
Лист №93
ПЛАН КВАРТИР
1107
1108
1106
1109
1110
1114
1111
1113
1112
1110

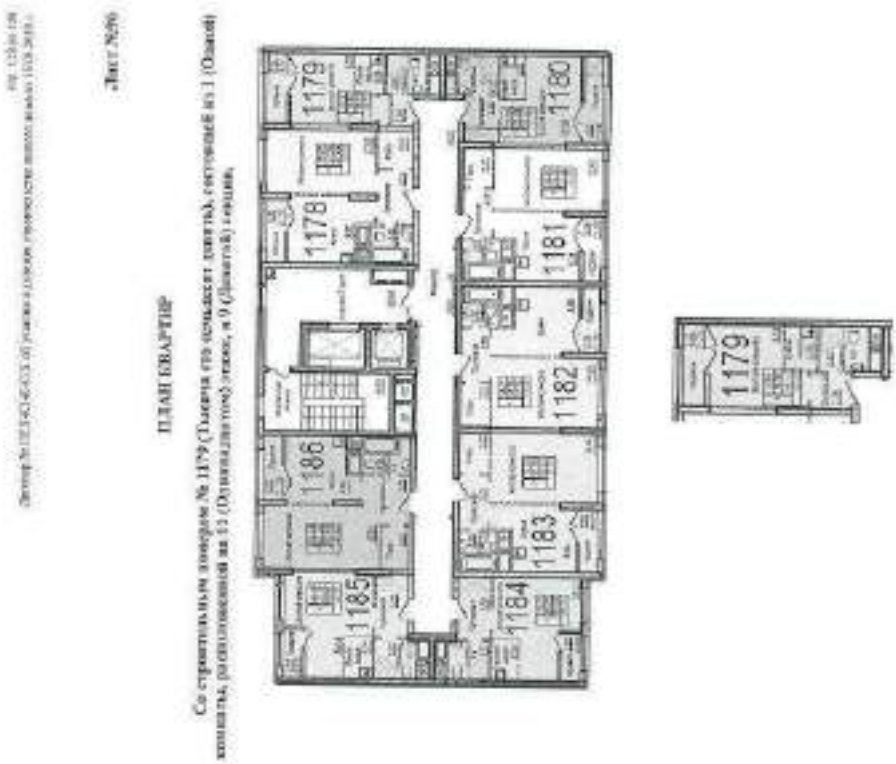

Лист №41
ПЛАН КВАРТИР
1125
1126
1124
1127
1128
1132
1129
1131
1130

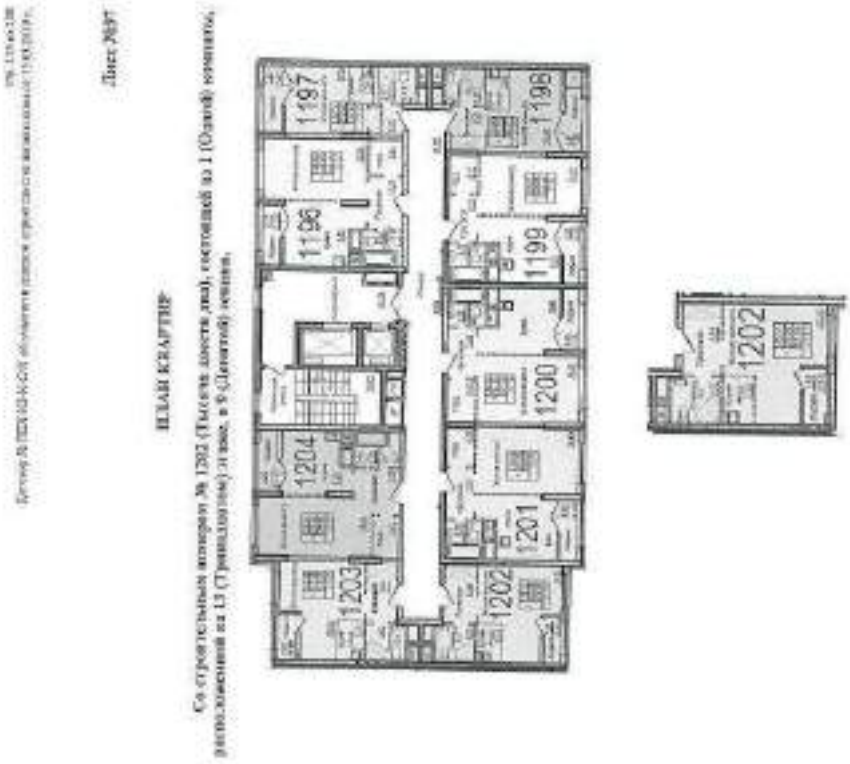

Лист 2092
ПЛАН КВАРТИР
1134
1135
1133
1136
1137
1141
1138
1139
1140
1141

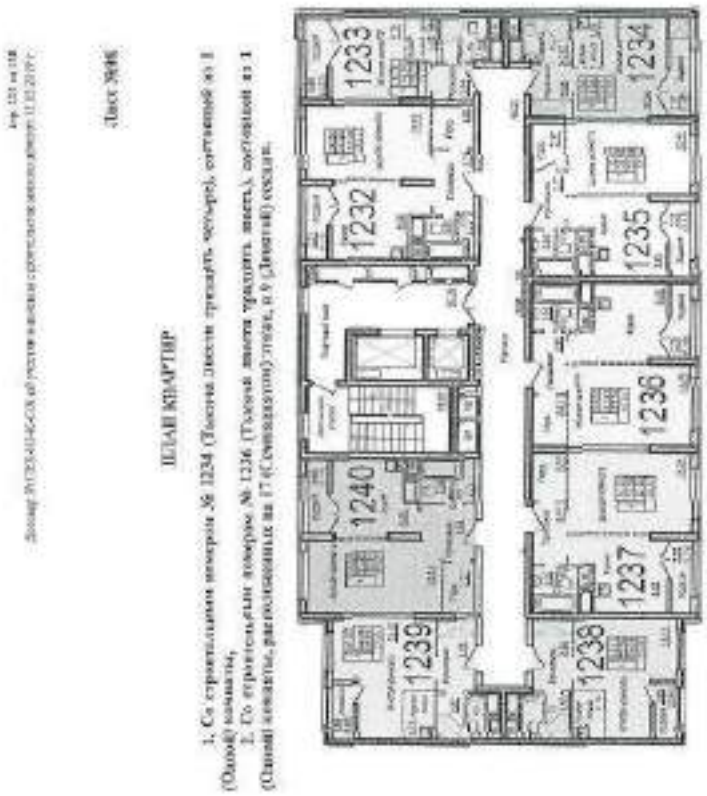

Лист 2095
ПЛАН КВАРТИР
1143
1144
1142
1145
1146
1150
1147
1149
1148
1142

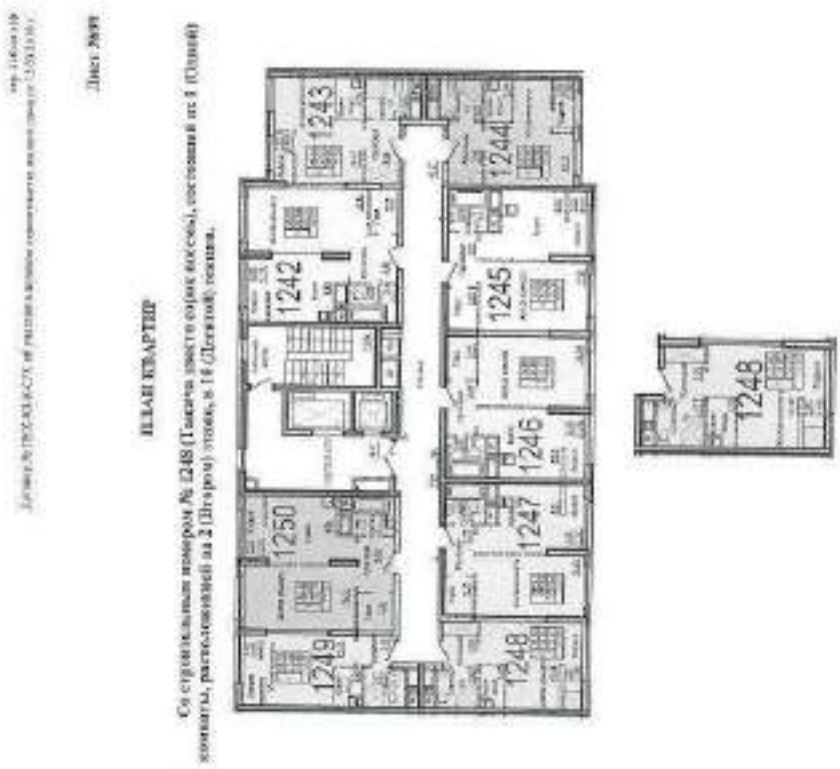

Лист №94
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1151 (Тысяча сто пятьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1158 (Тысяча сто пятьдесят восемь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 9 (Девятой) секции.
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159

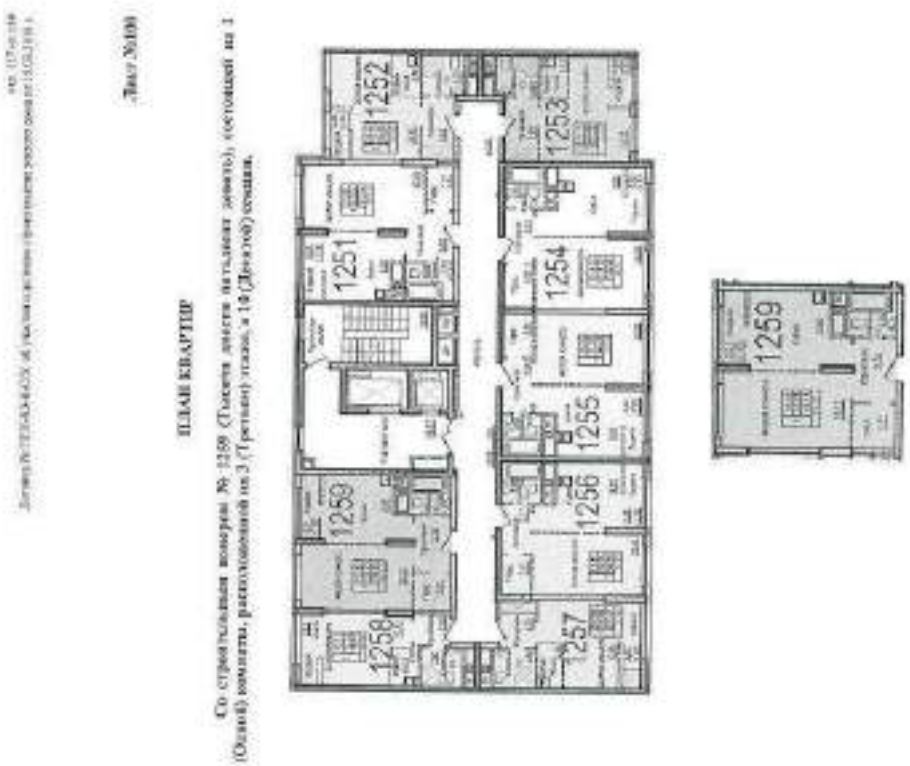

Лист №95
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1162 (Тысяча сто шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 9 (Девятой) секции.
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168

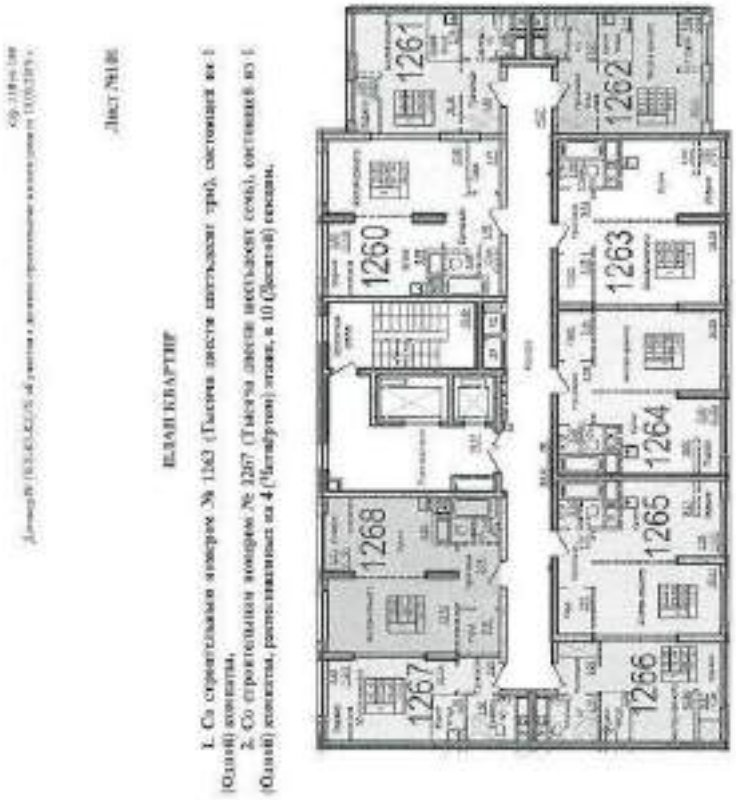

Лист №96
ПЛАН КВАРТИР
1179
1178
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1179

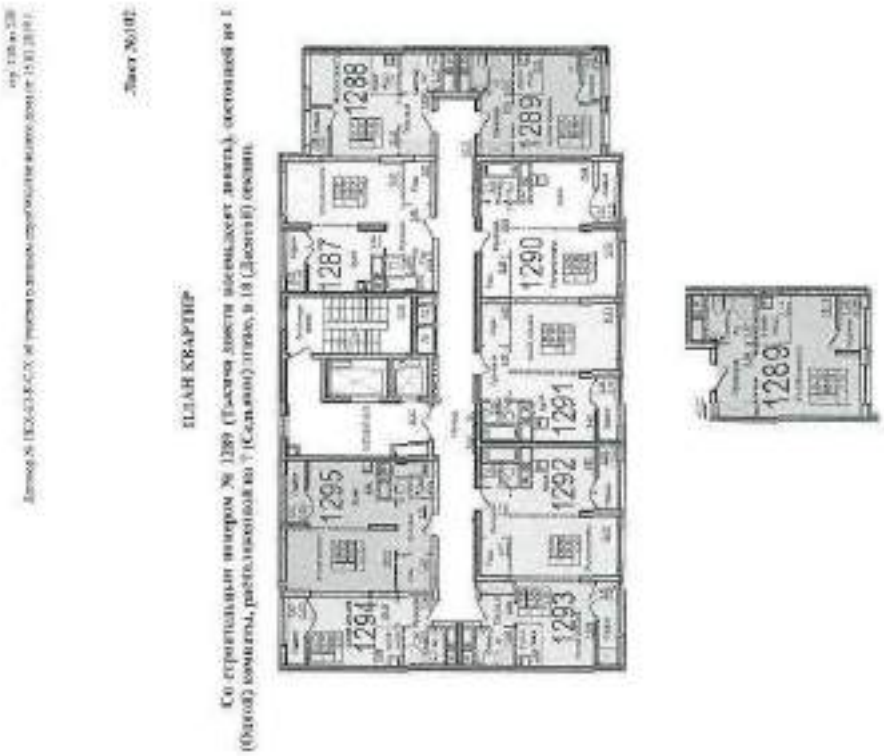

Лист №97
ПЛАН КВАРТИР
1197
1196
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1202

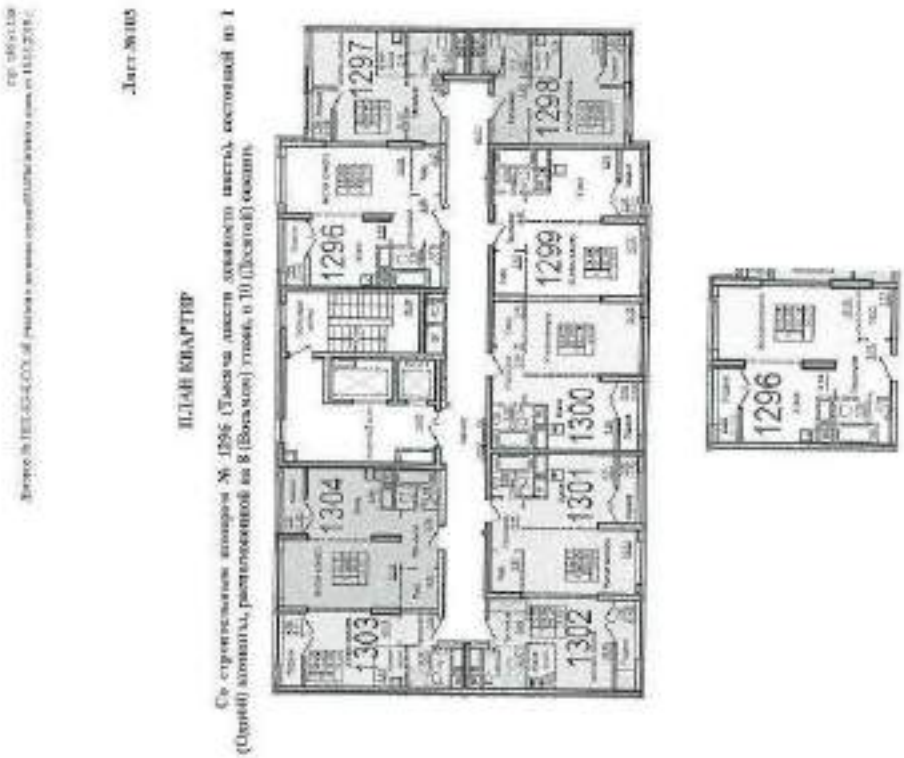

Лист 3646
ПЛАН КВАРТИР
1233
1234
1232
1235
1240
1236
1237
1239
1238

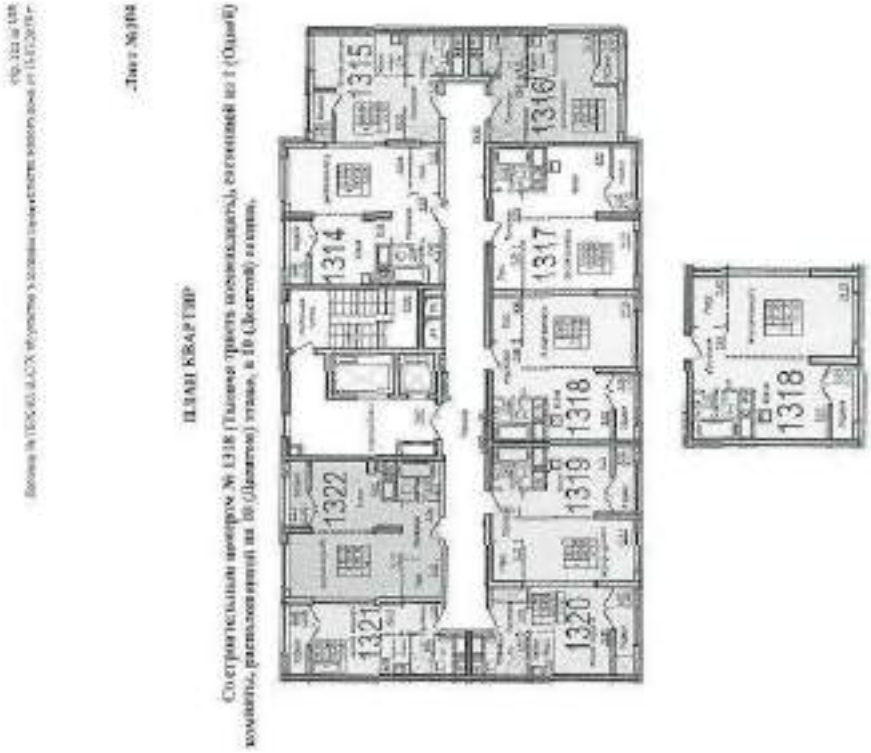

Лист 3649
ПЛАН КВАРТИР
1243
1244
1242
1245
1246
1250
1247
1249
1248
1248

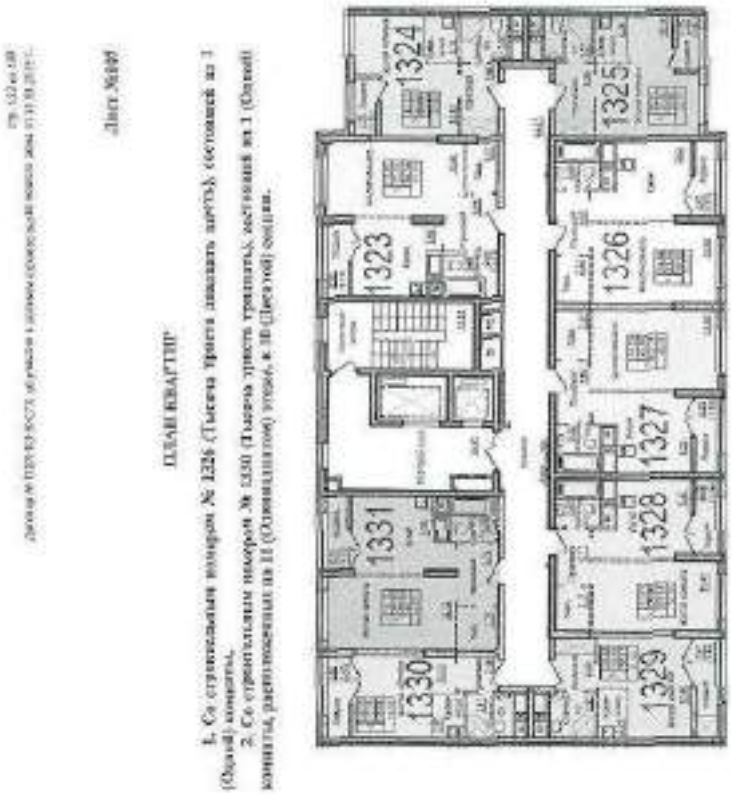

Лист №100
ПЛАН КВАРТИР
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1259

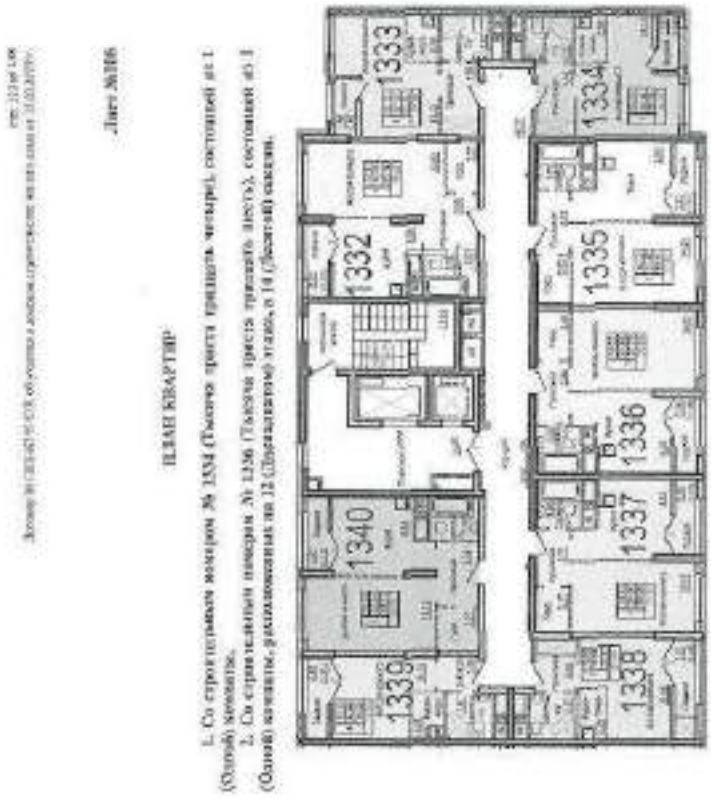

Лист №101
ПЛАН КВАРТИР
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268

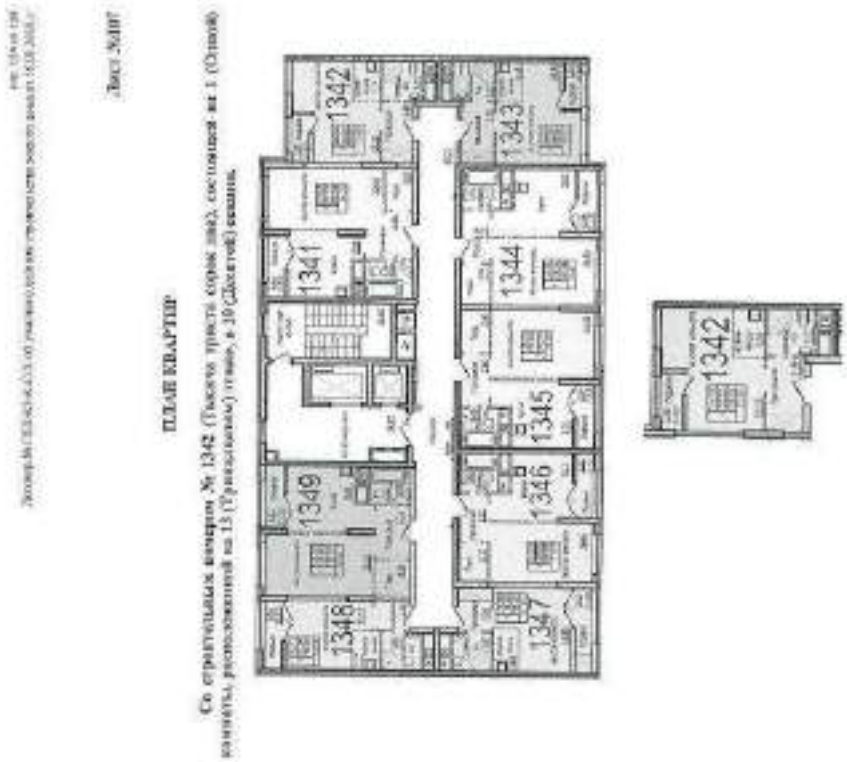

1288
1289
1287
1290
1291
1292
1295
1294
1293
1289

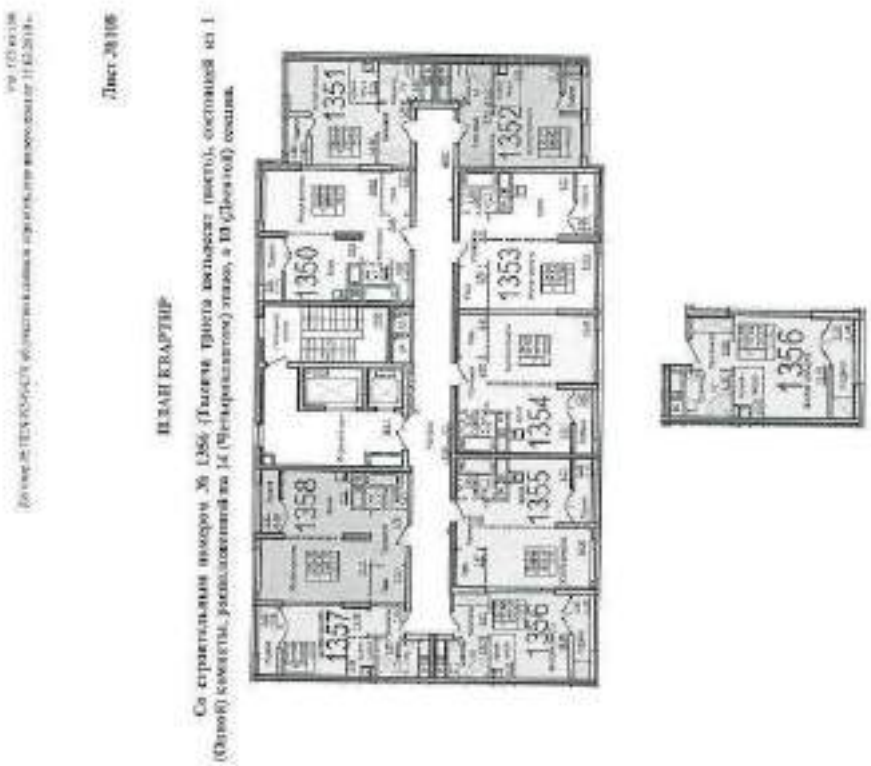

1297
1298
1296
1299
1300
1301
1304
1303
1302
1296

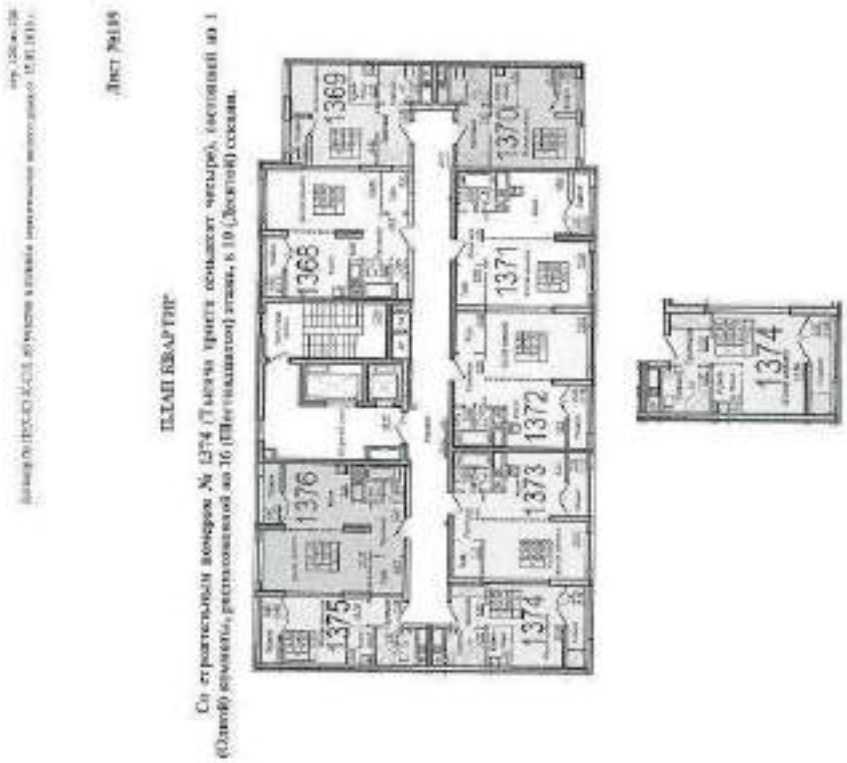

Лист №104
ПЛАН КВАРТИР
1315
1316
1314
1317
1322
1318
1319
1321
1320
1318

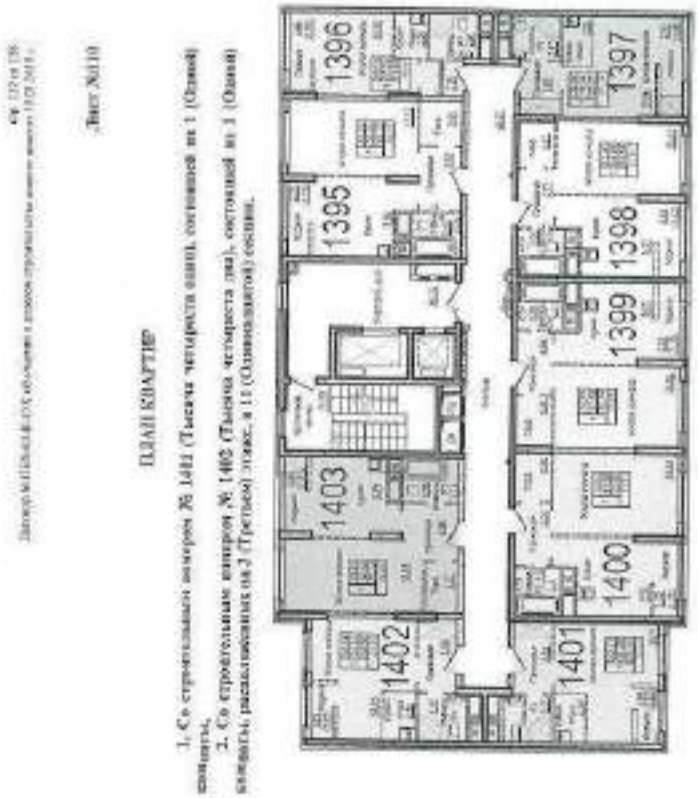

Лист №109
ПЛАН КВАРТИР
1324
1325
1323
1326
1327
1331
1328
1330
1329

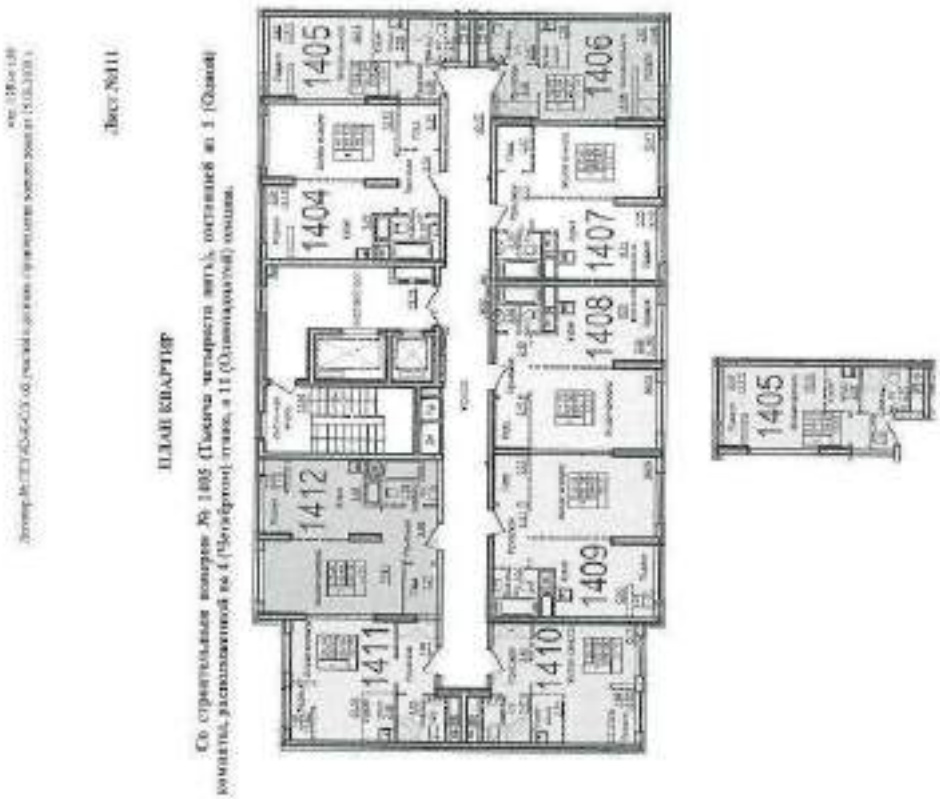

Лист №106
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1334 (Тысяча триста тридцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1336 (Тысяча триста тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 12 (Двенадцатом) этаже, в 14 (Шестой) секции.
1333
1334
1332
1335
1336
1340
1337
1339
1338

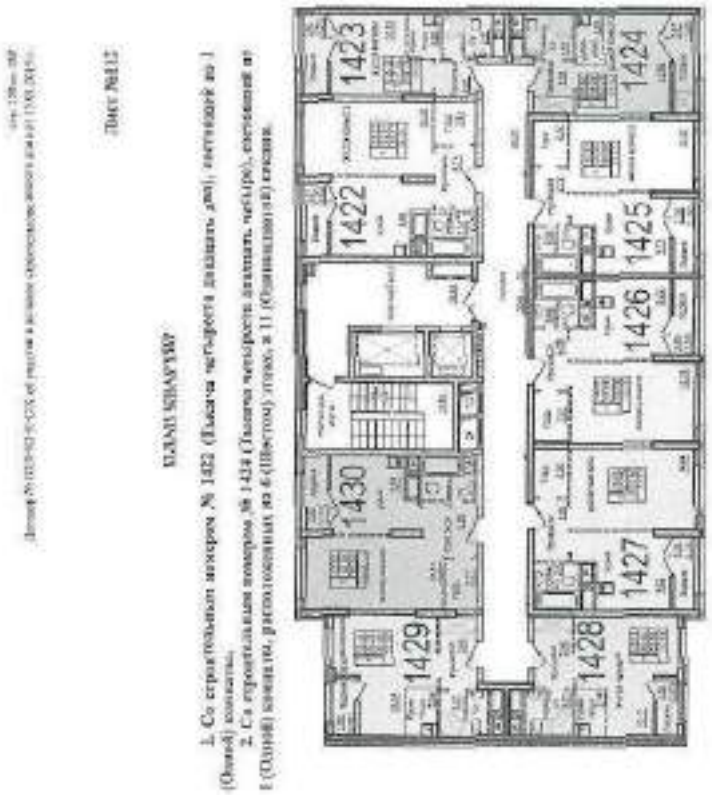

Лист №107
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1342 (Тысяча триста сорок два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, в 10 (Шестой) секции.
1342
1343
1341
1344
1345
1349
1346
1348
1347
1342

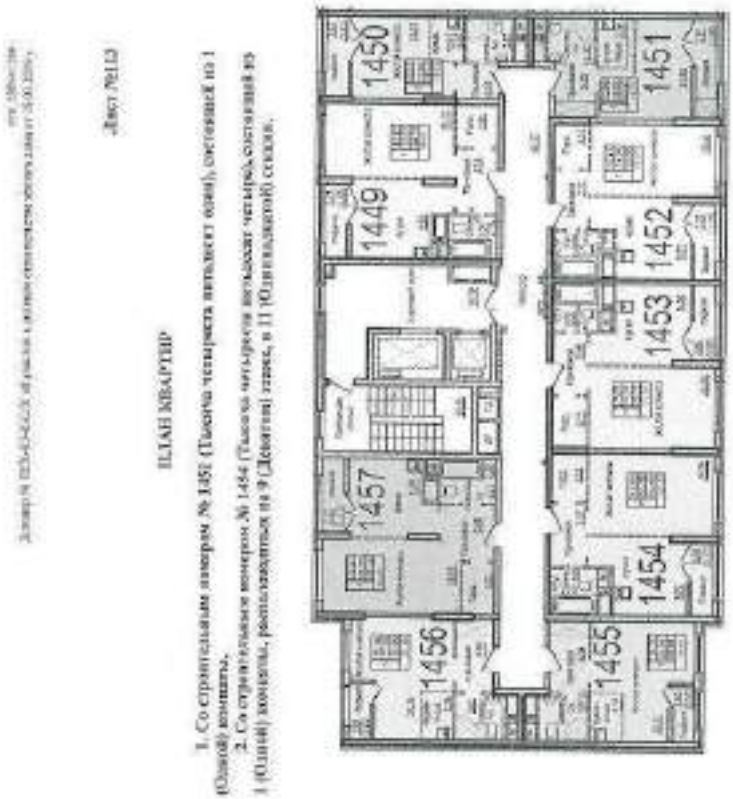

Лист №108
ПЛАН КВАРТИР
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1350
1356

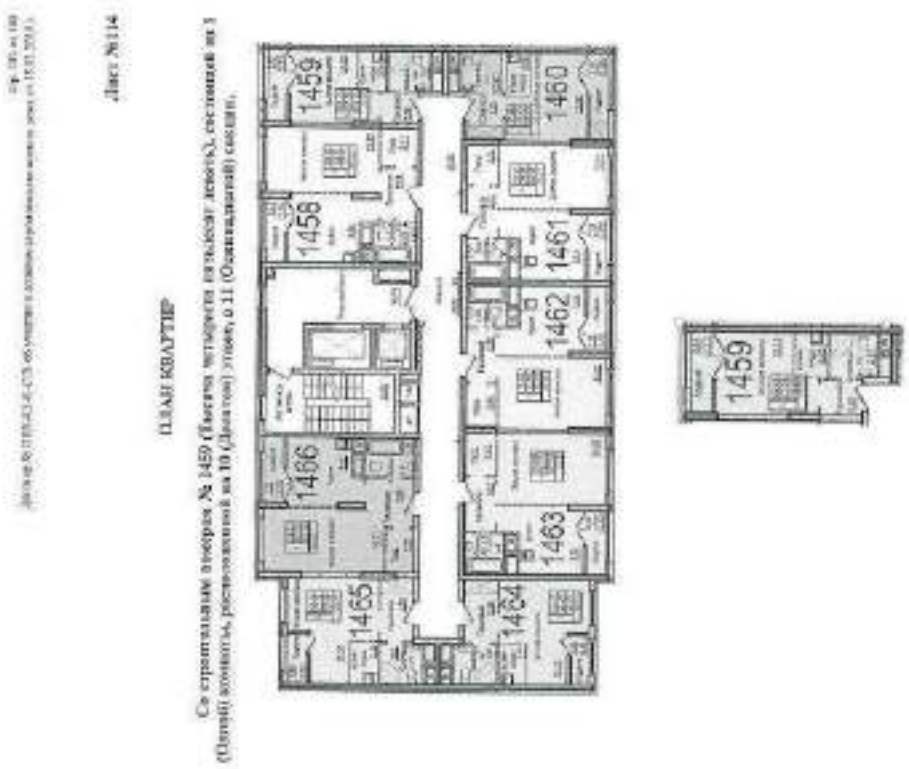

Лист №109
ПЛАН КВАРТИР
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1368
1374

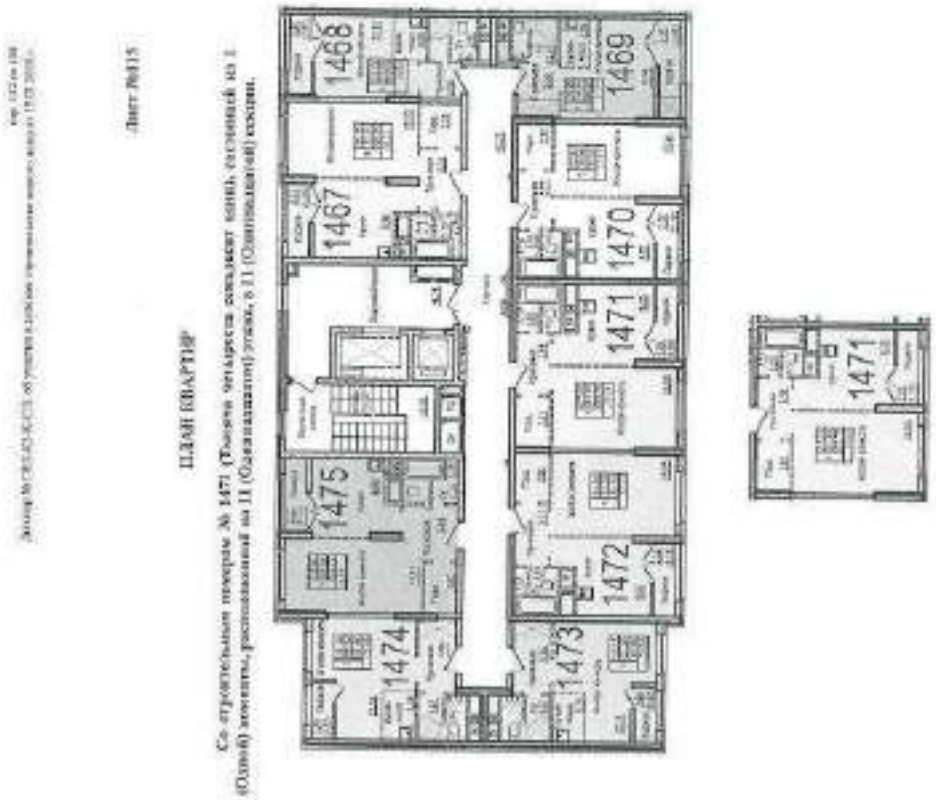

Лист №110
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1401 (Тысяча четыреста один), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
2. Со строительным номером № 1402 (Тысяча четыреста два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 3 (Третьем) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1396
1397
1395
1398
1399
1403
1400
1402
1401

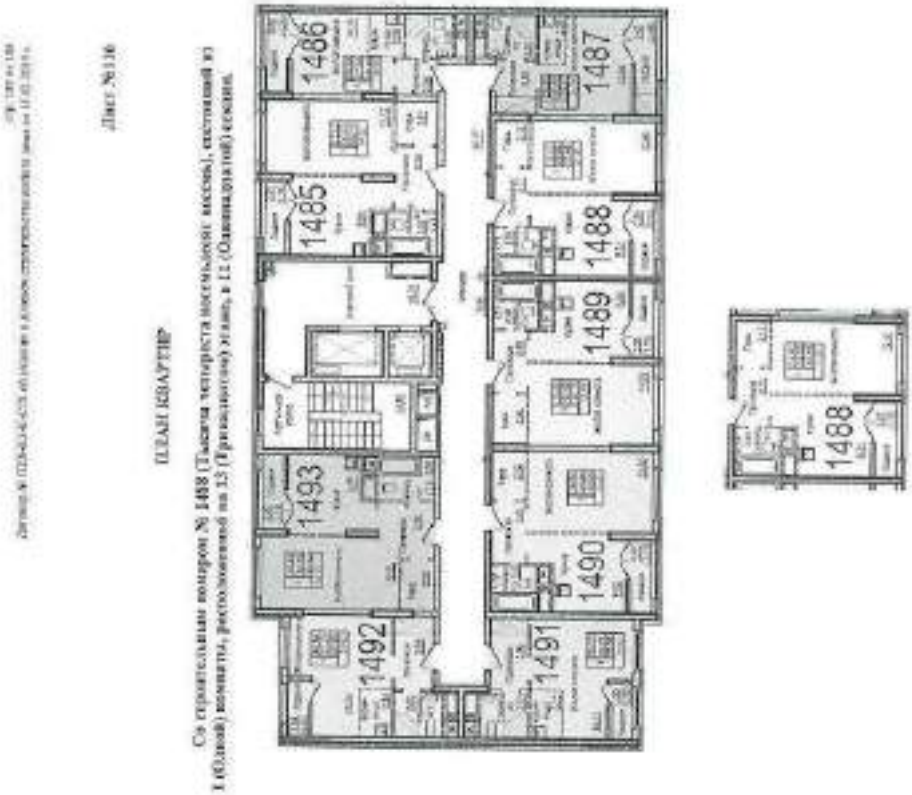

Лист №111
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1405 (Тысяча четыреста пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1405
1406
1404
1407
1408
1412
1409
1411
1410
1405

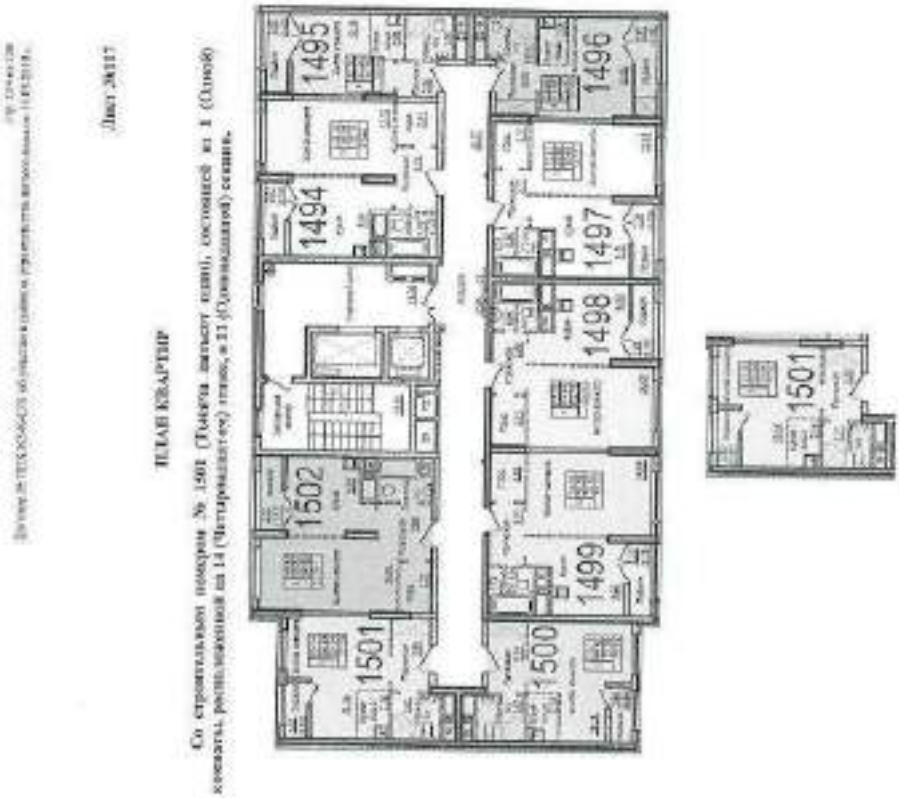

Лист №112
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1422 (Пасеча четырехта двадцать два), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1424 (Пасеча четырехта двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 6 (Шестом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1423
1424
1422
1425
1426
1430
1427
1429
1428

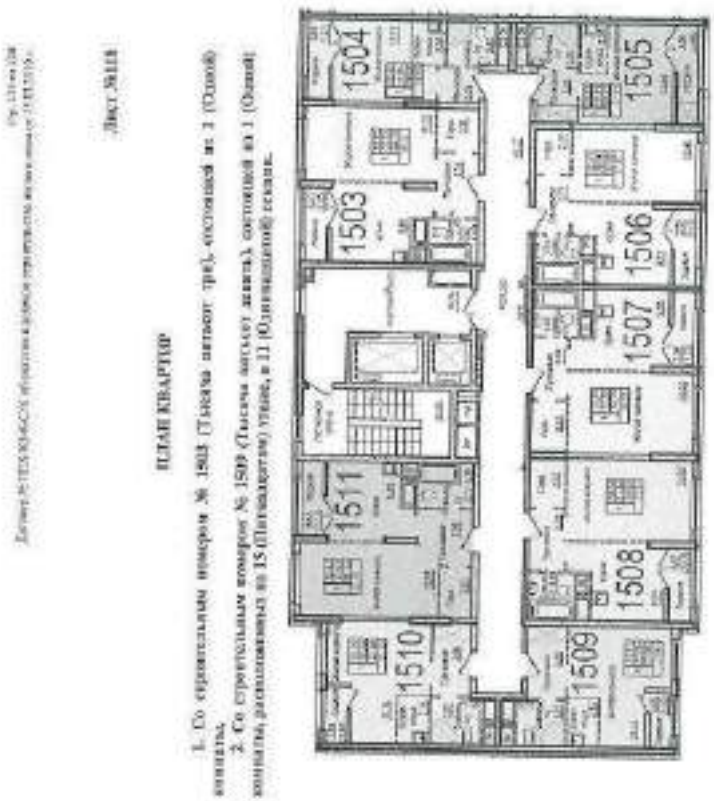

Лист №113
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1451 (Пасеча четыреста пятьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты.
2. Со строительным номером № 1454 (Пасеча четырехта пятьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 9 (Девятом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1450
1451
1449
1452
1453
1457
1454
1456
1455

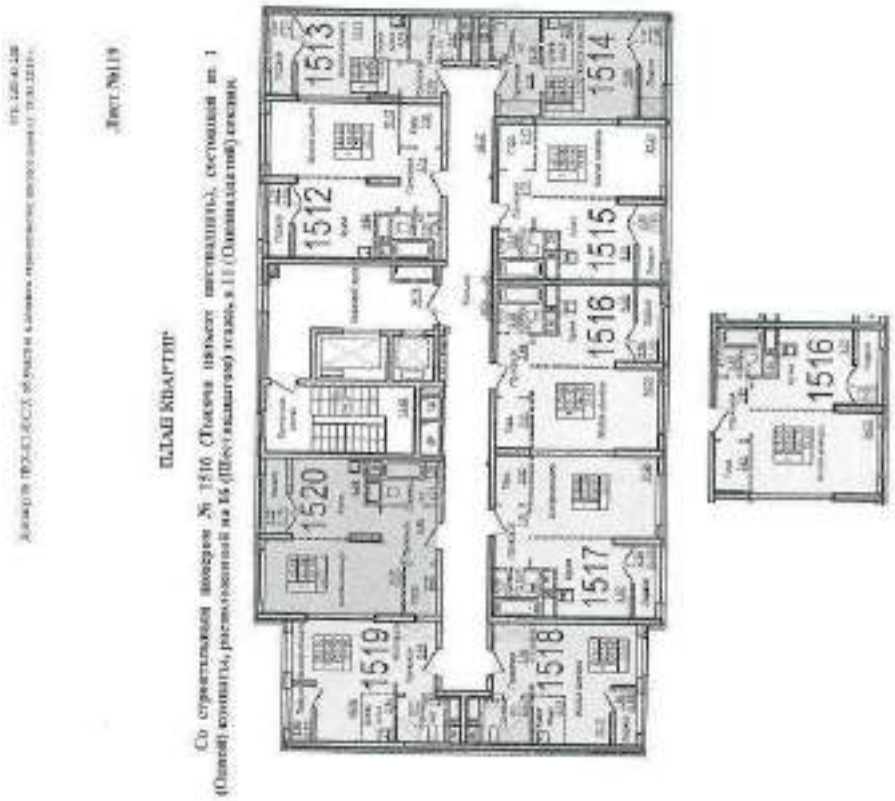

Лист №114
ПЛАН КВАРТИР
1459
1460
1458
1461
1462
1466
1463
1465
1464
1459


Лист №115
ПЛАН КВАРТИР
1468
1469
1467
1470
1471
1475
1472
1474
1473
1471


Лист № 116
ПЛАН КВАРТИР
1486
1487
1485
1488
1489
1493
1490
1492
1491
1488


Лист № 117
ПЛАН КВАРТИР
1495
1496
1494
1497
1498
1502
1499
1501
1500
1501


Лист №118
ПЛАН КВАРТИР
1. Со строительным номером № 1503 (Тысяча пятьсот три), состоящей из 2 (Одной) комнаты;
2. Со строительным номером № 1509 (Тысяча пятьсот девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1504
1505
1503
1506
1507
1511
1508
1510
1509


Лист №119
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 1516 (Тысяча пятьсот шестнадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.
1513
1514
1512
1515
1516
1520
1517
1519
1518
1516

стр. 120 из 195
Договор № ПЕХ-К2-8-СЖ об участии в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.12.2018 г.

Приложение № 5 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К2-8-СЖ об участии в
долевом строительстве многоквартирного дома

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные блоки – установлены. Оконные рамы не установлены. Оконные сдвижные (при наличии лоджий) – установлены
Входная дверь в квартиру	Установлена
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Блоки выложены в один ряд. Отсутствуют (нагруженные – металлокаркасные)
Межкомнатные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Санузлы и ванные комнаты	Полносрезные санузлы (ванные комнаты) в один ряд
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Устройство сети электроснабжения без разводки по квартире Точки подключения – от квартирного щитка на площадке
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды коммуникации с устройством холодной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки водоразборных приборов, без установки запорной арматуры. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальным счетчиком учета воды ХВС и ГВС (без тепловычислителя).
Водоотведение	Все внутриквартирные коммуникации, без установки санитарно-технических приборов. Для подключения к стояку – отводы с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в месте общего пользования дома

Застройщик:
ООО «Гранель»

Генеральный директор
ООО «УК «Сфинстиниал инвестиции» –
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

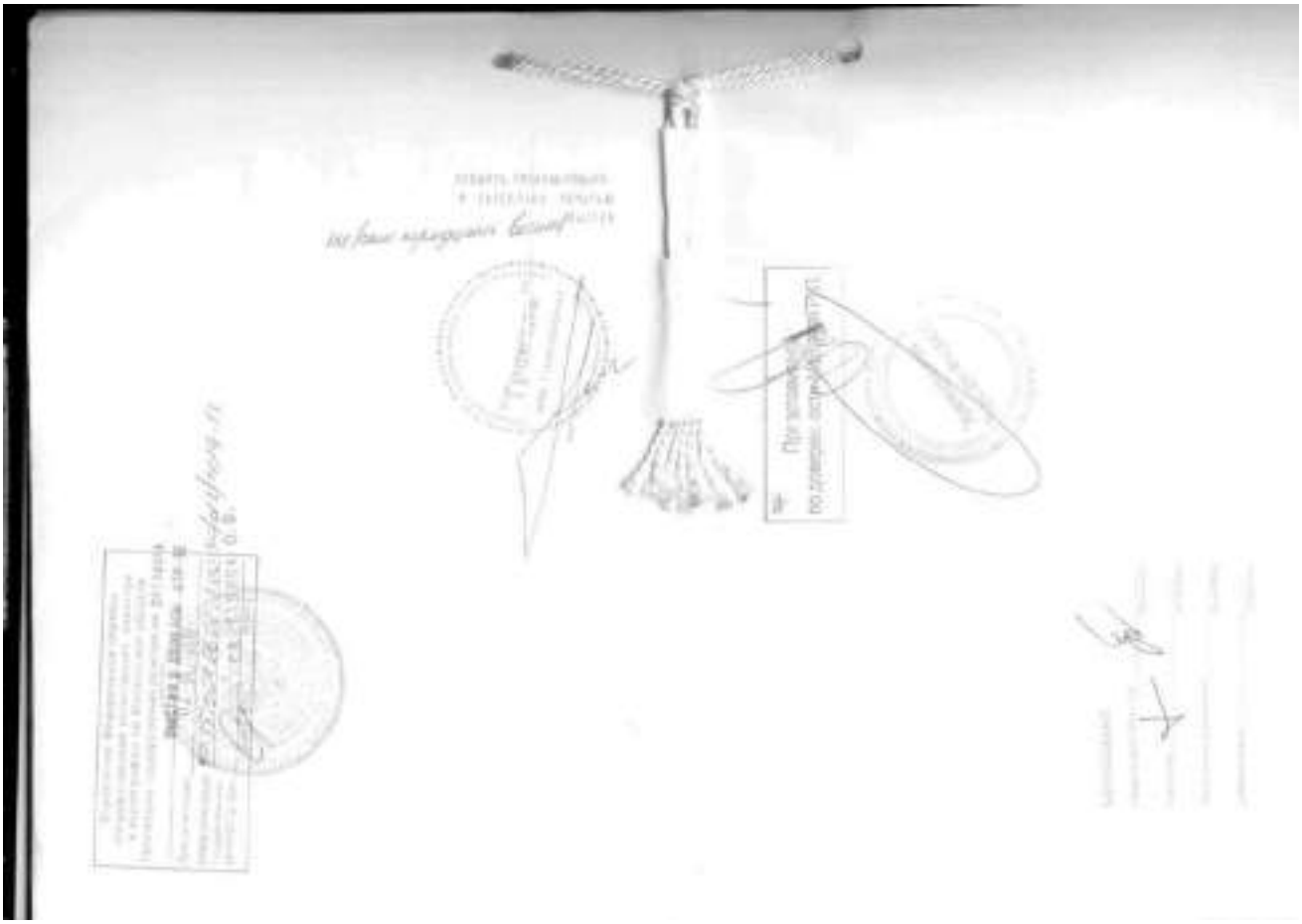
Нетесов С.В.

Управляющая компания строительства:
ООО «УК «Энергия Эксперт Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Матвеева Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1801

Лист №120

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 1524 (Тысяча пятьсот двадцать четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 17 (Семнадцатом) этаже, в 11 (Одиннадцатой) секции.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019г.

города 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» **Николаева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЗИ 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 № 21-000-1-00740 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 Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **«Дополнительное соглашение»**) к Договору № ПЕХ-КЗ-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019г. (далее - **«Договор»**), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **02 апреля 2019 года**, номер регистрации **50:15:0040002:300-50/012/2019-13**, 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 № 30101810200000000593 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: 141071, Московская обл., г. Королев, ул. Горького, д. 9б, 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 40702810038000107613 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, БИК: 044525225, корр.счет: 30101810400000000225, тел.: (495) 980-03-90, электронная почта: info@granelle.com; в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» Николаева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЗИ 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 Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — № 3199-16

Дата — Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. полностью)

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 диплома 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 — Е.В. Петровская

(должность уполномоченного лица) — (подпись)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 «22» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» июля 2021 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» июля 2024 г.

018690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при возникновении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых начались после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 3.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Климовой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ О.А.Миронова
МП

На основании Доверенности № 02-15-1-21 от 01.01.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности №02-15/519/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 272 (Двести семьдесят две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.