

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-295
от 28 сентября 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом
строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в
соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир
площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство
которого осуществляется по строительному адресу: Московская
область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б.
8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке
площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303**

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 объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 295 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	28 сентября 2023 г.
Дата составления отчета:	28 сентября 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	79
5.1. Общие положения	79
5.2. Основные понятия оценки	79
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	80
5.4. Согласование результатов оценки	86
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	87
6.1. Выбор подходов и методов оценки	87
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	88
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	100
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	100
6.5. Согласование результатов оценки	101
VII. ВЫВОДЫ	102
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	142



**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«28» сентября 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 295 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	8	14	1000	2	57,16
2	11	13	1439	1	42,59
3	13	5	1677	1	37,12
4	13	7	1693	1	37,12
5	13	9	1714	2	50,41
Итого: 5 квартир					224,4

Оценка проведена по состоянию на 28 сентября 2023 г.

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

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

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

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

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



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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-K10-K-C/X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 644 845

**(Тридцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи
восемьсот сорок пять)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	7 642 292
2	11	13	1439	1	42,59	5 928 528
3	13	5	1677	1	37,12	5 167 104
4	13	7	1693	1	37,12	5 167 104
5	13	9	1714	2	50,41	6 739 817

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

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл.1.

Таблица 1.

Характеристики квартир						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	6 710 584
2	11	13	1439	1	42,59	5 472 815
3	13	5	1677	1	37,12	4 769 920
4	13	7	1693	1	37,12	4 769 920
5	13	9	1714	2	50,41	5 918 134
Итого: 5 квартир					224,2	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 28.09.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 28.09.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.



- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами



саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

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

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



Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля



2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;



- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	1000	не использовался	7 642 292	не использовался	7 642 292
2	1439	не использовался	5 928 528	не использовался	5 928 528
3	1677	не использовался	5 167 104	не использовался	5 167 104
4	1693	не использовался	5 167 104	не использовался	5 167 104
5	1714	не использовался	6 739 817	не использовался	6 739 817
ИТОГО					30 644 845

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

Передан через Диадок 28.09.2023 16:09 GMT+03:00

83c9f8f2-78b3-467d-bede-a9f0fc1d95c0

Страница 12 из 224



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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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



правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости



комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые



являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки. При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К10-К-С/Х от 09.11.2021 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копия документа, указанного в табл. 2, представлена в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный



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

Согласно Договору № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»);
- Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - 5 (пять) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	6 710 584
2	11	13	1439	1	42,59	5 472 815
3	13	5	1677	1	37,12	4 769 920
4	13	7	1693	1	37,12	4 769 920
5	13	9	1714	2	50,41	5 918 134
Итого: 5 квартир					224,4	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации от 06.09.2023 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/43389>:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.09.2024 г.

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

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.09.2024 г.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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



обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

По состоянию на дату оценки объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

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

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

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

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные



характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



действующему законодательству.

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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



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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

результате в настоящего исследования представлены в таблице 6.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 10

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

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

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

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

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно провести свое время, а всего в 5 км от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До центра города Балашиха от жилого комплекса можно добраться всего за 20 минут на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

Отделка



В ЖК «Пехра» предлагаются квартиры с отделкой, расположенные в отдельных секциях. Отделка от застройщика – это возможность сэкономить деньги и время и получить гарантию на ремонт сроком 1 год. При выполнении работ используются только качественные материалы. Стоимость отделки вк

Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 23 кв. м до 73 кв. м.

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

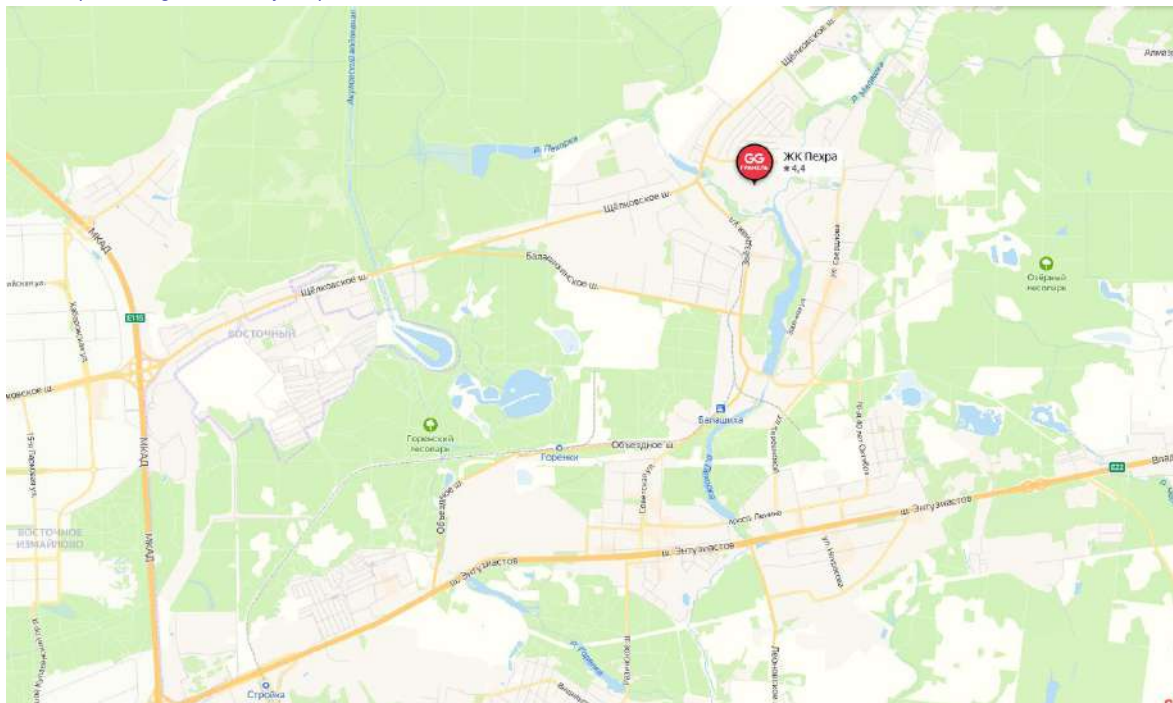


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

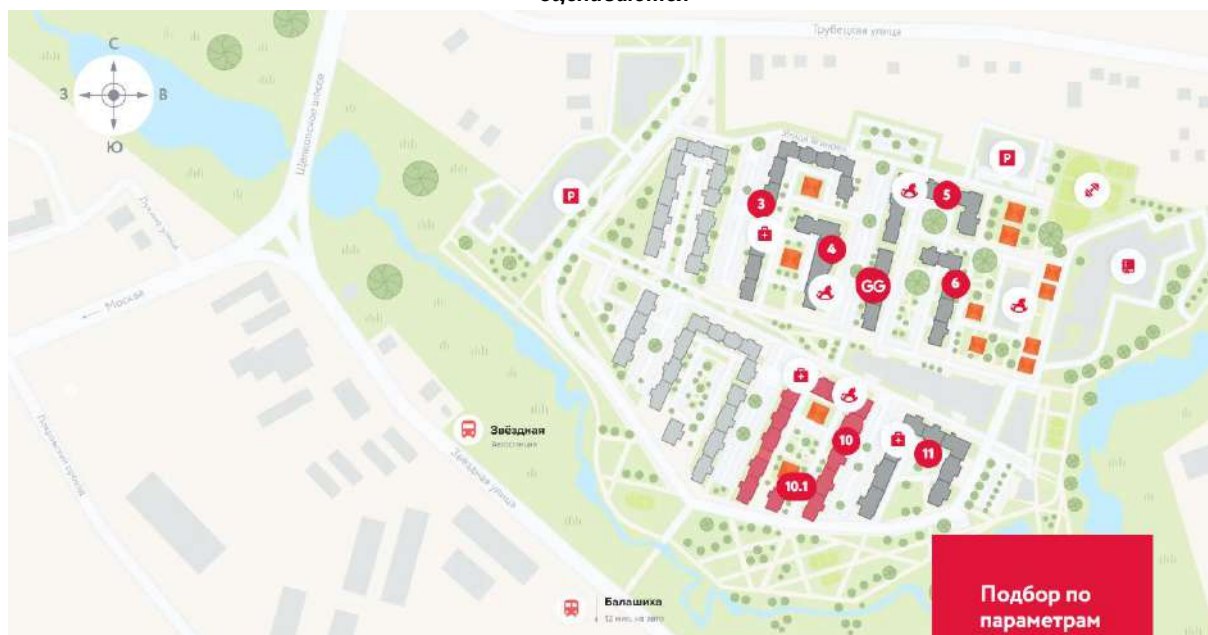


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10 представлены на рис. 3.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10

Количество секций - 13

Количество надземных этажей - 12 - 25

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 104088,04 кв.м

Строительный объем - 340042,68 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 321698,45 куб.м

- подземной части - 18344,23 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 65332,45 кв.м

Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:

площадь квартир – 66777,36 кв.м

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3510,62 кв.м;

Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3249,28 кв.м, в т.ч.:

- общественно-деловые помещения - 901,82 кв. м

- организация дополнительного образования детей на 24 места - 135,53 кв. м

- ДОО на 120 мест - 1555,17 кв. м

- поликлиника на 100 пос./смену - 558,10 кв. м

- раздаточный пункт молочной кухни - 98,66 кв. м

Общее количество общественно-деловых помещений - 17

Общее количество помещений поликлиники - 1

Общее количество помещений ДОО - 1

Общее количество помещений организации дополнительного образования детей - 1

Общее количество помещений раздаточного пункта молочной кухни - 1

Количество квартир – 1796, в т.ч.:

Однокомнатных – 1326

Двухкомнатных – 429

Трехкомнатных – 41

2

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10

Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.

Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

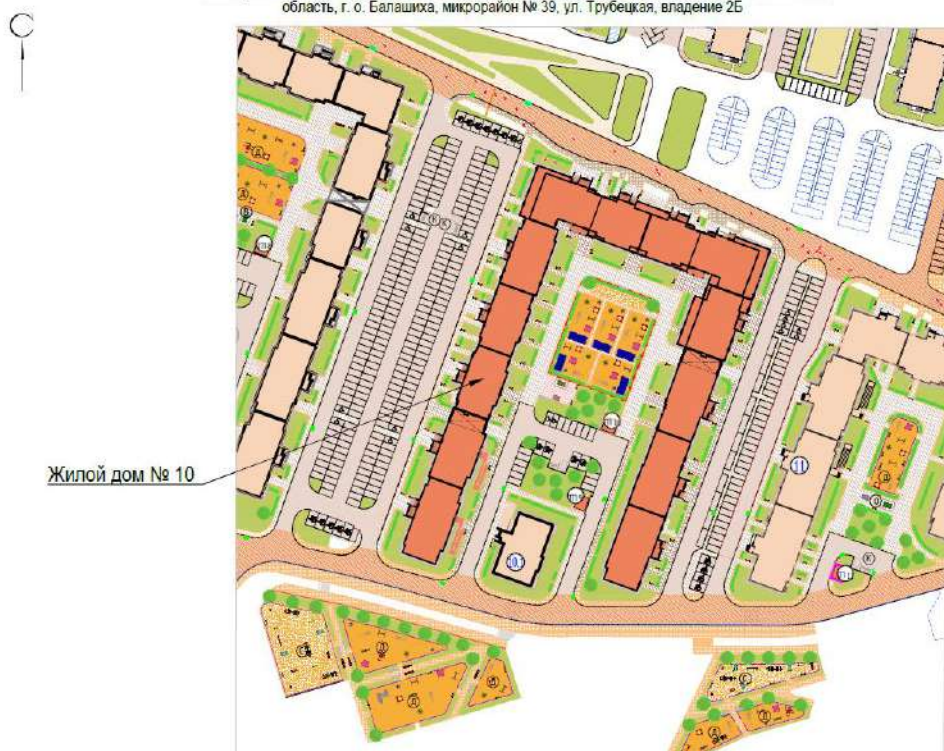


Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б



План схема жилого дома № 10 (дом 13-ти секционный, кол-во этажей 13 - 26, в т.ч. 1 подземный) представлена на рис. 5.

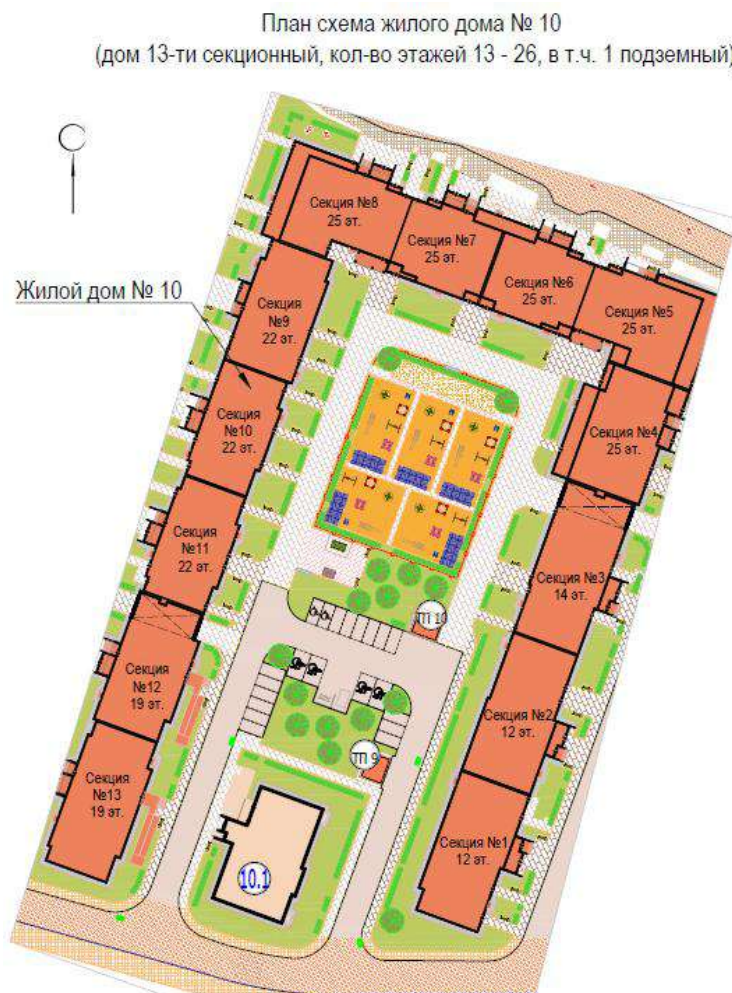


Рис. 5. План схема жилого дома № 10

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	520,962	64 677

* - по состоянию на февраль 2023 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;



- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых 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 площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.



Наименование класса	Базовые объекты группы
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконома 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 эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не огораживается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконома-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 отличаются монументальностью и прочностью. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были



Наименование класса	Базовые объекты группы
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 8.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
1000	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1439	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/22 (промежуточный)	1	нет данных	42,59	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1677	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1693	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1714	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/19 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

На фото 1-10 представлен корпус 10 ЖК «Пехра» по состоянию на сентябрь 2023 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»





Фото 3. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 5. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 7. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 8. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 9. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 10. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 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.	2022 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	104,7	97,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	нет данных
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	нет данных
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.



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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. – наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).

Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. **Промышленное производство** в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. **В обрабатывающем секторе** в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит **машиностроительный комплекс** (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. **Машиностроительный комплекс** в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г).

Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+54,2% г/г), **электрического оборудования** (+26,1% г/г), производство **автотранспортных средств** (+41,8% г/г) и **прочих транспортных средств** (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.



3.2. Значительный вклад продолжает вносить и **металлургический комплекс** (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в **металлургическом производстве** (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает **химический комплекс** (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в **производстве химических веществ и продуктов** (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и **выпуске резиновых и пластмассовых изделий** (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также **нефтеперерабатывающий комплекс** (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать **пищевая промышленность** (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста **деревообрабатывающего комплекса** в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск **добывающей промышленности** по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост **объёма строительных работ** в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов **оптовой торговли** составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства **мяса** составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), **молока** +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), **яиц** – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе **грузооборот транспорта** вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.

Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность продолжает демонстрировать **рост всех компонентов**



Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г.

Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г.

Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле).

В целом по **промышленности** в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г.

Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Инвестиции в основной капитал	7,5 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,8	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,8	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,5	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-июнь 2023 г.² В августе / по состоянию на 25 сентября³ Январь-июль 2023 г.⁴ За периоды 2022-2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
и производство изделий из неё	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
бумага и бумажные изделия	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации											
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	6,5	16,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	6,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 8.

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 8. 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/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf

О динамике промышленного производства июль 2023 года

1. Промышленность остаётся ключевым драйвером роста экономики страны. **Промышленное производство** в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

2. **Обрабатывающие производства** в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов ключевой вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в июле 2023 г. вносит **машиностроительный комплекс** (+7,3 п.п.).

2.1. **Машиностроительный комплекс** в июле вырос на +45,5% г/г после +39,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +45,3% г/г после +36,2% г/г).

Опережающая динамика во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного**



оборудования (+42,6% г/г), электрического оборудования (+29,5% г/г), производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+17,3% г/г), производство автотранспортных средств (+46,2% г/г) и прочих транспортных средств (+66,7% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +31,9%.

2.2. Рост металлургического комплекса в июле составил +4,5% г/г (+17,4% г/г месяцем ранее). Положительные темпы роста сохранили все подотрасли: **металлургическое производство** (+2,6% г/г после +8,7% г/г) и **производство готовых металлических изделий** (+10,3% г/г после +44,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +13,6%.

2.3. Показатели химического комплекса в июле остались на высоком уровне прошлого месяца: +9,7% г/г. Все подотрасли комплекса сохранили высокие темпы роста: **производство химических веществ и продуктов** (+8,6% г/г после +9,0% г/г), **фармацевтическая отрасль** (+4,3% г/г после +6,1% г/г), **выпуск резиновых и пластмассовых изделий** (+18,3% г/г после +15,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +9,0%.

2.4. Несмотря на добровольное снижение добычи нефти, сохраняется рост в нефтеперерабатывающем комплексе (+1,3% г/г после +3,0% г/г). Уровень двухлетней давности превышен на +4,9%.

2.5. Показатели пищевой промышленности демонстрируют ускорение выпуска (+8,5% г/г после +5,4% г/г) благодаря значительному увеличению темпов роста производства пищевых продуктов (+11,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее). При этом уровень июля 2021 г. превышен на +5,8%.

2.6. Деревообрабатывающий комплекс в июле продолжил тенденцию на восстановление, начавшуюся в мае текущего года (+4,3% г/г после +0,0% г/г в июне и +0,5% г/г в мае). К уровню двухлетней давности сохраняется небольшое отставание: -3,1%.

3. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и **добычи прочих полезных ископаемых** (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 9.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	январь.23	2022	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	6,7	4,9	0,9	-1,7	-2,9	0,6	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	-2,0	1,7	2,8	-3,5	-3,0	-3,5	1,3	4,2
добыча угля	1,9	4,4	3,2	6,5	9,1	0,3	-4,7	-4,7	-1,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	-1,8	-3,3	0,9	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	0,9	-2,8	0,0	-4,4	-3,5	-3,1	-3,3	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-13,1	2,5	-12,3	4,1	-19,6	13,4	6,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,6	1,0	2,6	-5,1	-5,7	-10,1	5,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	11,8	11,9	7,6	5,4	-1,5	-3,0	0,3	7,4
Экспортно ориентированные отрасли	3,7	3,8	6,5	7,8	8,4	6,5	-0,7	-4,8	-2,6	3,1
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	3,8	11,0	11,0	13,4	6,8	2,4	-5,4	-4,9	-2,3	5,0
Отрасли ОПК	20,7	24,8	31,4	28,9	17,5	19,4	20,8	8,6	10,3	15,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,4	7,4	4,7	5,1	3,4	4,0	1,6	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	6,2	11,3	5,3	6,8	5,1	5,6	4,7	4,2	1,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	0,2	8,0	2,4	2,1	-1,2	8,7	6,7	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	26,1	16,7	4,6	5,2	-8,6	-15,7	-7,1	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	6,6	8,3	2,4	3,3	0,7	-1,9	3,9	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-3,0	2,4	-2,3	-3,1	-3,6	-1,8	1,5	-13,6	-4,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,7	13,3	3,8	6,0	-0,8	4,5	8,7	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	17,6	16,0	9,9	5,5	3,2	2,4	5,6	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	0,0	0,5	-4,2	-5,5	-11,5	-13,4	-2,0	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,1	12,1	4,1	-1,4	-8,5	-11,4	-17,5	-23,5	-10,1	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	-0,8	4,0	2,4	-1,4	-8,1	-9,6	0,0	10,2
белая полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,2	-6,4	1,4	13,0	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	3,0	6,6	16,0	9,6	-0,8	-0,1	-0,4	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – июль 23	июль 23	июнь 23	май 23	апр. 23	март 23	фев. 23	январь 23	2022	2021
химический комплекс	2,4	9,7	9,7	8,6	5,0	-1,4	-7,7	-5,2	-0,3	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	9,0	7,8	7,6	0,3	-8,5	-5,3	-2,4	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	6,1	2,0	-8,6	-10,7	-20,7	-7,7	9,3	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	15,3	17,2	5,9	-0,2	-1,6	-3,0	0,3	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,7	7,4	0,8	0,1	-6,6	-10,2	3,6	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	17,4	15,6	11,9	12,0	9,5	-2,3	3,1	4,1
в т.ч.										
металлургия	4,5	2,6	8,7	10,4	5,0	7,2	1,4	-3,9	-0,8	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	44,3	31,6	33,0	26,9	34,3	2,6	15,3	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	39,0	44,8	15,7	11,4	-0,4	1,4	-5,7	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	65,2	30,4	21,7	24,3	18,7	9,8	9,3	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	32,7	48,1	27,3	19,1	-0,5	3,5	1,1	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	13,7	12,0	-7,3	0,9	-1,6	-12,7	0,5	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,7	86,4	27,6	-6,0	-50,0	-53,6	-44,2	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	27,1	49,1	12,9	13,5	11,9	30,4	-2,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	11,4	9,8	-2,5	-3,8	-4,9	-5,1	-1,2	4,3
в т.ч.										
мебель	8,3	34,2	26,7	29,5	7,2	0,6	-12,4	-14,3	4,9	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	13,3	12,3	0,1	-2,7	-13,7	-3,7	1,7	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	7,7	5,0	-5,1	-5,0	-1,8	-3,3	-3,0	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	2,2	-0,6	-0,7	-4,0	3,0	0,2	0,5	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	3,1	-6,4	-1,3	-12,7	-8,4	-6,2	-3,3	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

Рис. 9. Показатели промышленного производства, в % к АППГИсточник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/https://www.economy.gov.ru/material/file/c60a3f413992507f4bccb5eeacde11c6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2023_qoda.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2023 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2023 года

Наименование показателя	июль 2023 г.	В % к		январь – июль 2023 г. в % к январю – июлю 2022 г.	Справочно		
					июль 2022 г. в % к		январь – июль 2022 г. в % к январю – июлю 2021 г.
		июлю 2022 года	июнию 2022 г.		июлю 2021 года	июнию 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	115,6	92,4	110,4	102,9 ²⁾	99,2 ²⁾	107,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2325,1	121,1	89,0	131,5	125,8 ²⁾	110,8 ²⁾	137,3 ²⁾
обрабатывающие производства	411294,7	126,3	98,3	117,4	105,6 ²⁾	97,6 ²⁾	111,6 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22344,9	110,2	96,7	113,0	107,7 ²⁾	91,4 ²⁾	102,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15455,6	143,7	102,5	124,5	99,3 ²⁾	100,3 ²⁾	107,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	66151,9	85,5	111,5	87,4	127,2 ³⁾	112,5 ³⁾	150,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	784,4	76,0	72,8	72,8	124,3	87,2	207,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5),65)}	556477,6	х	х	103,1	х	х	108,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	333780,1	116,7	103,0	102,7	83,5	101,6	90,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	15677,0	119,1	101,3	119,9	101,4	111,9	95,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	64722,3	101,6	96,0	99,9	105,9	94,8	112,9
Индекс потребительских цен, %	х	107,0	100,7	107,8	116,6	99,6	116,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	12792	59,0	96,2	71,9	34,0	97,1	22,4



Наименование показателя	июль 2023 г.	В % к		январь – июль 2023 г. в % к январю – июлю 2022 г.	Справочно		
					июль 2022 г. в % к		январь – июль 2022 г. в % к январю – июлю 2021 г.
		июлю 2022 года	июню 2022 г.		июлю 2021 года	июню 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	84953,7	115,6	107,2	114,1	110,6	108,4	111,2
реальная	х	109,3	106,9	114,1	94,1	108,6	95,6

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

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

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

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

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

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2023 г., январь-июнь 2023 г. к январю-июню 2022 г., январь-июнь 2022 г. к январю-июню 2021 г.

⁷⁾ Данные приведены за июль 2023 г., июль 2023 г. к июню 2022 г., июль 2023 г. к маю 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г., июль 2022 г. к июню 2021 г., июль 2022 г. к маю 2022 г., январь-июль 2022 г. к январю-июню 2021 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июле%202023%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 14. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 10.

Таблица 14.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

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



Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63
2 кв. 2022 г.	158 582,46	104 717,43
3 кв. 2022 г.	160 424,17	107 196,95
4 кв. 2022 г.	159 960,60	103 463,37
1 кв. 2023 г.	159 950,50	114 641,14
2 кв. 2023 г.	161 820,76	116 554,48

Источник: 1. <https://www.fedstat.ru/indicator/61781>

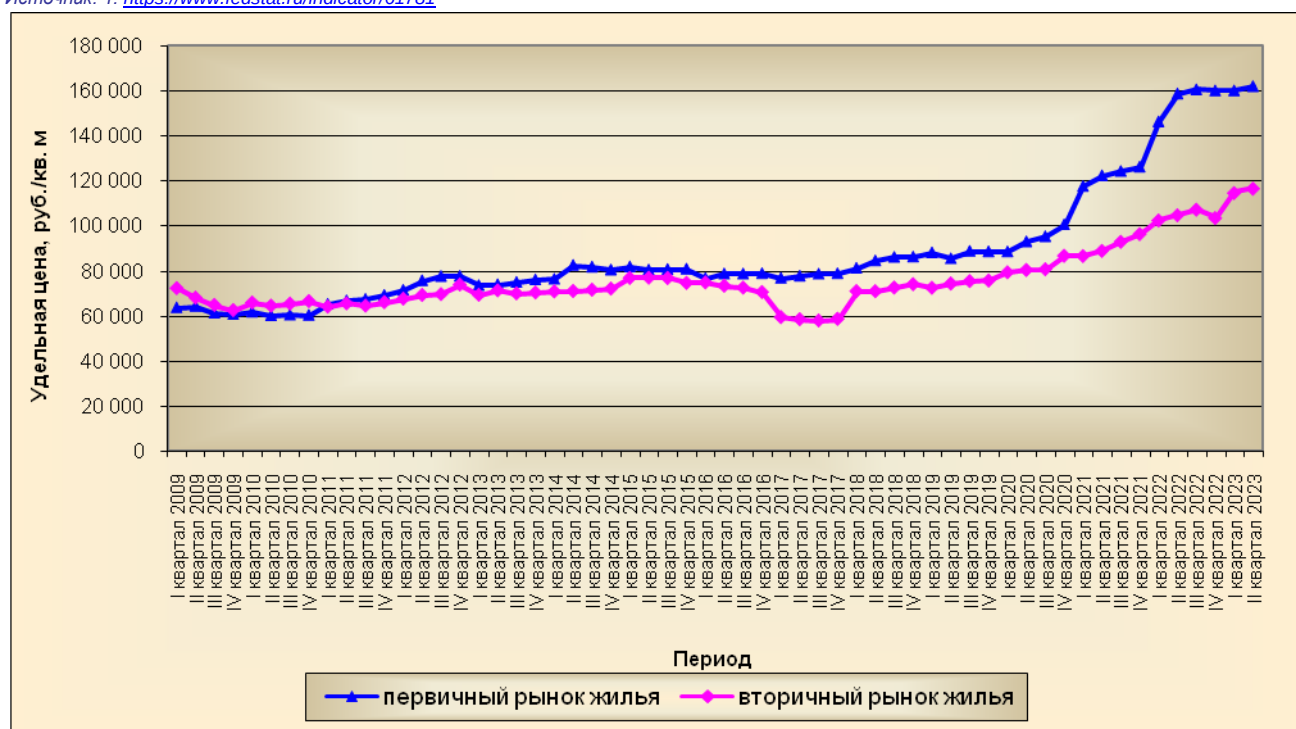


Рис. 10. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 15.



Таблица 15.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,28	3,67
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	2,82	3,73
1 кв. 2023 г. - 2 кв. 2022 г.	рост	1,16	0,42

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02
1 кв. 2023 г. - 2 кв. 2022 г.	рост	1,66	3,22

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 1,16% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,66% в квартал.

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

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР

¹ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20сентябрь.pdf>



вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

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

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В России. В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.



В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.



3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

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

Источник: 1. <https://statist.ru/downloads/Анализ%202023%20сентябрь.pdf>

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

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам II квартала 2023 года

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



раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

Предложение. Объём предложения во II квартале 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД представлен в 183 проектах и насчитывает 41,2 тыс. лотов. При этом так же, как и в предыдущем квартале, сохраняется концентрация объёмов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 37,6% от всего объёма предложения.

Объём предложения на первичном рынке Московской области за квартал уменьшился на 2,5% и составил 1,9 млн кв. м. В годовой динамике показатель выше на 19,8%.

Во II квартале 2023 года объём предложения уменьшился во всех классах: в комфортклассе – на 1,9% до 1,4 млн кв. м, в стандарт-классе – на 3,4% до 469 тыс. кв. м, в бизнесклассе – на 9,4% до 57 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения в комфортклассе увеличился на 16%, в стандарт-классе – на 28,6%, в бизнес-классе прирост составил 60%.

Новое предложение. Во II квартале 2023 года первичный рынок Московской области пополнялся не только новыми корпусами, но и новыми проектами. Объём нового предложения во II квартале 2023 года составил 223,9 тыс. кв. м, что на 25% больше по отношению к предыдущему кварталу и на 26% больше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (70% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 30%. Новое предложение представлено только в формате квартир.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2023 года стабилизировалась на уровне 169 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 1,7%.

Во II квартале 2023 года средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе уменьшилась на 1,5% до 145,8 тыс. руб./кв. м, в комфорт-классе практически не изменилась и составила 174,6 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена выросла на 1,7% и достигла 222,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 3,5%, в комфорт-классе – на 2,3%, а в бизнес-классе цена за год уменьшилась на 20,3% (за счёт выхода нового предложения в нетрадиционной для этого класса локации – г. Щёлково).

Спрос. Объём реализованного спроса во II квартале 2023 года составил 537 тыс. кв. м жилья, что на 15,1% выше предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 16,4%.

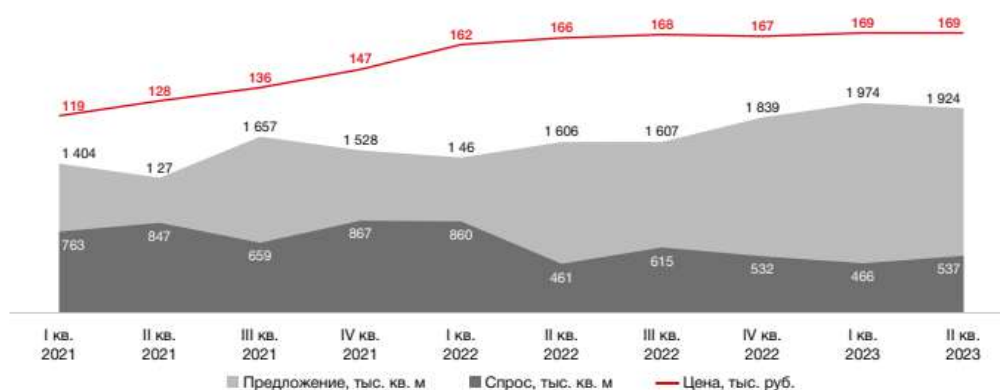
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области преобладает комфорт-класс (73% в предложении и 76% в спросе). По итогам квартала структура предложения по классам практически не изменилась, а в структуре спроса доля стандарт-класса восстановилась до привычного уровня (23%) после снижения в предыдущем квартале.

Структура по бюджетам. Благодаря выходу новых корпусов и проектов стандарты комфорт-класса в структуре предложения по итогам квартала пополнился выбор лотов в бюджете 5-6 млн руб., в этой же категории выросла и доля спроса. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансирована практически во всех диапазонах стоимостей. Основной спрос и предложение сосредоточены в категории квартир и апартаментов стоимостью от 4 до 10 млн руб. (77% в спросе и 76% в предложении).

Структура по комнатности и площади. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82% в спросе и 78% в предложении). В структуре спроса по комнатности по-прежнему можно выделить две основные группы – это одно- и двухкомнатные квартиры в диапазоне площадей от 30 до 40 кв. м и от 50 до 60 кв. м соответственно. Учитывая стабильный рост цен, клиенты стали чаще выбирать квартиры меньшего бюджета (более компактные двухкомнатные квартиры классической и евро-планировки). В целом структуры спроса и предложения по комнатности хорошо сбалансированы.

Ипотека. Во II квартале 2023 года доля ипотечных сделок на первичном рынке Московской области составила 82,1%, сократившись за квартал на 1,1 п.п. При этом в годовой динамике доля ипотеки выросла на 5,1 п.п – с 77% до 82,1%, и ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области.



Динамика объёма предложения, спроса и цены**Основные показатели: предложение, спрос, цена**

Показатель	II кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1924,0	↓ -2,5%	↑ 19,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	537,0	↑ 15,1%	↑ 16,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	169,0	0%	↑ 1,7%

Новое предложение II квартала 2023 года**Комфорт-класс (квартиры)**

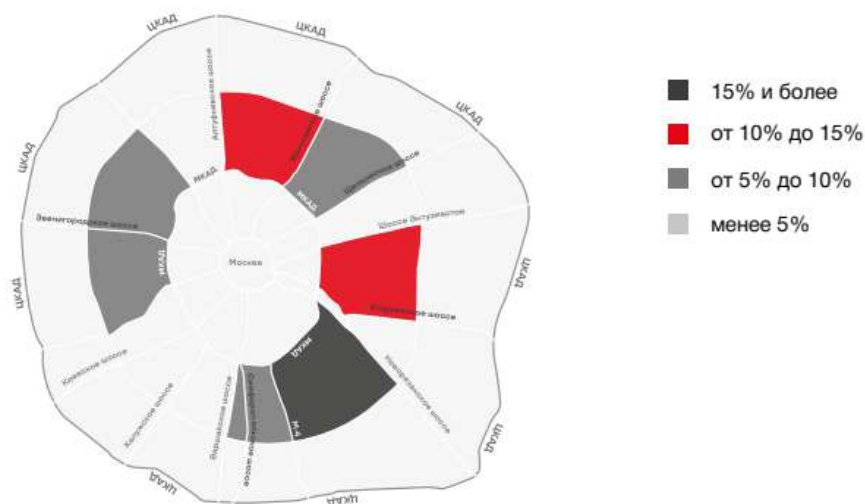
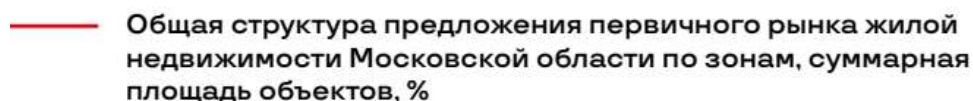
- «Ангелово» (корп. 59);
- «Аникеевский» (корп. 20/2);
- «Белая Дача Парк» (корп. 17, 18);
- «Жаворонки Клуб»;
- «Ильинойс» (корп. 2.2)»
- «Ильинские луга» (корп. 2.7, 2.10);
- «Квартал героев» (корп. 405);
- «Квартал Строгино»;
- «Кит» (корп. 2.2);
- «Космос» (корп. 6);
- «Новая Рига» (корп. 1.8);
- «Новая Щербинка» (корп. 20);
- «Новоград Монино» (корп. 10);
- «Новоград Павлино» (корп. 32, 33, 7, 8);
- «Одинцово-1» (корп. 1.26.1, 1.26.2, 1.27.1, 1.27.2);
- «Первый Донской»;
- «Первый квартал» (корп. 5);
- «Первый Шереметьевский»;
- «Первый Южный»;
- «Рублевский квартал» (корп. 58, 59);
- «Театральный парк» (корп. 26);
- «Тетрис» (корп. 6);
- «Ярославский» (корп. 16.1-16.4);
- «Ярославский квартал»;
- «Яуза Парк»;
- EVO.

Стандарт-класс (квартиры)

- «Новое Видное» (корп. 13.1, 13.2, 17);



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

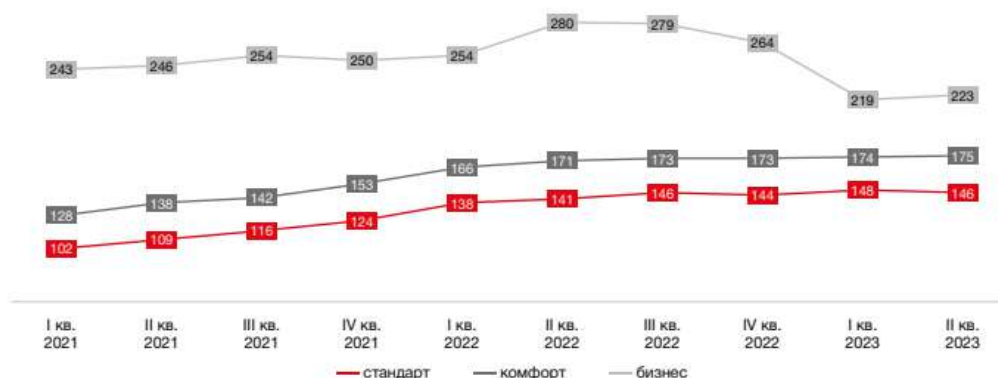


Динамика объема предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объем предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1 398	↓ -1,9%	↑ 16,0%
стандарт	469	↓ -3,4%	↑ 28,6%
бизнес	57	↓ -9,4%	↑ 60,0%

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



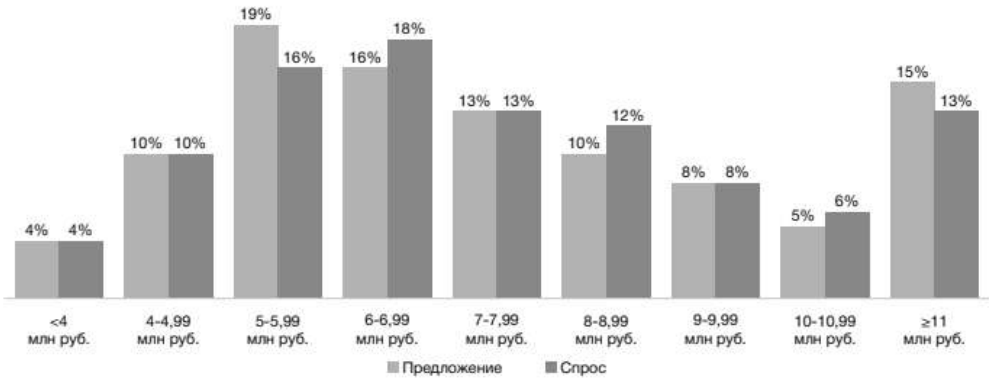
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	174,6	↑ 0,4%	↑ 2,3%
стандарт	145,8	↓ -1,5%	↑ 3,5%
бизнес	222,9	↑ 1,7%	↓ -20,3%

Структура по классам



Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	73%	↑1	↓-2	76%	↓-8	↑2
стандарт	24%	↓-1	↑1	23%	↑8	↓-2
бизнес	3%	0	↑1	1%	0	0

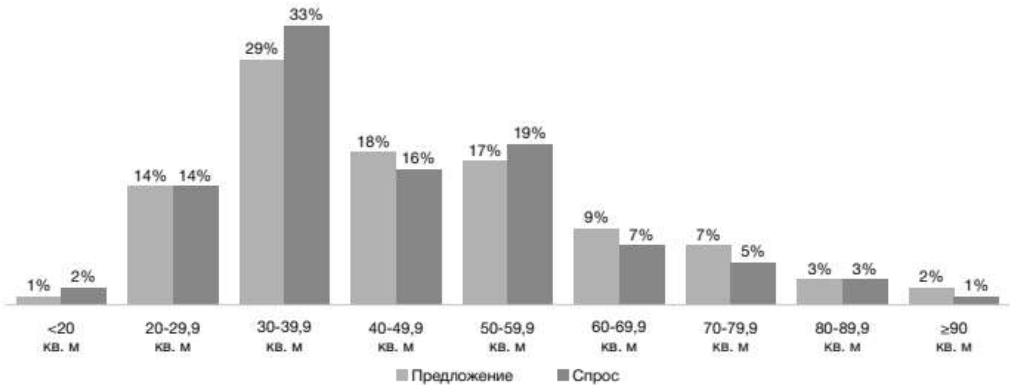
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	II кв. 2022 г.	II кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	II кв. 2022 г.
<4 млн руб.	4%	4%	1%	4%	4%	4%
4-4,99 млн руб.	10%	11%	8%	10%	10%	14%
5-5,99 млн руб.	19%	15%	16%	16%	13%	18%
6-6,99 млн руб.	16%	16%	19%	18%	19%	20%
7-7,99 млн руб.	13%	14%	16%	13%	14%	13%
8-8,99 млн руб.	10%	11%	13%	12%	13%	11%
9-9,99 млн руб.	8%	8%	9%	8%	8%	7%
10-10,99 млн руб.	5%	6%	6%	6%	6%	4%
≥11 млн руб.	15%	15%	12%	13%	13%	9%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет во II квартале 2023 года 7,9 млн руб. (-0,7% за квартал и -0,9% за год).

Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	II кв. 2022 г.	II кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	II кв. 2022 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	1%
20-29,9 кв. м	14%	13%	11%	14%	14%	17%
30-39,9 кв. м	29%	29%	28%	33%	33%	32%
40-49,9 кв. м	18%	18%	17%	16%	15%	13%
50-59,9 кв. м	17%	18%	21%	19%	20%	21%
60-69,9 кв. м	9%	9%	10%	7%	7%	7%
70-79,9 кв. м	7%	7%	7%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	3%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

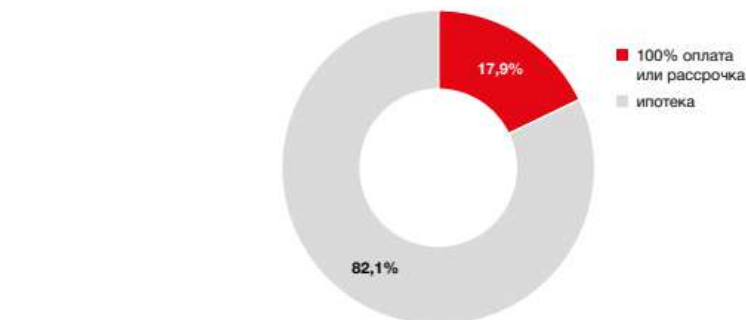
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области во II квартале 2023 года составила 46,8 кв. м (-0,7% за квартал и -2,6% за год).

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	17%	↑0,7	↑5,4	18%	↓-0,7	↓-2,7
1-комн.	44%	↑0,3	↑1,2	45%	↑1,8	↑4,6
2-комн.	29%	↓-1,3	↓-3,9	27%	↓-1,5	↓-1,1
3-комн.	10%	↑0,3	↓-1,6	10%	↑0,6	↑0,5
4-комн.*	0%	0	↓-1,1	0%	↓-0,2	↓-1,3

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в опросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	17,9%	↑1,1	↓-5,1
ипотека	82,1%	↓-1,1	↑5,1

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

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

Экспозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости

ООО «Информ-оценка»

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

выполнено по заказу Банка России

Банк России

[Главная](#)
[Цены и ставки арендной платы](#)
[Сроки экспозиций](#)
[Как пользоваться?](#)
[Контакты](#)

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Москва
- Московская область
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Санкт-Петербург
- Уфа
- Челябинск

Тип недвижимости...

Жилая

Сегмент

Дома

Квартиры

Таунхаусы

Подсегмент/Класс

Бизнес

Стандарт

Элитный

Управление графиком

1 месяц

Полугодию

1 2023

Архив (с 2019 по 2022 гг.)

Московская область. Квартиры. I 2023

Тепловая карта. Сроки экспозиции

Московская область. Квартиры. Стандарт.

Типовые сроки экспозиции, дней

		Стандарт						
		Источ. рин.	Цент. рин.	Мно. рин.	Мно. рин.	Пр. рин.	Зона рин.	Ок.
Первичный рынок	студия	120	120	120	120	150	150	150
	1-комн.	90	90	90	120	120	120	120
	2-комн.	120	120	120	150	150	150	150
	3-комн.	150	150	150	150	180	180	180
Вторичный рынок	4 и бол.	150	150	150	180	210	210	210
	студия	120	120	120	120	150	150	150
	1-комн.	120	120	120	120	120	120	120
	2-комн.	150	150	150	150	180	180	180
	3-комн.	150	150	150	150	180	180	180
	4 и бол.	180	180	180	180	210	210	210

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

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

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



3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.



В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 17.

Таблица 17.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 17 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Исходные условия локализации объектов анализа		
	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Адресный ориентир	квартиры г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 10; 10.1
	Типовая зона в пределах региона	2
Характеристики местоположения	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	
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)



Наименование показателя	Значение показателя
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	1-но и 2-х комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 18 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 19 - 26.

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

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 4	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10.1
Объекты анализа с 2 по 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 25	2	3	520,962	57 272
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	2	3	520,962	57 272
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	2	3	520,962	57 272

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/22 (промежуточный)	1	нет данных	32,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/22 (промежуточный)	1	нет данных	32,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	38,81	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/12 (промежуточный)	1	нет данных	33,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/22 (промежуточный)	1	нет данных	31,24	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/12 (промежуточный)	1	нет данных	33,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/12 (промежуточный)	1	нет данных	33,37	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/22 (промежуточный)	1	нет данных	30,91	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/19 (промежуточный)	1	нет данных	35,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	38,81	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/9 (промежуточный)	2	нет данных	61,21	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/22 (промежуточный)	2	нет данных	50,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	52,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	55,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

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 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 10	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 150 000	156 583
Объект анализа 2	6 200 000	188 507



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 3	5 700 000	146 869
Объект анализа 4	5 050 000	152 614
Объект анализа 5	6 000 000	192 061
Объект анализа 6	5 100 000	154 125
Объект анализа 7	5 499 000	164 789
Объект анализа 8	4 750 000	153 672
Объект анализа 9	5 500 000	153 631
Объект анализа 10	5 200 000	133 986
	мин	133 986
	макс	192 061
	среднее	159 684
	медиана	153 899
	стандартное отклонение	17 929
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	11,23%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	8 800 000	143 767
Объект анализа 2	6 500 000	128 968
Объект анализа 3	7 700 000	145 723
Объект анализа 4	8 432 402	150 983
	мин	128 968
	макс	150 983
	среднее	142 360
	медиана	144 745
	стандартное отклонение	9 434
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	6,63%

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

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

- от 126 858 руб./кв. м до 133 986 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 128 968 руб./кв. м до 150 983 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки.

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

Коэффициент вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют средний (для 1-но комн. квартир) и незначительный (для 2-х комн. квартир) разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>



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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 1,16% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,66% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов²⁸

Наименование коэффициента		Среднее значение	Таблица 109 Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,82	0,86	
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,93	0,96	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 112

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,79 0,93
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,77 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,77 0,91

Матрица коэффициентов

Таблица 111

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог право требования (строительство дома только что завершилось)		
		собственность	строительство дома только что завершилось	строительство дома завершится через год
объект оценки	собственность	1,00	1,06	1,19
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 113

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,92 0,99
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,92 0,99
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92 0,99
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92 0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92 0,99
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92 0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

28:09.2023+03:00
83c9f8f2-78b3-467d-bede-a9f0fc1d95c0

Страница 62 из 224



недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 134

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



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 135

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 136

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 139

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	6,0%	3,1%	9,0%
2	Санкт-Петербург	6,0%	3,1%	9,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,8%	2,9%	8,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,5%	9,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,1%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,8%	2,9%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,3%	9,2%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 138

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	2,7%	10,3%
2	Санкт-Петербург	7,6%	3,8%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,9%	3,1%	10,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	3,8%	11,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,3%	3,5%	11,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,2%	3,4%	11,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,0%	3,2%	10,8%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 140

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	5,9%	3,4%	8,4%
2	Санкт-Петербург	5,9%	3,4%	8,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	3,4%	8,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	3,8%	8,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,5%	8,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,1%	8,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,5%	8,5%



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 141

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	5,4%	2,7%	8,0%
2	Санкт-Петербург	5,5%	2,8%	8,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	2,4%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,7%	3,0%	8,3%
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	6,3%	3,7%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	2,7%	8,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	3-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	7-10 (7,5)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	3-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в Москве и в ряде максимальные – в юго-востоке и западе.									

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 33.



Таблица 33.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

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

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

Примечание:

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, в такие города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statIel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skiidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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)	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71 - 0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,61 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,57	0,52 - 0,62
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,82 - 0,89

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,20	1,33	1,54	1,75
	II	0,83	1,00	1,11	1,28	1,46
	III	0,75	0,90	1,00	1,15	1,32
	IV	0,65	0,78	0,87	1,00	1,14
	V	0,57	0,69	0,76	0,88	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 14

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	0,83	0,77	0,89
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,78	0,72	0,84
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 16

Отношение цен однотипных квартир в районах и поселках городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,68	0,60	0,75
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,62	0,56	0,69
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	0,64	0,57	0,72
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,55	0,69
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,57	0,72

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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	0,86	0,79	0,92
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,77	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,91
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	0,86	0,79	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 15

Отношение цен однотипных квартир в районах и поселках городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,68	0,83
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66	0,81
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	0,75	0,67	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,65	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,66	0,81

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 17

Отношение цен однотипных квартир в прочих населенных пунктах по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,59	0,50	0,69
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,46	0,65
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	0,57	0,47	0,67
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,46	0,65
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,57	0,47	0,67

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 21

Отношение цен одноквартирных 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	0,92	0,91 - 0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86 - 0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,79 - 0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67 - 0,75
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91 - 0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88 - 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,82 - 0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72 - 0,79

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 25

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,86 - 0,96
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87 - 0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87 - 0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87 - 0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87 - 0,97

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 27

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,75 - 0,87
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,75 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76 - 0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76 - 0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,78 - 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76 - 0,88

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42
II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31
III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24
IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16
V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00

Таблица 24

4. Жилье повышенной комфортности	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32
II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23
III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18
IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11
V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 26

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,81 - 0,92
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,81 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 - 0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 - 0,93

Справочник оценки недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный вид рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 28

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,73	0,65 - 0,81
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62 - 0,77
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63 - 0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64 - 0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63 - 0,78
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64 - 0,79



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 29

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	0,91	0,87	0,95
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,98
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	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 31

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеточечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	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)	0,84	0,79	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 30

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	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,85	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,85	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 32

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	0,75	0,68	0,81
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,68	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,70	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,82
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	0,76	0,69	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 81

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	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 84

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	1,14	1,08 - 1,20
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,16	1,10 - 1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11 - 1,23
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10 - 1,22
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11 - 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10 - 1,22

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 52

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	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,75
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,83	0,81	0,86

Матрица коэффициентов

Таблица 83

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 85

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	0,76 - 0,89
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73 - 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,74 - 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73 - 0,86

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 56

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	0,94	1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96	1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,95	1,01
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,99	0,95	1,01

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 57

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,99
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,91	0,87	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

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

Таблица 38.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости квартир на первом, среднем и последнем этажах. Средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних 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)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

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	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 58

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	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,62	0,76
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,79	0,63	0,77

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 63

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		0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже		0,98	0,97	0,99

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 66

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,96
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	0,91	0,87	0,95

Таблица 67

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0.93	0.90	0.96

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,84	0,89

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,82	0,91

Таблица 73

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,84	0,93

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по результатам экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)»
цокольный этаж	«не часто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 72

Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,96
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	0,93	0,90	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.



Таблица 39.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп:				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹				
Площадь, кв. м.	аналог			
	<30	30-50	50-150	
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп:				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ²				
Площадь, кв. м.	аналог			
	<30	30-50	50-150	
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 61

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп:					
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,85	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп:					
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 (стандартный, эконом) ремонт;
- комфортный (евро) ремонт;
- элитный (дизайнерский) ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 40.

Таблица 40.

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 89

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов средняя	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с учетом материалов
Черновая отделка (новостройка)	4 000	8 000
Косметический ремонт	2 850	5 182
Современный (стандартный, эконом)	6 328	11 505
Комфортный (евроремонт)	9 048	16 451
Элитный (дизайнерский)	12 272	22 313

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог					
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5162	-10128
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-12625	-6971
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0
Элитный	22313	20833	15900	12833	10608	5862

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся соответствующий корректирующий коэффициент, рассчитанный на основании данных экспертного опроса.

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

Таблица 33

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	1,04 – 1,06

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 35

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,05	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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп:					
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Расстояние до метро, м	Аналог				
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
до 500	1,00	1,02	1,05	1,09	1,17
500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07	1,14
1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04	1,11
1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00	1,07
Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93	1,00

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

Таблица 37

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп:					
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Расстояние до метро, м	Аналог				
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
до 500	1,00	1,03	1,05	1,10	1,22
500-1000	0,97	1,00	1,02	1,07	1,18
1000-1500	0,95	0,98	1,00	1,05	1,16
1500-3000	0,91	0,93	0,95	1,00	1,10
Более 3000	0,82	0,85	0,86	0,91	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 38

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Расстояние до метро, м	Аналог				
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
до 500	1,00	1,03	1,07	1,09	1,15
500-1000	0,97	1,00	1,04	1,05	1,12
1000-1500	0,93	0,96	1,00	1,01	1,07
1500-3000	0,92	0,95	0,99	1,00	1,05
Более 3000	0,87	0,90	0,93	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 42

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	1,08	1,07	1,09

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 44

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,09	1,05 1,13
2	Санкт-Петербург	1,13	1,09 1,17
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03 1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,06	1,02 1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,06	1,02 1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 45

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 организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

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 47

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,08	1,04 1,12
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08 1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,08	1,04 1,12
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,07	1,03 1,11
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,09	1,05 1,13

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.



Таблица 45.

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

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

Таблица 74

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	1,07	1,05 1,08

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 76

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	1,06	1,02	1,09
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 1,16% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,66% в квартал.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

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

- от 0,42% до 3,73% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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

8. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.



9. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не 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 федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»



при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной



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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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



стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

6.2.1. Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

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



6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

В рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента: для балконов 0,3, для лоджий 0,5, кв. м) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) квартир, права на которые оцениваются и объектов-аналогов (анализа).

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Ввиду того, что все объекты анализа находятся в одном месте и в домах (корпусах) с одинаковой датой сдачи в эксплуатацию, при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир.

Кроме того, выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.



или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

В случае, если для какого-либо типа квартир количество объектов анализа не превышает 5 объектов (рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.)) или менее 5 объектов, то использовались все объекты анализа, выбранные для данного типа квартир.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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 3	20/25 (промежуточный)	38,81	5 700 000	146 869
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	6/12 (промежуточный)	33,09	5 050 000	152 614
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	13/22 (промежуточный)	30,91	4 750 000	153 672
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	8/19 (промежуточный)	35,8	5 500 000	153 631
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	13/25 (промежуточный)	38,81	5 200 000	133 986
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	4/9 (промежуточный)	61,21	8 800 000	143 767
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	10/22 (промежуточный)	50,4	6 500 000	128 968
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	11/25 (промежуточный)	52,84	7 700 000	145 723
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	13/25 (промежуточный)	55,85	8 432 402	150 983

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

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 1000 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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10		Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677		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		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	61,21	50,4	52,84	55,85		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)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка		Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости к остановке общественного транспорта	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом		проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1439 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	38,81	33,09	30,91	35,8	38,81	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)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1677 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	38,81	33,09	30,91	35,8	38,81	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 1693 и объектов-аналогов							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	38,81	33,09	30,91	35,8	38,81	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

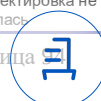
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1714 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная		Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 28.09.2023 16:09 GMT+03:00

83c9f8f2-78b3-467d-bede-a9f0fc1d95c0

Страница 94 из 224



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата		
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10		Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677		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		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	61,21	50,4	52,84	55,85		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)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для каждой



группы квартир, находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 49.

Таблица 49.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник Минимальные значения при продаже расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № жилой недвижимости в Московской области 32, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.		8

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Горговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

- 2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А 4

Подтверждение информации



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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такая квартира продается с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

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

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

Примечание:

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

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

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

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

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

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

Среднее значение, с учетом округлений

6
((8+4)/2=6)

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г. Московской области в размере (минус) 6%, так как, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная скидка от Застройщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1000					
Площадь, кв. м	61,21	50,40	52,84	55,85	
Цена, руб.	8 800 000,0	6 500 000,0	7 700 000,0	8 432 402,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	143 767,0	128 968,0	145 723,0	150 983,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	135 141,0	121 230,0	136 980,0	141 924,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1439					
Площадь, кв. м	38,81	33,09	30,91	35,80	38,81
Цена, руб.	5 700 000,0	5 050 000,0	4 750 000,0	5 500 000,0	5 200 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	146 869,0	152 614,0	153 672,0	153 631,0	133 986,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	138 057,0	143 457,0	144 452,0	144 413,0	125 947,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1677					
Площадь, кв. м	38,81	33,09	30,91	35,80	38,81
Цена, руб.	5 700 000,0	5 050 000,0	4 750 000,0	5 500 000,0	5 200 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	146 869,0	152 614,0	153 672,0	153 631,0	133 986,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	138 057,0	143 457,0	144 452,0	144 413,0	125 947,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1693					
Площадь, кв. м	38,81	33,09	30,91	35,80	38,81
Цена, руб.	5 700 000,0	5 050 000,0	4 750 000,0	5 500 000,0	5 200 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	146 869,0	152 614,0	153 672,0	153 631,0	133 986,0



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	138 057,0	143 457,0	144 452,0	144 413,0	125 947,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1714					
Площадь, кв. м	61,21	50,40	52,84	55,85	
Цена, руб.	8 800 000,0	6 500 000,0	7 700 000,0	8 432 402,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	143 767,0	128 968,0	145 723,0	150 983,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	135 141,0	121 230,0	136 980,0	141 924,0	
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	125 947				
максимальное значение	144 452				
среднее значение между минимальным и максимальным	135 200				
стандартное отклонение	7 903				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	7%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	121 230				
максимальное значение	141 924				
среднее значение между минимальным и максимальным	131 577				
стандартное отклонение	8 868				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	7%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	8%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

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

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

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

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения

Передан через Диадок 28.09.2023 16:09 GMT+03:00

83c9f8f2-78b3-467d-bede-a9f0fc1d95c0

Страница 98 из 224



единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1000					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	143 767	128 968	145 723	150 983	0
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	135 141	121 230	136 980	141 924	0
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 626	7 738	8 743	9 059	0
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 166				
Веса, %	24,9176	25,7839	24,8034	24,4951	0,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	133 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1439					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	146 869	152 614	153 672	153 631	133 986
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	138 057	143 457	144 452	144 413	125 947
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 812	9 157	9 220	9 218	8 039
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 446				
Веса, %	20,0434	19,8494	19,8139	19,8151	20,4782
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1677					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	146 869	152 614	153 672	153 631	133 986
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	138 057	143 457	144 452	144 413	125 947
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 812	9 157	9 220	9 218	8 039
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 446				
Веса, %	20,0434	19,8494	19,8139	19,8151	20,4782
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1693					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	146 869	152 614	153 672	153 631	133 986
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	138 057	143 457	144 452	144 413	125 947
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 812	9 157	9 220	9 218	8 039
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 446				
Веса, %	20,0434	19,8494	19,8139	19,8151	20,4782
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1714					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	143 767	128 968	145 723	150 983	0



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	135 141	121 230	136 980	141 924	0
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 626	7 738	8 743	9 059	0
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 166				
Веса, %	24,9176	25,7839	24,8034	24,4951	0,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	133 700				

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. 52.

Таблица 52.

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

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	133 700	7 642 292
2	11	13	1439	1	42,59	139 200	5 928 528
3	13	5	1677	1	37,12	139 200	5 167 104
4	13	7	1693	1	37,12	139 200	5 167 104
5	13	9	1714	2	50,41	133 700	6 739 817
Итого					224,4		30 644 845

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

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

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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



6.5. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартиру площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 644 845 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	7 642 292
2	11	13	1439	1	42,59	5 928 528
3	13	5	1677	1	37,12	5 167 104
4	13	7	1693	1	37,12	5 167 104
5	13	9	1714	2	50,41	6 739 817

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-K10-K-C/X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (пяти) квартир площадью 224,4 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 644 845

*(Тридцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи
восемьсот сорок пять)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	8	14	1000	2	57,16	7 642 292
2	11	13	1439	1	42,59	5 928 528
3	13	5	1677	1	37,12	5 167 104
4	13	7	1693	1	37,12	5 167 104
5	13	9	1714	2	50,41	6 739 817

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

Оценщик

И. А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

3. Методическая литература

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



1-но комнатные квартиры

1. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_34m_1425et_2950890227

1-к. квартира, 34 м², 14/25 эт.

5 150 000 ₽

151 471 ₽ за м²

В ипотеку от 31 450 ₽/мес.

Посмотреть оценки

Почта: vlv

Ставка 10.8% на вторичное жилье

Подробнее

8 919 181-63-03

Написать сообщение

Заказать звонок

Иван

Частное лицо

На Avito с июля 2020

Документы проверены

Экспертный вклад: 819 кг CO₂

Подписаться на продавца

ВТБ

10% КЕШБЭК НА ВСЕ ПОКУПКИ

Остановим телефонных мошенников

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 34 м²

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный

Пол: ламинат

Отопление: центральное

Вид отделки: без отделки

Способ продажи: переуступка

Вид сделки: возможна ипотека

Дополнительно: гардеробная

Расположение

ул. Трубечная д. 10

Скрыть карту

Описание

Продается 1-комнатная квартира от собственника в ЖК Пехра на 14 этаже (секция №9)

Общая площадь: квартиры 34.03 м²

Переуступка срок сдачи 1 квартал 2024 года

1-к. квартира, 34 м², 14/25 эт.

5 150 000 ₽

151 471 ₽ за м²

В ипотеку от 31 450 ₽/мес.

Посмотреть оценки

Почта: vlv

Ставка 10.8% на вторичное жилье

Подробнее

8 919 181-63-03

Написать сообщение

Заказать звонок

Иван

Частное лицо

На Avito с июля 2020

Документы проверены

Экспертный вклад: 819 кг CO₂

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Остановим телефонных мошенников

ИЛИ ВОЗВРАТ ДЕНЕГ

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 34 м²

Площадь кухни: 8.6 м²

Жилая площадь: 14.3 м²

Этаж: 14 из 25

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный

Осна: во двор

Отделка: без отделки

Способ продажи: переуступка

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Трубечная д. 10

Скрыть карту

Описание

Продается 1-комнатная квартира от собственника в ЖК Пехра на 14 этаже (секция №9)

Общая площадь: квартиры 34.03 м²

Переуступка срок сдачи 1 квартал 2024 года



1-к. квартира, 34 м², 14/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

5 150 000 Р
151 471 Р за м²
В ипотеку от 31 450 Р/мес.
Посмотреть скидки
Ипотека - 4.5%
Ставка 10.8% на вторичное жилье
Подробнее

8 919 181-63-03

[Написать сообщение](#)

[Заказать звонок](#)

Описание
Продается 1-комнатная квартира от собственника в ЖК Пехра на 14 этаже (секция 109)
Общая площадь квартиры 34,03м²
Переуступка срок сдачи 1 квартал 2024года
1 взрослый собственник без обременений возможна ипотека
Лучшее платите сообщения не всегда есть возможность ответить на звонок.

О застройщике
Группа компаний: Гранель;
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гемма»
Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок. 69

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме
Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
Этажей в доме: 25
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: наземная многоуровневая, открытая во дворе

[Узнать больше о ЖК](#)

Сообщения

Всё инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Найти текст или инструмент

1154	Квартира	12	9	31.24	1	12.61	2.67
1155	Квартира	13	9	32.35	1	13.60	2.67
1156	Квартира	13	9	23.39	1	14.94	2.67
1157	Квартира	13	9	23.49	1	14.74	2.67
1158	Квартира	13	9	32.89	1	14.27	2.67
1159	Квартира	13	9	32.89	1	14.27	2.67
1160	Квартира	13	9	30.91	1	19.61	2.67
1161	Квартира	13	9	21.41	1	13.43	2.67
1162	Квартира	13	9	21.37	1	13.50	2.67
1163	Квартира	13	9	31.24	1	12.61	2.67
1164	Квартира	14	9	32.35	1	13.60	2.67
1165	Квартира	14	9	23.39	1	14.94	2.67
1166	Квартира	14	9	23.49	1	14.74	2.67
1167	Квартира	14	9	32.89	1	14.27	2.67
1168	Квартира	14	9	32.89	1	14.27	2.67
1169	Квартира	14	9	30.91	1	19.61	2.67
1170	Квартира	14	9	21.41	1	13.43	2.67
1171	Квартира	14	9	21.37	1	13.50	2.67
1172	Квартира	14	9	31.24	1	12.61	2.67
1173	Квартира	15	9	32.35	1	13.60	2.67
1174	Квартира	15	9	23.39	1	14.94	2.67
1175	Квартира	15	9	23.49	1	14.74	2.67
1176	Квартира	15	9	32.89	1	14.27	2.67
1177	Квартира	15	9	32.89	1	14.27	2.67
1178	Квартира	15	9	30.91	1	19.61	2.67
1179	Квартира	15	9	21.41	1	13.43	2.67
1180	Квартира	15	9	21.37	1	13.50	2.67
1181	Квартира	15	9	31.24	1	12.61	2.67
1182	Квартира	16	9	32.35	1	13.60	2.67
1183	Квартира	16	9	23.39	1	14.94	2.67

152
277

Конвертировать подписанные в электронно подписанные файлы PDF
[Восстановить подписанные файлы PDF](#)

2. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_329m_615et_3500616010

1-к. квартира, 32,9 м², 6/15 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Avito

Этажи Москва

На Avito с октября 2016

1-к. квартира, 32,9 м², 6/15 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

ОБЩЕСТВЕННЫМ ТРАНСПОРТОМ 26 мин

6 200 000 Р

188 450 Р за м²

В ипотеку от 37 862 Р/мес. [Посмотреть расчет](#)

Полная цена

Ставка 10,8% на вторичное жилье [Подробнее](#)

8 912 430-40-38

Написать сообщение [в Скайп](#)

Этажи Москва

Агентство

На Avito с октября 2016

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Михаил Александрович

Этажи Москва

Волшебные мечты в квадратные метры!

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 32,9 м²

Площадь кухни: 8,6 м²

Этаж: 6 из 15

Балкон или лоджия: балкон

Отделка: без отделки

Расположение

ул. Трубетская, д. 10

Скрыть карту

Описание

6 200 000 Р

188 450 Р за м²

В ипотеку от 37 862 Р/мес. [Посмотреть расчет](#)

Полная цена

Ставка 10,8% на вторичное жилье [Подробнее](#)

8 912 430-40-38

Написать сообщение [в Скайп](#)

Этажи Москва

Агентство

На Avito с октября 2016

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Михаил Александрович

Этажи Москва

Волшебные мечты в квадратные метры!

Участок 25 сот. (ИЖС) 65 000 000 Р

Квартира-студия 35,1 м², 5/18 эт. 5 590 000 Р

1-к. квартира, 37,3 м², 11/23 эт. 12 100 000 Р

Сообщения

1-к. квартира, 32,9 м², 6/15 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается однокомнатная квартира общей площадью 32,89 кв. метра. Квартира располагается на 6 этаже с видом на зелёный массив.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА:
Дом расположен в экологически благополучном месте. Вокруг лес и парк - отличное место для отдыха и пеших прогулок. В районе есть вся необходимая инфраструктура: детский сад, сетевые продовольственные и хозяйственные магазины.

ДОКУМЕНТЫ:
1 взрослый собственник, ДДУ от 2022

Отличное предложение для покупки жилья. Работая с нами, вы получаете финансовую гарантию на приобретаемую недвижимость до 25 млн. рублей. Бесплатное одобрение по ипотеке для клиентов нашей компании. Звоните! Номер в базе: 9690929. Район: Балашиха.

О застройщике

Группа компаний: Гранель
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок: »

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Патра»
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
Этажей в доме: 15

[Узнать больше о ЖК](#)

6 200 000 Р

188 450 Р за м²
В ипотеку от 37 852 Р в мес.
[Посмотреть скидки](#)
Акция: 4%
Ставка 10,8% на вторичное жилье.
[Подробнее](#)

8 912 430-40-38

[Написать сообщение](#)
Очисти

Этажи Москва
Агентство
На Авито с октября 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Михаил Александрович

Этажи Москва
Волшебные мечты в квадратные метры!

Участок 25 сот (ИЖС)
65 000 000 Р

Квадратострой
281 м², 5/18 эт.
5 590 000 Р

1-к. квартира, 37,1 м², 11/23 эт.
12 100 000 Р

Сообщения

Всё инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Найти текст или инструмент

1094	Квартира	6	9	23.49	1	14.74	2.67
1095	Квартира	6	9	32.89	1	14.27	2.67
1096	Квартира	6	9	32.89	1	14.27	2.67
1097	Квартира	6	9	30.91	1	19.61	2.67
1098	Квартира	6	9	21.41	1	13.43	2.67
1099	Квартира	6	9	21.37	1	13.50	2.67
1100	Квартира	6	9	31.24	1	12.61	2.67
1101	Квартира	7	9	32.35	1	13.60	2.67
1102	Квартира	7	9	23.39	1	14.94	2.67
1103	Квартира	7	9	23.49	1	14.74	2.67
1104	Квартира	7	9	32.89	1	14.27	2.67
1105	Квартира	7	9	32.89	1	14.27	2.67
1106	Квартира	7	9	30.91	1	19.61	2.67
1107	Квартира	7	9	21.41	1	13.43	2.67
1108	Квартира	7	9	21.37	1	13.50	2.67
1109	Квартира	7	9	31.24	1	12.61	2.67
1110	Квартира	8	9	32.35	1	13.60	2.67
1111	Квартира	8	9	23.39	1	14.94	2.67
1112	Квартира	8	9	23.49	1	14.74	2.67
1113	Квартира	8	9	32.89	1	14.27	2.67
1114	Квартира	8	9	32.89	1	14.27	2.67
1115	Квартира	8	9	30.91	1	19.61	2.67
1116	Квартира	8	9	21.41	1	13.43	2.67
1117	Квартира	8	9	21.37	1	13.50	2.67
1118	Квартира	8	9	31.24	1	12.61	2.67
1119	Квартира	9	9	32.35	1	13.60	2.67
1120	Квартира	9	9	23.39	1	14.94	2.67
1121	Квартира	9	9	23.49	1	14.74	2.67
1122	Квартира	9	9	32.89	1	14.27	2.67
1123	Квартира	9	9	32.89	1	14.27	2.67

100
277

Всё инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и расклад
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовка формы
- Заполнение и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Конвертируйте подписанные в электронном виде PDF

[Восстановить подписанную версию](#)



3. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_40m_2030et_3364739181

1-к. квартира, 40 м², 20/30 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авто

Две бизнес-карты Авто Pro Бизнес-карты Помощь Категории Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Главная Недвижимость Квартиры Купить Новостройки Коммерческие

1-к. квартира, 40 м², 20/30 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 700 000 ₽
142 500 ₽ за м²
В ипотеку от 34 808 ₽ в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 965 169-81-92

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Заказать звонок

Мария
Частное лицо
На Авто с марта 2015
Экологический вклад: 10 кг CO₂

Подписаться на продавца

О квартире
Количество комнат: 1
Высота потолков: 2.8 м

Расположение
ул. Трубецкая, д. 10

Описание
Продам по переуступке 1-комнатную квартиру с видео всеми характеристиками (вид на реку и город) в строящемся доме в ЖК Пехора (сдача 1 кв. 2024г) квартира в ипотеке в Сбербанке. По ипотеке будет проходить как первичное жилье с

Количество комнат: 1
Общая площадь: 40 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 16,8 м²
Этаж: 20 из 30
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 2.8 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу
Отдалка: без отдалки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

5 700 000 ₽
142 500 ₽ за м²
В ипотеку от 34 808 ₽ в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 965 169-81-92

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Заказать звонок

Мария
Частное лицо
На Авто с марта 2015
Экологический вклад: 10 кг CO₂

Подписаться на продавца

Остановим телефонных мошенников
Вам вернем деньги

Сообщения



1-к. квартира, 40 м², 20/30 эт.: на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Продам по переуступке 1-комнатную квартиру с видеокамерами (вид на реку и город) в строящемся доме в ЖК Пехра (сдана 1 кв. 2024г) квартира в ипотеке в Сбербанке. По ипотеке будет проходить как первичное жилье с заложенной ставкой (это не вторичка). Я собственник.

О застройщике

Группа компаний: Гранель
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гемма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 59 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдается в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдана в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
Этажей в доме: 30

Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: наземная многоуровневая, открытая во дворе

[Узнать больше о ЖК](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 5 700 000 Р
Первый взнос: 1 140 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

8 965 169-81-92

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Заказать звонок](#)

Мария
Частное лицо
На Авито с марта 2015
[Экспертский вклад: 10 м CO](#)

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#)

Всё инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Найти инструмент

464	Квартира	15	4	38.42	1	16.29	2.67
465	Квартира	15	4	35.54	1	14.83	2.67
466	Квартира	15	4	35.54	1	14.83	2.67
467	Квартира	15	4	65.37	3	40.38	2.67
468	Квартира	16	4	38.81	1	16.84	2.67
469	Квартира	16	4	41.95	1	17.84	2.67
470	Квартира	16	4	38.42	1	16.29	2.67
471	Квартира	16	4	35.54	1	14.83	2.67
472	Квартира	16	4	35.54	1	14.83	2.67
473	Квартира	16	4	65.37	3	40.38	2.67
474	Квартира	17	4	38.81	1	16.84	2.67
475	Квартира	17	4	41.95	1	17.84	2.67
476	Квартира	17	4	38.42	1	16.29	2.67
477	Квартира	17	4	35.54	1	14.83	2.67
478	Квартира	17	4	35.54	1	14.83	2.67
479	Квартира	17	4	65.37	3	40.38	2.67
480	Квартира	18	4	38.81	1	16.84	2.67
481	Квартира	18	4	41.95	1	17.84	2.67
482	Квартира	18	4	38.42	1	16.29	2.67
483	Квартира	18	4	35.54	1	14.83	2.67
484	Квартира	18	4	35.54	1	14.83	2.67
485	Квартира	18	4	65.37	3	40.38	2.67
486	Квартира	19	4	38.81	1	16.84	2.67
487	Квартира	19	4	41.95	1	17.84	2.67
488	Квартира	19	4	38.42	1	16.29	2.67
489	Квартира	19	4	35.54	1	14.83	2.67
490	Квартира	19	4	35.54	1	14.83	2.67
491	Квартира	19	4	65.37	3	40.38	2.67
492	Квартира	20	4	38.81	1	16.84	2.67
493	Квартира	20	4	41.95	1	17.84	2.67

129
277

4. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_345m_612et_2825386965

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Две бизнес-карты: Авито Pro, Бизнес-карта. Помощь, Каталог, Поиск.

Авито. Все категории. Поиск по объявлениям. Найти. Балашиха.

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Балашиха

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт.

Добавить в избранное. Сравнить. Добавить заметку.



5 050 000 Р
146 377 Р за м²
В ипотеку от 30 839 Р в мес.
[Посмотреть схему](#)
Решение ипотечного банка
Ставка 10,8% на вторичное жилье
[Подробнее](#)

8 958 713-15-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Александр Самсонов
5,0 ★★★★★ (13 отзывов)
Агентство
На Авито с февраля 2011

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

О квартире
Количество комнат: 1
Плановый: свободный

О квартире
Количество комнат: 1
Общая площадь: 34,5 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 6 из 12
Балкон или лоджия: балкон
Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный
Осна: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
ул. Труubeцкая, д. 10



Описание
Переуступка однокомнатной квартиры, квартира в секции из 12 этажей, этаж 6

Сообщения

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Переуступка однокомнатной квартиры, квартира в секции из 12 этажей, этаж 6

О застройщике

Группа компаний: Гранель;
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гемма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдается в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехре»
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдана в 1 кв. 2024
Тип дома: панельный

Этажей в доме: 12
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о ЖК](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 5 050 000 ₽
Первый взнос: 1 010 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

УБРиР Абсолют Банк БТБ Металлинвест...

5 050 000 ₽
146 377 ₽ за м²
В ипотеку от 30 839 ₽ в мес.
[Посмотреть скидку](#)
Акция: 0,0%
Степень износа: 10,8% на вторичном рынке
[Подробнее](#)

8 958 713-15-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Александр Самсонов
5,0 ★★★★★ 13 отзывов
Агентство
На Авито с февраля 2011

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Александр

Сообщения

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

ПЛАН КВАРТИРЫ

Со строительным номером № 49 (Сорок девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 6 (Шестом) этаже, в секции № 1 (Один)

8 958 713-15-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сообщения

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Квадратный документ в электронно подписанный файл PDF

Восстановить Точечная пробная версия

44	Квартира	5	1	30.92	1	19.73	2.67
45	Квартира	6	1	28.90	1	18.28	2.67
46	Квартира	6	1	19.82	1	12.18	2.67
47	Квартира	6	1	23.38	1	14.67	2.67
48	Квартира	6	1	23.22	1	14.65	2.67
49	Квартира	6	1	33.09	1	14.05	2.67
50	Квартира	6	1	21.40	1	13.86	2.67
51	Квартира	6	1	33.36	1	14.19	2.67
52	Квартира	6	1	33.37	1	14.21	2.67
53	Квартира	6	1	21.44	1	13.41	2.67
54	Квартира	6	1	21.31	1	13.27	2.67
55	Квартира	6	1	30.92	1	19.73	2.67
56	Квартира	7	1	28.90	1	18.28	2.67
57	Квартира	7	1	19.82	1	12.18	2.67
58	Квартира	7	1	23.38	1	14.67	2.67
59	Квартира	7	1	23.22	1	14.65	2.67
60	Квартира	7	1	33.09	1	14.05	2.67
61	Квартира	7	1	21.40	1	13.86	2.67
62	Квартира	7	1	33.36	1	14.19	2.67
63	Квартира	7	1	33.37	1	14.21	2.67
64	Квартира	7	1	21.44	1	13.41	2.67
65	Квартира	7	1	21.31	1	13.27	2.67
66	Квартира	7	1	30.92	1	19.73	2.67
67	Квартира	8	1	28.90	1	18.28	2.67
68	Квартира	8	1	19.82	1	12.18	2.67
69	Квартира	8	1	23.38	1	14.67	2.67
70	Квартира	8	1	23.22	1	14.65	2.67
71	Квартира	8	1	33.09	1	14.05	2.67
72	Квартира	8	1	21.40	1	13.86	2.67
73	Квартира	8	1	33.36	1	14.19	2.67

119 277



5. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_324m_1826et_3428804891

1-к. квартира, 32,4 м², 18/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Две бизнес-карты: Авито Pro, Бизнес-карты. Помощь, Категории, Поиск.

Всё категории Поиск объявлений Найти Балашиха

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Вторичные

1-к. квартира, 32,4 м², 18/26 эт.

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку

ПЛАН КВАРТИРЫ
См. строительный номер № 1208 (Зона тамбула света не имеет, состоит из 1 (одной) комнаты, расположенной на 18 (восемнадцати) этаже, и кухни № 9 (девяти)).

8 980 250-78-03

Написать сообщение

CENTURY 21 Россия
Агентство
На Авито с июня 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактные лица
Светлана Максим

6 000 000 Р
185 185 Р за м²
В ипотеку от 38 540 Р/мес.
[Посмотреть онлайн](#)

ВТБ
10,8%
ИПОТЕКА
УЮТНАЯ СТАВКА
НА ВТОРИЧНОЕ
ЖИЛЬЕ – 10,8%
[ПОДРОБНЕЕ](#)

Бесплатные курсы программирования
Для школьников 8 – 11 классов
[Сообщения](#)

О квартире
Количество комнат: 1
Балконы или лоджии: Балконы

Балкон или лоджия: **балкон**
Санузел: **совмещенный**
Окна: **во двор, на улицу**
Отделка: **предчистовая**
Вид сделки: **возможна ипотека**

Расположение
ул. Трубешная, д. 10 [Скрыть карту](#)

Описание
Продается просторная 1-комн. квартира 32,4 м² на 18 этаже 26-этажного ЖК Пехра от Гранель.
Дата сдачи дома – I квартал 2024 года, это Корпус №10
Сам дом, расположен недалеко от реки Пехорка, где в дальнейшем будет

6 000 000 Р
185 185 Р за м²
В ипотеку от 38 540 Р/мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 980 250-78-03

Написать сообщение

CENTURY 21 Россия
Агентство
На Авито с июня 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактные лица
Светлана Максим

Бесплатные курсы программирования
Для школьников 8 – 11 классов
[Сообщения](#)

1-к. квартира, 32,4 м², 18/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается просторная 1-комн. квартира 32,34 м² на 18 этаже 26-этажного ЖК Пехра от Гранель.

Дата сдачи дома – I квартал 2024 года, это Корпус № 10.

Сам дом, расположен недалеко от реки Пехорка, где в дальнейшем будет оборудован пляж. Отличная транспортная доступность от метро Щелковская. Из окон квартиры будет открываться шикарный вид с 18-ого этажа. Отделка черновая, что позволит Вам все распланировать и сделать ремонт под Ваши пожелания. Документы основания договор ДДУ!

Покупателю ипотека со скидкой! Поможем с одобрением в разных банках! Дарим страховку!

Арт. 50753719

6 000 000 Р
185 185 Р за м²
В ипотеку от 35 640 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 980 250-78-03

Написать сообщение

CENTURY 21 Россия
Агентство
На Авито с июня 2020
Рейтинг: прозрачно

Подпишитесь на продавца
Контактное лицо
Ольга Максим

О застройщике

Группа компаний: [Гранель](#)
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строятся: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдано в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: [ЖК «Пехра»](#)
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдача в I кв. 2024

Тип дома: монолитный
Этажей в доме: 26
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1

[Узнать больше о ЖК](#)

Сообщения

1-к. квартира, 32,4 м², 18/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

8 980 250-78-03

Написать сообщение

Сообщения



Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Скачайте, обработайте и электронно подписывайте файлы PDF

Восстановите Точечную пробную версию

1184	Квартира	16	9	23.49	1	14.74	2.67
1185	Квартира	16	9	32.89	1	14.27	2.67
1186	Квартира	16	9	32.89	1	14.27	2.67
1187	Квартира	16	9	30.91	1	19.61	2.67
1188	Квартира	16	9	21.41	1	13.43	2.67
1189	Квартира	16	9	21.37	1	13.50	2.67
1190	Квартира	16	9	31.24	1	12.61	2.67
1191	Квартира	17	9	32.35	1	13.60	2.67
1192	Квартира	17	9	23.39	1	14.94	2.67
1193	Квартира	17	9	23.49	1	14.74	2.67
1194	Квартира	17	9	32.89	1	14.27	2.67
1195	Квартира	17	9	32.89	1	14.27	2.67
1196	Квартира	17	9	30.91	1	19.61	2.67
1197	Квартира	17	9	21.41	1	13.43	2.67
1198	Квартира	17	9	21.37	1	13.50	2.67
1199	Квартира	17	9	31.24	1	12.61	2.67
1200	Квартира	18	9	32.35	1	13.60	2.67
1201	Квартира	18	9	23.39	1	14.94	2.67
1202	Квартира	18	9	23.49	1	14.74	2.67
1203	Квартира	18	9	32.89	1	14.27	2.67
1204	Квартира	18	9	32.89	1	14.27	2.67
1205	Квартира	18	9	30.91	1	19.61	2.67
1206	Квартира	18	9	21.41	1	13.43	2.67
1207	Квартира	18	9	21.37	1	13.50	2.67
1208	Квартира	18	9	31.24	1	12.61	2.67
1209	Квартира	19	9	32.35	1	13.60	2.67
1210	Квартира	19	9	23.39	1	14.94	2.67
1211	Квартира	19	9	23.49	1	14.74	2.67
1212	Квартира	19	9	32.89	1	14.27	2.67
1213	Квартира	19	9	32.89	1	14.27	2.67

183 277



6. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_342m_1017et_3132665026

1-к. квартира, 34,2 м², 10/17 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Две бизнес-карты: Авито Pro, Бизнес-карты. Помощь, Карты, Поиск. Мои объявления, Игры, Разместить объявление.

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Выход

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 1-комнатные

1-к. квартира, 34,2 м², 10/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ПЛАН КВАРТИРЫ
Схематический план квартиры № 93 (однокомнатная), состоящий из 1 (одной) комнаты, расположенной на 10 (десятом) этаже, в корпусе № 3 (третьем).



Условные обозначения:
- Комната
- Кухня
- Ванная
- Коридор
- Лоджия

О квартире
Количество комнат: 1 Этаж: 10 из 17

5 100 000 ₽
149 123 ₽ за м²
В ипотеку от 31 144 ₽ в мес.
[Посмотреть схему](#)

8 901 244-05-50

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

CENTURY 21 Перспектива - Ваш оператор недвижимости
Агентство
На Авито с августа 2018
[Рейтинги проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Юрий Савин

Остановим телефонных мошенников
Ваш номер в безопасности

Расположение
ул. Трубушская, д. 10 [Скрыть карту](#)



Описание
До 5% скидка на процентную ставку!
Каждая сделка застрахована в САО "Ресо-гарантия"
Скидка на страховку (жизнь/инициатива/титул)

Продается однокомнатная в строящемся ЖК "Техра". Срок сдачи: I-квартал 2024 года.
ЖК расположен в районе с развитой инфраструктурой и удобной транспортной

Сообщения

1-к. квартира, 34,2 м², 10/17 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

До 6% скидки на процентную ставку!
Каждая сделка застрахована в САО "Ресо-гарантий"
Скидка на страховку (жизнь/имущество/титул)

Продается однокомнатная в строящемся ЖК "Пехра". Срок сдачи: 1-квартал 2024 года.

ЖК расположен в районе с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью, всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе, рядом с метро Щелковская. Недалеко от ЖК "Пехра" находится парк «Пехорка», уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями.

Покупатель также получает:

- бесплатное сопровождение сделки;
- квалифицированную помощь в получении ипотеки в ведущих банках, срок одобрения от 1 до 3 дней;
- специальные скидки 0,3 - 2,99%, возможность одновременной подачи заявок до 10 банков, высокая степень одобрения;
- индивидуальный подбор ипотеки с наименьшей ставкой с учетом госпрограмм, акций.

5 100 000 ₽
149 123 ₽ за м²
В ипотеку от 31 144 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 901 244-05-50

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

CENTURY 21 Перспектива - Ваш оператор недвижимости
Агентство
На Авито с августа 2018
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продажу](#)
Контактное лицо
Юрий Савин

О застройщике

Группа компаний: Гранель,
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гемма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус/строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
Этажи в доме: 17

[Сообщения](#)

1-к. квартира, 34,2 м², 10/17 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

ПЛАН КВАРТИРЫ

Со строительным номером № 93 (Девяносто три), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 10 (Десятом) этаже, в секции № 1 (Один)

Условные обозначения

Символ	Обозначение
1	Жилая комната
2	Кухня
3	Ванная
4	Санузел
5	Лоджия
6	Гардеробная
7	Холл
8	Входная группа
9	Лифт
10	Эскалатор
11	Техническое помещение
12	Площадь общего пользования
13	Площадь общего пользования (с учетом летних помещений)
14	Площадь общего пользования (с учетом летних помещений, с учетом помещений для инвалидов)

8 901 244-05-50

[Написать сообщение](#)
11 3 минуты

[Сообщения](#)

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ☆ ПД Парк к 10, 10 1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовка формы
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Конвертируйте документ в электронно подписанный файл PDF

Восстановить Точечная пробная версия

74	Квартира	8	1	33.37	1	14.21	2.67
75	Квартира	8	1	21.44	1	13.41	2.67
76	Квартира	8	1	21.31	1	13.27	2.67
77	Квартира	8	1	30.92	1	19.73	2.67
78	Квартира	9	1	28.90	1	18.28	2.67
79	Квартира	9	1	19.82	1	12.18	2.67
80	Квартира	9	1	23.38	1	14.67	2.67
81	Квартира	9	1	23.22	1	14.65	2.67
82	Квартира	9	1	33.09	1	14.05	2.67
83	Квартира	9	1	21.40	1	13.86	2.67
84	Квартира	9	1	33.36	1	14.19	2.67
85	Квартира	9	1	33.37	1	14.21	2.67
86	Квартира	9	1	21.44	1	13.41	2.67
87	Квартира	9	1	21.31	1	13.27	2.67
88	Квартира	9	1	30.92	1	19.73	2.67
89	Квартира	10	1	28.90	1	18.28	2.67
90	Квартира	10	1	19.82	1	12.18	2.67
91	Квартира	10	1	23.38	1	14.67	2.67
92	Квартира	10	1	23.22	1	14.65	2.67
93	Квартира	10	1	33.09	1	14.05	2.67
94	Квартира	10	1	21.40	1	13.86	2.67
95	Квартира	10	1	33.36	1	14.19	2.67
96	Квартира	10	1	33.37	1	14.21	2.67
97	Квартира	10	1	21.44	1	13.41	2.67
98	Квартира	10	1	21.31	1	13.27	2.67
99	Квартира	10	1	30.92	1	19.73	2.67
100	Квартира	11	1	28.90	1	18.28	2.67
101	Квартира	11	1	19.82	1	12.18	2.67
102	Квартира	11	1	23.38	1	14.67	2.67
103	Квартира	11	1	23.22	1	14.65	2.67

118 277



7. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_345m_926et_2558456301

1-к. квартира, 34,5 м², 9/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

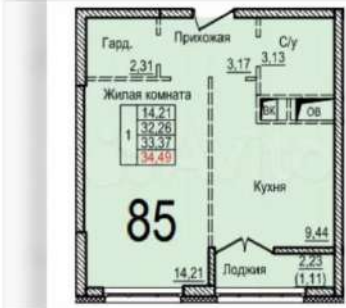
Две бизнес-карты: Авито Pro, Авито Бизнес. Помощь, Квитанции, Польза. Мои объявления, Игры, Разместить объявление.

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 1-комнатные

1-к. квартира, 34,5 м², 9/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 499 000 ₽
159 391 ₽ за м²
В ипотеку от 33 581 ₽/мес.
Рассчитать ипотеку
Ипотека от 5.6%. Рассчитайте онлайн
Подробнее

8 901 244-66-63

Написать сообщение

Заказать звонок

Арина
Частное лицо
На Авито с февраля 2017
Экологический вклад: 17 м CO₂

Подписаться на продавца

ВТБ
10,8%
ИПОТЕКА
УЮТНАЯ СТАВКА
НА ВТОРИЧНОЕ
ЖИЛЬЕ – 10,8%
ПОДРОБНЕЕ

Бесплатные курсы программирования
Для школьников 8 – 11 классов
Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1 Полностью: газифицирована

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 34,5 м²
Площадь кухни: 9,4 м²
Жилая площадь: 14,2 м²
Этаж: 9 из 26
Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная
Санузел: совмещенный
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Трубетская, д. 10 Скрыть карту



Описание

АГЕНСТВАМ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ. Продается квартира в ЖК Пехра, расположенный в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе, рядом с метро Щелковская. Территория жилого комплекса со всех сторон окружена лесными массивами и водоемами.

Сообщения

1-к. квартира, 34,5 м², 9/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

АГЕНСТВАМ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ. Продаётся квартира в ЖК Пехра, расположенный в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе, рядом с метро Щелковская. Территория жилого комплекса со всех сторон окружена лесными массивами и водоёмами. Транспортная доступность: 20 мин до метро, 15 мин до жд станции «Балашиха», КВАРТИРА В ИПОТЕКУ, ПРОДАЁТСЯ ПО ПЕРЕУСТУПКЕ. Собственник один. Овна выходят во двор. Срок сдачи - 1й квартал 2024 года, к этому моменту цена квартиры вырастет в разы!

ВНИМАНИЕ! Если не отвечаете на звонок, просьба написать сообщение здесь и мы обязательно свяжемся.

О застройщике

Группа компаний: Гранель
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок

Узнать больше о застройщике

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 26
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: закрытая территория
Парковка: наземная многоуровневая, открытая во дворе

Узнать больше о ЖК

5 499 000 Р
159 391 Р за м²
В ипотеку от 33 581 Р в мес.
[Посмотреть оценки](#)
Ипотека: ставка от 5,6%. Рассчитайте онлайн
[Подробнее](#)

8 901 244-66-63

Написать сообщение

Заказать звонок

Армена
Частное лицо
На Авито с февраля 2017
[Экспертный вывод: 37% СО](#)
[Подписаться на продавца](#)

Бесплатные курсы программирования
Для школьников 8-11 классов

Сообщения

1-к. квартира, 34,5 м², 9/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Гард. 2,31 Прихожая 3,17 С/у 3,13

Жилая комната 14,21

1 32,26 33,37 34,49

85

Кухня 9,44

Лоджия 2,23 (1,11)

14,21

8 901 244-66-63

Написать сообщение

Сообщения

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФМД...) ПД Парк к 10.10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовка формы
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Квадратный документ в электронно подписанный файл PDF

Восстановить Точечная пробная версия

74	Квартира	8	1	33.37	1	14.21	2.67
75	Квартира	8	1	21.44	1	13.41	2.67
76	Квартира	8	1	21.31	1	13.27	2.67
77	Квартира	8	1	30.92	1	19.73	2.67
78	Квартира	9	1	28.90	1	18.28	2.67
79	Квартира	9	1	19.82	1	12.18	2.67
80	Квартира	9	1	23.38	1	14.67	2.67
81	Квартира	9	1	23.22	1	14.65	2.67
82	Квартира	9	1	33.09	1	14.05	2.67
83	Квартира	9	1	21.40	1	13.86	2.67
84	Квартира	9	1	33.36	1	14.19	2.67
85	Квартира	9	1	33.37	1	14.21	2.67
86	Квартира	9	1	21.44	1	13.41	2.67
87	Квартира	9	1	21.31	1	13.27	2.67
88	Квартира	9	1	30.92	1	19.73	2.67
89	Квартира	10	1	28.90	1	18.28	2.67
90	Квартира	10	1	19.82	1	12.18	2.67
91	Квартира	10	1	23.38	1	14.67	2.67
92	Квартира	10	1	23.22	1	14.65	2.67
93	Квартира	10	1	33.09	1	14.05	2.67
94	Квартира	10	1	21.40	1	13.86	2.67
95	Квартира	10	1	33.36	1	14.19	2.67
96	Квартира	10	1	33.37	1	14.21	2.67
97	Квартира	10	1	21.44	1	13.41	2.67
98	Квартира	10	1	21.31	1	13.27	2.67
99	Квартира	10	1	30.92	1	19.73	2.67
100	Квартира	11	1	28.90	1	18.28	2.67
101	Квартира	11	1	19.82	1	12.18	2.67
102	Квартира	11	1	23.38	1	14.67	2.67
103	Квартира	11	1	23.22	1	14.65	2.67

118 277



8. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_32m_1325et_2863649883

1-к. квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

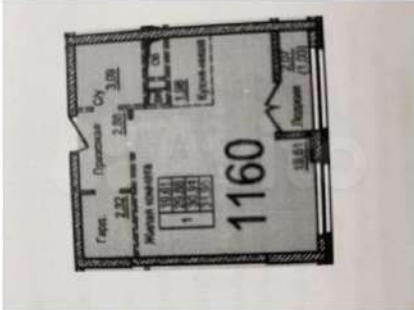
Две бизнес-карты: Авито Pro, Бизнес-карты. Помощь, Каталог, Поиск.

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Балашиха

1-к. квартира, 32 м², 13/25 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире
Количество комнат: 1
План: свободный

4 750 000 Р
148 438 Р за м²
В ипотеку от 29 007 Р в мес.
[Посмотреть детали](#)

8 916 880-74-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Оплата
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 75 объявлений
[Экологический вклад: -175 кг CO₂](#)

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

ЛокоБанк
x2 выгода
ДО 100 ПЕРЕВОДОВ
В ДРУГИЕ БАНКИ - 0 Р
[ОТКРЫТЬ СЧЕТ](#)

Остановим телефонных мошенников
Ваше время дороже

О квартире
Количество комнат: 1
Общая площадь: 32 м²
Этаж: 13 из 25
Балкон или лоджия: балкон

Санузел: совмещенный
Осна: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка

Расположение
ул. Трубецкая, д. 10
[Скрыть карту](#)



Описание
Продам 1-комнатную квартиру в новом ЖК Петра, район частично заселен и уже развита инфраструктура. Купить квартиру можно по программе льготная ипотека, переуступка от застройщика. Сдача квартиры 1 кв 2024 года. Быстрый выход на сделку.

4 750 000 Р
148 438 Р за м²
В ипотеку от 29 007 Р в мес.
[Посмотреть детали](#)

8 916 880-74-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Оплата
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 75 объявлений
[Экологический вклад: -175 кг CO₂](#)

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Остановим телефонных мошенников
Ваше время дороже

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

4 750 000 Р
148 438 Р за м²
В ипотеку от 29 007 Р в мес.
[Посмотреть сходки](#)

Описание
Продам 1-комнатную квартиру в новом ЖК Петра, район частично заселен и уже развита инфраструктура. Купить квартиру можно по программе льготной ипотеки, перерасчет от застройщика. Сдана квартира 1 кв 2024 года. Быстрый выход на сделку.

О застройщике
Группа компаний: [Гранель](#)
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гильдия»
[Узнать больше о застройщике](#)

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 59 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок: 48

О доме
Название новостройки: [ЖК «Петра»](#)
Корпус, строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдана в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
[Узнать больше о ЖК](#)

Этажей в доме: 25
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Парковка: открытая во дворе

8 916 880-74-25
[Написать сообщение](#)
Отправлено за несколько часов
[Заказать звонок](#)

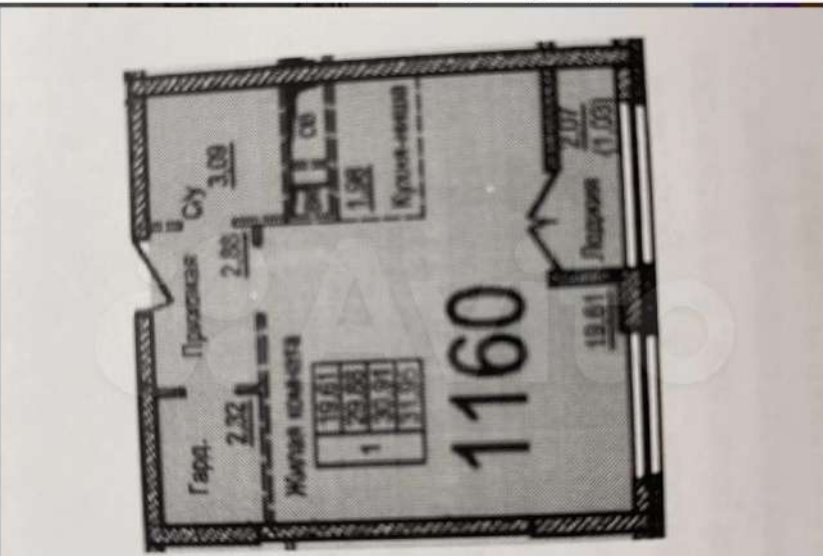
Ссылка
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 73 объявления
[Экологический вклад: 173 кг CO₂](#)

8 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Остановим телефонных мошенников
Уже в работе защита

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито



8 916 880-74-25
[Написать сообщение](#)
Отправлено за несколько часов

Сообщения



Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовка формы
- Заполнять и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Квадратик, оверлей и электронно подписывать файлы PDF

Восстановить Точечная пробная версия

1154	Квартира	12	9	31.24	1	12.61	2.67
1155	Квартира	13	9	32.35	1	13.60	2.67
1156	Квартира	13	9	23.39	1	14.94	2.67
1157	Квартира	13	9	23.49	1	14.74	2.67
1158	Квартира	13	9	32.89	1	14.27	2.67
1159	Квартира	13	9	32.89	1	14.27	2.67
1160	Квартира	13	9	30.91	1	19.61	2.67
1161	Квартира	13	9	21.41	1	13.43	2.67
1162	Квартира	13	9	21.37	1	13.50	2.67
1163	Квартира	13	9	31.24	1	12.61	2.67
1164	Квартира	14	9	32.35	1	13.60	2.67
1165	Квартира	14	9	23.39	1	14.94	2.67
1166	Квартира	14	9	23.49	1	14.74	2.67
1167	Квартира	14	9	32.89	1	14.27	2.67
1168	Квартира	14	9	32.89	1	14.27	2.67
1169	Квартира	14	9	30.91	1	19.61	2.67
1170	Квартира	14	9	21.41	1	13.43	2.67
1171	Квартира	14	9	21.37	1	13.50	2.67
1172	Квартира	14	9	31.24	1	12.61	2.67
1173	Квартира	15	9	32.35	1	13.60	2.67
1174	Квартира	15	9	23.39	1	14.94	2.67
1175	Квартира	15	9	23.49	1	14.74	2.67
1176	Квартира	15	9	32.89	1	14.27	2.67
1177	Квартира	15	9	32.89	1	14.27	2.67
1178	Квартира	15	9	30.91	1	19.61	2.67
1179	Квартира	15	9	21.41	1	13.43	2.67
1180	Квартира	15	9	21.37	1	13.50	2.67
1181	Квартира	15	9	31.24	1	12.61	2.67
1182	Квартира	16	9	32.35	1	13.60	2.67
1183	Квартира	16	9	23.39	1	14.94	2.67

152 277



9. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_37m_819et_3153095944

1-к. квартира 37 м², 8/19 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Две бизнес-карты: Авито Pro, Бизнес-карты. Помощь, Каталог, Поиск.

Авито. Все категории. Поиск по объявлениям. Найти. Балашиха.

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Вторичные

1-к. квартира, 37 м², 8/19 эт.

Добавить в избранное. Сравнить. Добавить заметку.



1552

5 500 000 Р

148 649 Р за м²
В ипотеку от 33 587 Р/мес.
[Посмотреть условия](#)

8 958 880-07-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Анна Радзугина
Частное лицо
На Авито с июня 2021
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Кредитка на миллион
Тинькофф Платинум с лимитом до 1 000 000 Р
Оформить

1 МЛН

О квартире
Количество комнат: 1. Планировка: свободная.

О квартире
Количество комнат: 1
Общая площадь: 37 м²
Площадь кухни: 9,9 м²
Этаж: 8 из 19
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный
Отоп: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
ул. Трубетская, д. 10. [Скрыть карту](#)



Описание
СОБСТВЕННИК! АГЕНТАМ НЕ БЕСПОКОИТЬ!!! Квартира площадью 36,97 м² в современном и стильном жилом комплексе комфорт-класса, расположенном в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе, рядом с метро Щелковская - ЖК Пехра.

Сообщения



1-к. квартира, 37 м², 8/19 эт.: на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

СОБСТВЕННИКИ АГЕНТАМ НЕ БЕСПОКОИТЬ!!! Квартира площадью 56,97 м² в современном и стильном жилом комплексе комфорт-класса, расположенном в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе, рядом с метро Щелковская - ЖК Пекра.

- Сдача дома - 1 квартал 2024.
- Высота потолков 2.75.
- Два многоярусных паркинга на 2044 машиномест.
- Школы, сады, поликлиники и магазины на территории ЖК - автобусные остановки.
- Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно отлично провести время. Недалеко от ЖК Пекра находится парк Пекория это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых пикников с друзьями.

О застройщике

Группа компаний: **Гранель**
Официальный застройщик: **ООО «СЗ «Гранель Гамма»**

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строятся: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдается в срок.

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: **ЖК «Пекра»**
Корпус, строение: **Корпус 10**
Тип участка: **ДДУ по ФЗ 214**
Срок сдачи: **Сдача в 1 кв. 2024**
Тип дома: **монолитный**
Этажей в доме: **19**

Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: **детская площадка, спортивная площадка**
Парковка: **наземная многоярусная, открытая во дворе**

[Узнать больше о ЖК](#)

5 500 000 ₽

148 649 ₽ за м²
В ипотеку от 33 587 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 958 880-07-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Анна Радугина
Частное лицо
На Авито с июня 2021
[Документы проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

1-к. квартира, 37 м², 8/19 эт.: на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито



8 958 880-07-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сообщения



Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Копировать, вставить и электронно подписывать файлы PDF

Всплывающая подсказка: Пробная версия

1544	Квартира	7	12	35.80	1	15.62	2.67
1545	Квартира	7	12	30.91	1	20.05	2.67
1546	Квартира	7	12	30.81	1	19.97	2.67
1547	Квартира	7	12	22.72	1	13.87	2.67
1548	Квартира	7	12	23.28	1	15.06	2.67
1549	Квартира	7	12	30.94	1	20.03	2.67
1550	Квартира	8	12	32.86	1	14.22	2.67
1551	Квартира	8	12	70.81	3	44.74	2.67
1552	Квартира	8	12	35.80	1	15.62	2.67
1553	Квартира	8	12	30.91	1	20.05	2.67
1554	Квартира	8	12	30.81	1	19.97	2.67
1555	Квартира	8	12	22.72	1	13.87	2.67
1556	Квартира	8	12	23.28	1	15.06	2.67
1557	Квартира	8	12	30.94	1	20.03	2.67
1558	Квартира	9	12	32.86	1	14.22	2.67
1559	Квартира	9	12	70.81	3	44.74	2.67
1560	Квартира	9	12	35.80	1	15.62	2.67
1561	Квартира	9	12	30.91	1	20.05	2.67
1562	Квартира	9	12	30.81	1	19.97	2.67
1563	Квартира	9	12	22.72	1	13.87	2.67
1564	Квартира	9	12	23.28	1	15.06	2.67
1565	Квартира	9	12	30.94	1	20.03	2.67
1566	Квартира	10	12	32.86	1	14.22	2.67
1567	Квартира	10	12	70.81	3	44.74	2.67
1568	Квартира	10	12	35.80	1	15.62	2.67
1569	Квартира	10	12	30.91	1	20.05	2.67
1570	Квартира	10	12	30.81	1	19.97	2.67
1571	Квартира	10	12	22.72	1	13.87	2.67
1572	Квартира	10	12	23.28	1	15.06	2.67
1573	Квартира	10	12	30.94	1	20.03	2.67

165 277



10. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_40m_1326et_3186334273

1-к. квартира, 40 м², 13/26 эт.

5 200 000 Р

130 000 Р за м²
Выплату от 31 755 Р/мес.
[Посмотреть схему](#)

8 985 051-13-45

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Заказать звонок

Агентство
На Avito с мая 2012
Завершено 385 объявлений
[Документы проверены](#)

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

О квартире
Количество комнат: 1
Балкон или лоджия: лоджия

Расположение
ул. Трубачев, д. 10

Описание
Предлагается Вашему вниманию однокомнатная квартира по переуступке права собственности в ЖК ПЕХРА. Срок сдачи по ДДУ до 30 сентября 2024 года.
В районе развитая инфраструктура - магазины, детские сады, школа, аптеки, кафе, спортивные площадки, также есть спортзал.
Удобные выезд на Щелковское шоссе, в шаговой доступности от дома автобусная

ЛокоБанк
x2 выгода
ПЕРЕВОДЫ ФИЗИКАМ
ДО 1 МЛН Р - 0 Р
ОТКРЫТЬ СЧЕТ

Тинькофф
Остановим телефонных мошенников
Ваше время дороже



1-к квартира, 40 м², 13/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

5 200 000 Р
130 000 Р за м²
В ипотеку от 31 755 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание

Предлагается Вашему вниманию однокомнатная квартира по переуступке права собственности в ЖК ПЕХРА. Срок сдачи по ДДУ до 30 сентября 2024 года. В районе развитая инфраструктура – магазины, детские сады, школа, аптеки, кафе, спортивные площадки, так же есть спортзал.

Удобные выезд на Щелковское шоссе, в шаговой доступности от дома автобусная остановка, от куда можно добраться до м. Щелковская.

Ставка по ипотеке 5-7%. Быстрый выход на сделку.

О застройщике

Группа компаний: Гранель.
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Сдано: 125 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок.

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус: строение: Корпус 10
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный
Этажей в доме: 26

[Узнать больше о ЖК](#)

8 985 051-13-45

[Написать сообщение](#)
Отправит в течение дня

[Заказать звонок](#)

Агентство
На Авито с мая 2012
Завершено 365 объявлений
[Документы проверены](#)

16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Компактное фото:
Юлия

Остановим телефонных мошенников
Уже в работе защита

[Написать сообщение](#)

1-к квартира, 40 м², 13/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Жилой дом № 10
Секция 4
Этаж 13

450

8 985 051-13-45

[Написать сообщение](#)
Отправит в течение дня

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФИД...) ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать Найти инструмент

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовка формы
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Скачайте, обработайте и электронно подписывайте файлы PDF

Восстановить Точечная пробная версия

434	Квартира	10	4	38.42	1	16.29	2.67
435	Квартира	10	4	35.54	1	14.83	2.67
436	Квартира	10	4	35.54	1	14.83	2.67
437	Квартира	10	4	65.37	3	40.38	2.67
438	Квартира	11	4	38.81	1	16.84	2.67
439	Квартира	11	4	41.95	1	17.84	2.67
440	Квартира	11	4	38.42	1	16.29	2.67
441	Квартира	11	4	35.54	1	14.83	2.67
442	Квартира	11	4	35.54	1	14.83	2.67
443	Квартира	11	4	65.37	3	40.38	2.67
444	Квартира	12	4	38.81	1	16.84	2.67
445	Квартира	12	4	41.95	1	17.84	2.67
446	Квартира	12	4	38.42	1	16.29	2.67
447	Квартира	12	4	35.54	1	14.83	2.67
448	Квартира	12	4	35.54	1	14.83	2.67
449	Квартира	12	4	65.37	3	40.38	2.67
450	Квартира	13	4	38.81	1	16.84	2.67
451	Квартира	13	4	41.95	1	17.84	2.67
452	Квартира	13	4	38.42	1	16.29	2.67
453	Квартира	13	4	35.54	1	14.83	2.67
454	Квартира	13	4	35.54	1	14.83	2.67
455	Квартира	13	4	65.37	3	40.38	2.67
456	Квартира	14	4	38.81	1	16.84	2.67
457	Квартира	14	4	41.95	1	17.84	2.67
458	Квартира	14	4	38.42	1	16.29	2.67
459	Квартира	14	4	35.54	1	14.83	2.67
460	Квартира	14	4	35.54	1	14.83	2.67
461	Квартира	14	4	65.37	3	40.38	2.67
462	Квартира	15	4	38.81	1	16.84	2.67
463	Квартира	15	4	41.95	1	17.84	2.67

128 277



2-х комнатные квартиры

1. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/2-k_kvartira_624m_49et_2881388652

2-к. квартира, 62,4 м², 4/9 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Две бизнес-карты: Авито Про, Бизнес-карты. Помощь, Каталог, Поиск.

2-к. квартира, 62,4 м², 4/9 эт.

Добавить в избранное, Сравнить, Добавить заметку.

8 800 000 Р

141 026 Р за м²

В ипотеку от 53 735 Р в мес.

8 938 666-45-68

Написать сообщение

Заказать звонок

Анастасия
Агентство
На Авито с августа 2016
Экспертный вклад: 147 000

43 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ВТБ

00:02:00

ИПОТЕКА

РЕШЕНИЕ ПО КРЕДИТУ ЗА 2 МИНУТЫ

ПОДРОБНЕЕ

ТИНЬКОФ

Остановим телефонных мошенников

Сообщения



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 62,4 м²
Площадь кухни: 10,5 м²
Этаж: 4 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные, смежные

Санузел: раздельный
Осна: на улицу, на солнечную сторону
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

8 800 000 Р

141 026 Р за м²

В ипотеку от 53 735 Р в мес.

8 938 666-45-68

Написать сообщение

Заказать звонок

Анастасия
Агентство
На Авито с августа 2016
Экспертный вклад: 147 000

43 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФ

Остановим телефонных мошенников

ИЛИ ВОЗВРАТ ДЕНЕГ

Сообщения

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Звонятелев Рыночная Высшая

8 292 500 Р 8 892 000 Р

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

ул. Трубечкая, д. 101

Скрыть карту



2-к. квартира, 62,4 м², 4/9 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается «видовая» 2-х комнатная квартира на 4м этаже 9ти этажной башни (дом 10.1) Планировка свободная, позволяет сделать полноценную 3х комнатную квартиру.
Окна выходят на южную и юго-восточную сторону (тепло и солнечно) с видом на реку Пехорку. Перед окнами не будет другой стройки.
Просторная кухня, раздельный санузел, теплая подложка.
Рядом с домом уже есть действующий детский сад, строится школа. Развитая инфраструктура в соседних домах.
До Москвы 8 км по Шелковскому ш., альтернатива - ш. Энтузиастов.
Автобусы и маршрутки до метро и ст. Балашиха МЖД.
Срок сдачи 1й квартал 2024
Один взрослый собственник.
Без обременений.
Продажа по переуступке ДДУ
Подходит под льготную ипотеку

О застройщике

Группа компаний: Гранель
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гемма»

Сдано: 126 домов в 13 ЖК
Строится: 39 домов в 15 ЖК
Сроки сдачи: 87% сдаются в срок. @

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехра»
Корпус, строение: Корпус 10.1
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: закрытая территория, детская площадка
Парковка: наземная многоуровневая

8 800 000 Р
141 026 Р за м²
В ипотеку от 53 735 Р в мес.
[Посмотреть скрин](#)

8 938 666-45-68

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Агентство
На Авито с августа 2016
[Экологически чистый - 1кг CO2](#)

[+3 обновления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Остановим телефонных мошенников
Уже в работе

Сообщения

2-к. квартира, 62,4 м², 4/9 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

24.06 Жилая комната
14.02 Жилая комната
10.52 Кухня
3.13 Ванная
6.65 Прихожая
2.48 Лоджия
20

38.08
59.97
61.21
62.45

8 938 666-45-68

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сообщения

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФМД...) ☆ ПД Парк к 10, 10.1... X Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнять и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Скачайте документ в электронно подписанный файл PDF

Восстановить поврежденную версию

		15.1.2.1	В том числе машино-мест:	0			
		15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений:	0			
15.2 О характеристиках жилых помещений							
		15.2.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	1	1	39.36	1	18.69	2.67
2	квартира	1	1	54.69	2	26.93	2.67
3	квартира	1	1	36.35	1	15.83	2.67
4	квартира	1	1	35.36	1	15.22	2.67
5	квартира	1	1	61.21	2	38.08	2.67
6	квартира	2	1	68.15	3	40.10	2.67
7	квартира	2	1	54.69	2	26.93	2.67
8	квартира	2	1	36.35	1	15.83	2.67
9	квартира	2	1	35.36	1	15.22	2.67
10	квартира	2	1	61.21	2	38.08	2.67
11	квартира	3	1	68.15	3	40.10	2.67
12	квартира	3	1	54.69	2	26.93	2.67
13	квартира	3	1	36.35	1	15.83	2.67
14	квартира	3	1	35.36	1	15.22	2.67
15	квартира	3	1	61.21	2	38.08	2.67
16	квартира	4	1	68.15	3	40.10	2.67
17	квартира	4	1	54.69	2	26.93	2.67
18	квартира	4	1	36.35	1	15.83	2.67
19	квартира	4	1	35.36	1	15.22	2.67
20	квартира	4	1	61.21	2	38.08	2.67
21	квартира	5	1	68.15	3	40.10	2.67
22	квартира	5	1	54.69	2	26.93	2.67
23	квартира	5	1	36.35	1	15.83	2.67



[illegible]



Всё инструменты

Экспортировать PDF

Редактировать PDF

Создание файлов PDF

Объединение файлов

Систематизация страниц

Добавление комментариев

Скан и расклад

Защита PDF-файла

Исправить PDF

Сжатие PDF

Подготовить форму

Заполнить и подписать

Преобразовать в PDF

Показать больше

Конвертировать, подписывать и электронно подписывать формы PDF

Восстановить поврежденную пробную версию

01. Отчет ДС № 365 (ДП)...

PDF Viewer к 10.1...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...</



3. <https://balashikha.cian.ru/sale/flat/291568761/>

Купить двухкомнатную квартиру 51,66м² Московская область, Балашиха, 39-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10 м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 291568761

Наши рекомендации: Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Балашихе > 39-й мкр > Пехра ЖК > Люблинское шоссе > Щелковское шоссе > метро Щелковская

Объявление: 13 сен. 15:23 > 204 просмотра, 5 из 9 фото

2-комн. квартира, 51,66 м²
в ЖК «Пехра»

Московская область, Балашиха, 39-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10. На карте

Щелковская 14 мин
Щелковское шоссе 8 км от МКАД / Терновское шоссе 12 км от МКАД

В избранное Сравнить Показать фото

7 700 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 7 469 000

Специально на ипотеку до 30%

Цена за метр 149 051 Р/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 903 107-83-62
Номер только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Наличные, по карте, по ипотеке

Агентство недвижимости
Этажи Москва
Документы проверены

Медiator
Мисахова Алина Ильсфоновна

Отзыв о сайте

Общая площадь: 51,66 м²
Площадь кухни: 10,1 м²
Этаж: 11 из 26
Год сдачи: 2022
Отделка: Без отделки

Успейте купить квартиру (Новостройка) уже сейчас! Предлагается Вашему вниманию отличная двухкомнатная квартира в ЖК Пехра - современный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха. Квартира в строящемся доме, срок сдачи 2 кв. 2024, общей площадью 54,03 кв.м., на 11 этаже. Проект расположен в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе. В шаговой доступности от ЖК Пехра находится Малинин пруд, река Пехора и река Малашиха, которые огибают территорию жилого комплекса, создавая особую атмосферу загородной жизни. Запланировано строительство двух многоуровневых паркингов на 2014 машиномест. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая позволит владельцу организовать индивидуальное пространство под себя! Квартира будет сдаваться без отделки. Выполнено остекление окон, установлена входная металлическая дверь, осуществлена разводка труб отопления и установлены радиаторы, подведены инженерные коммуникации (трубы холодной и горячей воды, канализация, электрическая сеть, имеется общедомовая вентиляция).
Документы: ДДУ, один собственник.
Цена квадратного метра в доме, который еще не сдан в эксплуатацию, всегда ниже стоимости аналогичного жилья, на которое уже оформили право собственности. Разница составит от 15 до 25%. Для покупателей-клиентов компании ЭТАЖИ содействие в получении положительного ипотечного решения у ведущих банков с пониженной % ставок.
Страхование со скидкой 25-30%.
Юридическое сопровождение сделки!

Звоните! Ответу на все вопросы!
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, лифт пассажирский, лифт грузовой, черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, отопление холодной и горячей воды, домофон, жалюзи, деревянные двери. Номер в базе: 9730661

Сравнить

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё подороже?

Отзыв о сайте

7 700 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 7 469 000

Специально на ипотеку до 30%

Цена за метр 149 051 Р/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 903 107-83-62
Номер только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Наличные, по карте, по ипотеке

Агентство недвижимости
Этажи Москва
Документы проверены

Медiator
Мисахова Алина Ильсфоновна

Банки.ру подборка
ипотечный кредит
более 500 предложений

banki.ru

ЖК Фонд. Ключи в 2024 году!
Бизнес-класс. Квартиры с паркингом.

Купить 2-комнатную квартиру | Продажа квартиры | Домовладение - покупка, продажа | Трубинская улица, 10 - 6 | ЖК "Поселок Ясенево" | Купить 2-комнатную квартиру | Купить двухкомнатную квартиру

Купить двухкомнатную квартиру 51.66м² Московская область, Балашиха, 39-й микрорайон, Пегра жилой комплекс, «10 м. Щёлковская» - база ЦИАН, объявление 291568761

2-комн. квартира, 51.66 м², 7 700 000 Р

Позвонить телефону

В избранное

Жилая площадь: 26.43
Общая площадь квартиры: 51.66
Площадь квартиры с учетом лоджии: 52.84
Площадь квартиры с учетом лоджии и террасы: 54.03

Количество комнат: 2

WhatsApp

+7 929 654 07 77 - Alina Idrakhova
открыта в 11:45

Жилая площадь: 26.43
Общая площадь квартиры: 51.66
Площадь квартиры с учетом лоджии: 52.84
Площадь квартиры с учетом лоджии и террасы: 54.03

Количество комнат: 2

Меню 01: Отчет ДС № 265 (ФМД...) ☆ ПД Парк к 10, 10 1... X + Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Квадратный документ в электронно подписанном файле PDF

Восстановить Точечная пробная версия

974	Квартира	9	8	39.05	1	18.44	
975	Квартира	9	8	55.85	2	28.64	
976	Квартира	10	8	53.36	2	31.05	2.67
977	Квартира	10	8	52.84	2	26.43	2.67
978	Квартира	10	8	52.28	2	25.65	2.67
979	Квартира	10	8	39.05	1	18.44	2.67
980	Квартира	10	8	55.85	2	28.64	2.67
981	Квартира	11	8	53.36	2	31.05	2.67
982	Квартира	11	8	52.84	2	26.43	2.67
983	Квартира	11	8	52.28	2	25.65	2.67
984	Квартира	11	8	39.05	1	18.44	2.67
985	Квартира	11	8	55.85	2	28.64	2.67
986	Квартира	12	8	53.36	2	31.05	2.67
987	Квартира	12	8	52.84	2	26.43	2.67
988	Квартира	12	8	52.28	2	25.65	2.67
989	Квартира	12	8	39.05	1	18.44	2.67
990	Квартира	12	8	55.85	2	28.64	2.67
991	Квартира	13	8	53.36	2	31.05	2.67
992	Квартира	13	8	52.84	2	26.43	2.67
993	Квартира	13	8	52.28	2	25.65	2.67
994	Квартира	13	8	39.05	1	18.44	2.67
995	Квартира	13	8	55.85	2	28.64	2.67
996	Квартира	14	8	53.36	2	31.05	2.67
997	Квартира	14	8	52.84	2	26.43	2.67
998	Квартира	14	8	52.28	2	25.65	2.67
999	Квартира	14	8	39.05	1	18.44	2.67
1000	Квартира	14	8	55.85	2	28.64	2.67
1001	Квартира	15	8	53.36	2	31.05	2.67
1002	Квартира	15	8	52.84	2	26.43	2.67
1003	Квартира	15	8	52.28	2	25.65	2.67

Объект №2

140 277



4. <https://balashiha-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-585/>

Продажа: 2-комнатная квартира, строящийся дом, 57м² 13/25 этаж, жилой комплекс Пехра к10, Балашиха, 8432402 руб. №5850744 от 24 июля 2023

БАЛАШИХА НЕДВИЖИМОСТЬ

КВАРТИРЫ КОМНАТЫ ДОМА, ДАЧИ, КОТТЕДЖИ, ТАУНХАУСЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГАРАЖИ, МАШИНОМЕСТА КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Балашиха Недвижимость > Квартиры > Продажа > 2-комнатные > Объявление №585

Продажа: 2-комнатная квартира, строящийся дом, 57м², 13/25 этаж
8 432 402 Р 147 600 Р за м²
мкр. 39-й, ЖК Пехра, жилой комплекс Пехра к10
Телефон: показать телефон
Агентство: 24.07.2023

В закладки Показать фото

Продается 2-комнатная квартира в строящемся доме 10-го этажа, срок сдачи 1-го кв. 2024, общей площадью 57,16 кв.м., на 13 этаже. ЖК "Пехра" - современный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в т. Балашиха на территории 36 га. Проект расположен в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Шелковскому шоссе. В основе архитектурной концепции жилого комплекса - гармоничное сочетание современного урбанистического стиля, оригинальных фасадов с яркими акцентами и функциональности зданий. Жилые дома расположены таким образом, чтобы во дворах было много солнечного света. Каждый блок сам по себе образует замкнутый внутренний дворик с местами для отдыха, детскими и спортивными площадками. Современная архитектура, урбанистические решения и продуманное благоустройство делают жизнь здесь абсолютно комфортной. В непосредственной близости от ЖК "Пехра" находится Малашиный пруд, река Пехра и река Малаха, которые огибают территорию жилого комплекса, создавая особую атмосферу загородной жизни. Планировочные решения ЖК "Пехра" имеют несколько вариантов даже в рамках одного типа квартир, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать его желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая позволит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры-студии. Запланировано строительство двух многоуровневых паркингов на 2044 машиноместа.

Количество комнат	2	Общая площадь	57 м²
-------------------	---	---------------	-------

Продажа: 2-комнатная квартира, строящийся дом, 57м² 13/25 этаж, жилой комплекс Пехра к10, Балашиха, 8432402 руб. №5850744 от 24 июля 2023

Количество комнат	2	Общая площадь	57 м²
Этаж	13	Материал дома	монолитный
Всего этажей в доме	25	Балкон	есть
Год постройки дома	нет данных	Ремонт	обычный
Вид жилья	строящийся дом	Санузел	раздельный
Площадь кухни	нет данных	Отопление	центральное

Расположение, инфраструктура рядом

- Школы
- Дет. сады
- Повыливания
- Продукты
- Банкоматы
- Фитнес
- Аптеки
- Торг. центры
- Кафе

Меню 01: Отчет ДС на 265 (ФМД)... 01: ПД Парк к 10, 10 1... 01: СЛХ ДДУ на ПЕК-К10-К... + Создать Войти

Все инструменты Редактировать Преобразовать Подписать

Все инструменты

- Экспортировать PDF
- Редактировать PDF
- Создание файлов PDF
- Объединение файлов
- Систематизация страниц
- Добавление комментариев
- Скан и раскол
- Защита PDF-файла
- Исправить PDF
- Сжатие PDF
- Подготовить форму
- Заполнить и подписать
- Преобразовать в PDF
- Показать больше

Квадратик, оверлей и электронно подписывать файлы PDF

Восстановить Точечная пробная версия

974	Квартира	9	8	39.05	1	18.44	
975	Квартира	9	8	55.85	2	28.64	
976	Квартира	10	8	53.36	2	31.05	2.67
977	Квартира	10	8	52.84	2	26.43	2.67
978	Квартира	10	8	52.28	2	25.65	2.67
979	Квартира	10	8	39.05	1	18.44	2.67
980	Квартира	10	8	55.85	2	28.64	2.67
981	Квартира	11	8	53.36	2	31.05	2.67
982	Квартира	11	8	52.84	2	26.43	2.67
983	Квартира	11	8	52.28	2	25.65	2.67
984	Квартира	11	8	39.05	1	18.44	2.67
985	Квартира	11	8	55.85	2	28.64	2.67
986	Квартира	12	8	53.36	2	31.05	2.67
987	Квартира	12	8	52.84	2	26.43	2.67
988	Квартира	12	8	52.28	2	25.65	2.67
989	Квартира	12	8	39.05	1	18.44	2.67
990	Квартира	12	8	55.85	2	28.64	2.67
991	Квартира	13	8	53.36	2	31.05	2.67
992	Квартира	13	8	52.84	2	26.43	2.67
993	Квартира	13	8	52.28	2	25.65	2.67
994	Квартира	13	8	39.05	1	18.44	2.67
995	Квартира	13	8	55.85	2	28.64	2.67
996	Квартира	14	8	53.36	2	31.05	2.67
997	Квартира	14	8	52.84	2	26.43	2.67
998	Квартира	14	8	52.28	2	25.65	2.67
999	Квартира	14	8	39.05	1	18.44	2.67
1000	Квартира	14	8	55.85	2	28.64	2.67
1001	Квартира	15	8	53.36	2	31.05	2.67
1002	Квартира	15	8	52.84	2	26.43	2.67
1003	Квартира	15	8	52.28	2	25.65	2.67

Объект №2

140 277



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



стр. 1 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

ДОГОВОР № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

«09» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 501819542/501801001, в лице Ахушева Дингрия Михайловича, действующего на основании доверенности, удостоверяющей Ахушовой Татьяной Олеговной, нотариусом города Москвы, 03 июля 2020 года по ресестру N 77/2171-н/77-2020-2-234, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эстет 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 Эстет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» 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 – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Греховская, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, количество этажей – 26, общая площадь – 104 088,04 кв.м., площадь земельного участка – 34 695,00 кв.м., кадастровый номер – 50/15/0040602/03, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом, железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (постоянный) адрес.

– **Объект долевого строительства** – Квартиры, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, туалетов, умывальников, раковин, электрических щитов, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

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

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

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

стр. 2 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

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

– **Передающий акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

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

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиры в количестве 192 (Сто девяносто две) штук, площадью квартир 7345,97 (Семь тысяч триста сорок пять целых девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в пп.1.1 и 2.1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индексы) присваиваются Секцией, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликации.

2.4. Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартир») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существующими 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 находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения плановых расчетов между Сторонами, установленного Договором.

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

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долю

3.8.6. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

4.2. Цена настоящего Договора составляет 661 137 300,00 (Шестьсот шестьдесят один миллион сто тридцать семь тысяч триста) рублей РФ 00 копеек за Объект долевого строительства (Квартиры).

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

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент Акцептант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 301018104000000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в

собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Объекта и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенными нарушениями требований к качеству произведенных 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. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50:50:15/06/1204-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50:15:004/06/02-303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50:15:004/06/02-303-50/11/02021-9.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-13765-2019, выдано 24.06.2019 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являющиеся юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте nashdom.ru.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывал обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартир для личного (индивидуального или семейного) использования;

Договор № ПЕХ-К/0-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 6 из 143

долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Экспро-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, а при исполнении Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.5.3.1 настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилье помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости от того, какой из дат наступит раньше.

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

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия изменения Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определенной при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги по содержанию, обслуживанию, ремонту и управлению общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или казавшейся затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

Договор № ПЕХ-К/0-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 5 из 143

ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Esctow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 6092851.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018105423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Денежируемая сумма равна Цены настоящего Договора.

Застройщик извещается Экспро-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 30 сентября 2024 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Денежируемая сумма перечисляется Экспро-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Экспро-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Экспро-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Экспро-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Экспро-агенте валютный счет Застройщика, права по которому переданы в залог Экспро-агенту, предоставленному денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оферента) предлагают Экспро-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта).

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2. настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Экспро-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Экспро-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 сентября 2023 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 661 137 300,00 (Шестьсот шестьдесят один миллион сто тридцать семь тысяч триста рублей РФ 00 копеек на счет эскроу).

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Экспро-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащий специальную (регистрационную) запись(и), удостоверяющую(ие) усиленную квалифицированную электронную подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Передаточному акту в установленном настоящим Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимых и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в органы регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее **30 сентября 2024** года.

7.2 В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства докочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан присутствовать к их принятию в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае односторонне-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 Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описывающих существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего

стр. 9 из 143
Договор № ПЕХ-К/0-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных ниже условий в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены квартир аналогичного типа (студии, однокомнатные и т.д.) над предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламу компании по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф подразумевает убитие Участника долевого строительства, по причине в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (уничтожа, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 4 (четыре) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгнут на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости Объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, утвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

стр. 10 из 143
Договор № ПЕХ-К/0-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора) двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или перестройкой или перестройкой. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или перестройкой, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние боксы кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны, не исполнившие своих обязательств или не надлежаще исполнившие свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пеня), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием наименования и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки; номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на возмещение неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5 настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета экзро, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредсказуемых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, вынужденно отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длится более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставленной печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; напочтом на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной: – в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или напочтом либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись; – в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбывании) адресата, истечении срока хранения

стр. 13 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-СОХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

отправлении 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, зависшим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевое строительство выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняти им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов), возникших в результате неисполнения

стр. 14 из 142
Договор № ПЕХ-К(10)-СОХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договора содержат следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартиры».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик ООО «СЗ „Гранель Гамма“» ОГРН 1185029018030 ИНН/КПП 50/18195423/501 801001 Местонахождение: 141055, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17 Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза» р/с 4070281 0938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 36101810400000000225 www.granelle.ru	Участник долевого строительства ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» ОГРН 1097746714317 ИНН/КПП 7718781153/772501001 Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектный, 4062-й дом 6 строение 1 комната 36 р/с 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО) к/с 301018102000000000823 БИК 044525225
---	--

Представитель Общества

Григорьев Д.М.

Генеральный директор

Марусь Р.Д.



Договор № ПЕХ-К(10-К-С)-Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 15 из 143

**Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К(10-К-С)-Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.**

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№ п/п	Состоя	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.	Стоимость (руб.)
1	1 (Одно)	5 (Пятый)	Квартира №34	1	30,64	2 713 600,00
2	1 (Одно)	5 (Пятый)	Квартира №39	1	21,4	1 926 000,00
3	1 (Одно)	5 (Пятый)	Квартира №43	1	21,31	1 917 900,00
4	1 (Одно)	6 (Шестой)	Квартира №45	1	30,64	2 713 600,00
5	1 (Одно)	6 (Шестой)	Квартира №50	1	21,4	1 926 000,00
6	1 (Одно)	6 (Шестой)	Квартира №54	1	21,31	1 917 900,00
7	1 (Одно)	7 (Седьмой)	Квартира №61	1	21,4	1 926 000,00
8	1 (Одно)	7 (Седьмой)	Квартира №65	1	21,31	1 917 900,00
9	1 (Одно)	8 (Восьмой)	Квартира №67	1	30,64	2 713 600,00
10	1 (Одно)	8 (Восьмой)	Квартира №72	1	21,4	1 926 000,00
11	1 (Одно)	8 (Восьмой)	Квартира №76	1	21,31	1 917 900,00
12	1 (Одно)	9 (Девятый)	Квартира №78	1	30,64	2 713 600,00
13	1 (Одно)	9 (Девятый)	Квартира №83	1	21,4	1 926 000,00
14	2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №190	1	21,44	1 929 600,00
15	2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №197	1	20,83	1 874 700,00
16	2 (Два)	9 (Девятый)	Квартира №201	1	21,44	1 929 600,00
17	2 (Два)	9 (Девятый)	Квартира №208	1	20,83	1 874 700,00
18	2 (Два)	10 (Десятый)	Квартира №212	1	21,44	1 929 600,00
19	2 (Два)	10 (Десятый)	Квартира №219	1	20,83	1 874 700,00
20	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №221	1	31,99	2 879 100,00
21	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №223	1	21,44	1 929 600,00
22	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №240	1	20,83	1 874 700,00
23	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №232	1	31,99	2 879 100,00
24	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №234	1	21,44	1 929 600,00
25	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №241	1	20,83	1 874 700,00
26	3 (Три)	8 (Восьмой)	Квартира №317	1	35,45	3 190 500,00
27	3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №328	1	35,45	3 190 500,00
28	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №331	1	25,71	2 213 900,00
29	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №338	1	23,45	2 110 500,00
30	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №339	1	35,45	3 190 500,00
31	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №342	1	25,71	2 213 900,00
32	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №349	1	23,45	2 110 500,00
33	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №350	1	35,45	3 190 500,00
34	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №353	1	25,71	2 213 900,00
35	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №360	1	23,45	2 110 500,00
36	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №361	1	35,45	3 190 500,00
37	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартира №364	1	25,71	2 213 900,00
38	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартира №371	1	23,45	2 110 500,00
39	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартира №372	1	35,45	3 190 500,00
40	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №375	1	25,71	2 213 900,00
41	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №382	1	23,45	2 110 500,00
42	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №383	1	35,45	3 190 500,00
43	4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартира №405	1	36,75	3 307 500,00
44	4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартира №411	1	36,75	3 307 500,00
45	4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартира №413	3	66,46	5 981 400,00
46	4 (Четыре)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №443	1	39,98	3 598 200,00
47	4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №468	1	39,98	3 598 200,00
48	4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №469	1	43,12	3 580 800,00
49	4 (Четыре)	17 (Семнадцатый)	Квартира №474	1	39,98	3 598 200,00
50	4 (Четыре)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №480	1	39,98	3 598 200,00

Договор № ПЕХ-К(10-К-С)-Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 16 из 143

51	4 (Четыре)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №486	1	39,98	3 598 200,00
52	4 (Четыре)	20 (Двадцатый)	Квартира №492	1	39,98	3 598 200,00
53	4 (Четыре)	21 (Двадцать первый)	Квартира №498	1	39,98	3 598 200,00
54	4 (Четыре)	22 (Двадцать второй)	Квартира №504	1	39,98	3 598 200,00
55	4 (Четыре)	23 (Двадцать третий)	Квартира №510	1	39,98	3 598 200,00
56	4 (Четыре)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №516	1	39,98	3 598 200,00
57	4 (Четыре)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №522	1	39,98	3 598 200,00
58	5 (Пять)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №573	2	59,0	5 310 000,00
59	5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №578	2	59,0	5 310 000,00
60	5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №581	2	54,03	4 862 700,00
61	5 (Пять)	13 (Тринадцатый)	Квартира №583	2	59,0	5 310 000,00
62	5 (Пять)	13 (Тринадцатый)	Квартира №586	2	54,03	4 862 700,00
63	5 (Пять)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №588	2	59,0	5 310 000,00
64	5 (Пять)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №591	2	54,03	4 862 700,00
65	5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №593	2	59,0	5 310 000,00
66	5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №596	2	54,03	4 862 700,00
67	5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №598	2	59,0	5 310 000,00
68	5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №599	1	40,28	3 625 200,00
69	5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №601	2	54,03	4 862 700,00
70	5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №603	2	59,0	5 310 000,00
71	5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №604	1	40,28	3 625 200,00
72	5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №606	2	54,03	4 862 700,00
73	5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №608	2	59,0	5 310 000,00
74	5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №609	1	40,28	3 625 200,00
75	5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №611	2	54,03	4 862 700,00
76	5 (Пять)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №613	2	59,0	5 310 000,00
77	5 (Пять)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №614	1	40,28	3 625 200,00
78	5 (Пять)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №616	2	54,03	4 862 700,00
79	5 (Пять)	20 (Двадцатый)	Квартира №618	2	59,0	5 310 000,00
80	5 (Пять)	20 (Двадцатый)	Квартира №619	1	40,28	3 625 200,00
81	5 (Пять)	20 (Двадцатый)	Квартира №621	2	54,03	4 862 700,00
82	5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №624	1	40,28	3 625 200,00
83	5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №626	2	54,03	4 862 700,00
84	5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №629	1	40,28	3 625 200,00
85	5 (Пять)	23 (Двадцать третий)	Квартира №634	1	40,28	3 625 200,00
86	5 (Пять)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №639	1	40,28	3 625 200,00
87	5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №644	1	40,28	3 625 200,00
88	6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №648	1	26,35	2 371 500,00
89	6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №669	1	26,35	2 371 500,00
90	6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №674	1	26,35	2 371 500,00
91	6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №675	1	26,35	2 371 500,00
92	7 (Семь)	7 (Семь)	Квартира №680	1	26,35	2 371 500,00
93	7 (Семь)	7 (Семь)	Квартира №822	2	59,91	5 391 900,00
94	7 (Семь)	8 (Восьмой)	Квартира №828	2	59,91	5 391 900,00
95	7 (Семь)	9 (Девятый)	Квартира №834	2	59,91	5 391 900,00
96	7 (Семь)	10 (Десятый)	Квартира №840	2	59,91	5 391 900,00
97	7 (Семь)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №846	2	59,91	5 391 900,00
98	7 (Семь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №852	2	59,91	5 391 900,00
99	7 (Семь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №858	2	59,91	5 391 900,00
100	7 (Семь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №864	2	59,91	5 391 900,00
101	7 (Семь)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №870	2	59,91	5 391 900,00
102	7 (Семь)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №876	2	59,91	5 391 900,00
103	7 (Семь)	22 (Двадцать второй)	Квартира №913	1	26,48	2 383 200,00
104	7 (Семь)	23 (Двадцать третий)	Квартира №919	1	26,48	2 383 200,00
105	7 (Семь)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №925	1	26,48	2 383 200,00
106	7 (Семь)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №931	1	26,48	2 383 200,00
107	8 (Восемь)	5 (Пятый)	Квартира №954	1	40,14	3 612 600,00



стр. 10 из 142
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

168	13 (Тринадцатый)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1640	1	36,97	3 327 300,00
169	13 (Тринадцатый)	5 (Пятый)	Квартира №1677	1	37,12	3 340 800,00
170	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1682	2	50,41	4 556 900,00
171	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1685	1	37,12	3 340 800,00
172	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1690	2	50,41	4 556 900,00
173	13 (Тринадцатый)	7 (Седьмой)	Квартира №1693	1	37,12	3 340 800,00
174	13 (Тринадцатый)	7 (Седьмой)	Квартира №1698	2	50,41	4 556 900,00
175	13 (Тринадцатый)	8 (Восьмой)	Квартира №1701	1	37,12	3 340 800,00
176	13 (Тринадцатый)	8 (Восьмой)	Квартира №1706	2	50,41	4 556 900,00
177	13 (Тринадцатый)	9 (Девятый)	Квартира №1709	1	37,12	3 340 800,00
178	13 (Тринадцатый)	9 (Девятый)	Квартира №1714	2	50,41	4 556 900,00
179	13 (Тринадцатый)	10 (Десятый)	Квартира №1717	1	37,12	3 340 800,00
180	13 (Тринадцатый)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1725	1	37,12	3 340 800,00
181	13 (Тринадцатый)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1733	1	37,12	3 340 800,00
182	13 (Тринадцатый)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1741	1	37,12	3 340 800,00
183	13 (Тринадцатый)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1749	1	37,12	3 340 800,00
184	13 (Тринадцатый)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1751	1	37,12	3 340 800,00
185	13 (Тринадцатый)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1759	1	37,12	3 340 800,00
186	13 (Тринадцатый)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1761	2	49,87	4 488 300,00
187	13 (Тринадцатый)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1767	1	37,12	3 340 800,00
188	13 (Тринадцатый)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1769	2	49,87	4 488 300,00
189	13 (Тринадцатый)	20 (Двадцатый)	Квартира №1775	1	37,12	3 340 800,00
190	13 (Тринадцатый)	21 (Двадцать первый)	Квартира №1777	2	49,87	4 488 300,00
191	13 (Тринадцатый)	22 (Двадцать второй)	Квартира №1783	1	37,12	3 340 800,00
192	13 (Тринадцатый)	23 (Двадцать третий)	Квартира №1785	2	49,87	4 488 300,00
Итого: 192 квартир					7 344,97	661 137 300,00

Застраховщик
ООО «СЗ «Гранель-Гамма»

Участник долевого строительства
ООО УК «ФЭМ» ДУ. Закрытым именовым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»



Генеральный директор

Маруся Р.Д.

стр. 17 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

108	8 (Восьмой)	5 (Пятый)	Квартира №1955	2	57,16	5 144 400,00
109	8 (Восьмой)	6 (Шестой)	Квартира №1959	1	40,14	3 612 600,00
110	8 (Восьмой)	6 (Шестой)	Квартира №1960	2	57,16	5 144 400,00
111	8 (Восьмой)	7 (Седьмой)	Квартира №1964	1	40,14	3 612 600,00
112	8 (Восьмой)	7 (Седьмой)	Квартира №1965	2	57,16	5 144 400,00
113	8 (Восьмой)	8 (Восьмой)	Квартира №1969	1	40,14	3 612 600,00
114	8 (Восьмой)	8 (Восьмой)	Квартира №1970	2	57,16	5 144 400,00
115	8 (Восьмой)	9 (Девятый)	Квартира №1974	1	40,14	3 612 600,00
116	8 (Восьмой)	9 (Девятый)	Квартира №1975	2	57,16	5 144 400,00
117	8 (Восьмой)	10 (Десятый)	Квартира №1979	1	40,14	3 612 600,00
118	8 (Восьмой)	10 (Десятый)	Квартира №1980	2	57,16	5 144 400,00
119	8 (Восьмой)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1984	1	40,14	3 612 600,00
120	8 (Восьмой)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1985	2	57,16	5 144 400,00
121	8 (Восьмой)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1989	1	40,14	3 612 600,00
122	8 (Восьмой)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1990	2	57,16	5 144 400,00
123	8 (Восьмой)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1994	1	40,14	3 612 600,00
124	8 (Восьмой)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1995	2	57,16	5 144 400,00
125	8 (Восьмой)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1999	1	40,14	3 612 600,00
126	8 (Восьмой)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1000	2	57,16	5 144 400,00
127	9 (Девять)	5 (Пятый)	Квартира №1085	1	23,49	2 114 100,00
128	9 (Девять)	6 (Шестой)	Квартира №1094	1	23,49	2 114 100,00
129	9 (Девять)	7 (Седьмой)	Квартира №1103	1	23,49	2 114 100,00
130	9 (Девять)	8 (Восьмой)	Квартира №1112	1	23,49	2 114 100,00
131	9 (Девять)	9 (Девять)	Квартира №1121	1	23,49	2 114 100,00
132	9 (Девять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1207	1	21,37	1 923 300,00
133	9 (Девять)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1216	1	21,37	1 923 300,00
134	9 (Девять)	20 (Двадцатый)	Квартира №1225	1	21,37	1 923 300,00
135	9 (Девять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №1234	1	21,37	1 923 300,00
136	9 (Девять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №1243	1	21,37	1 923 300,00
137	10 (Десять)	5 (Пятый)	Квартира №1265	1	32,2	2 808 000,00
138	10 (Десять)	6 (Шестой)	Квартира №1271	1	32,2	2 808 000,00
139	11 (Одиннадцать)	3 (Третий)	Квартира №1391	1	42,59	3 833 100,00
140	11 (Одиннадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1397	1	42,59	3 833 100,00
141	11 (Одиннадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1403	1	42,59	3 833 100,00
142	11 (Одиннадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1409	1	42,59	3 833 100,00
143	11 (Одиннадцать)	9 (Девять)	Квартира №1415	1	42,59	3 833 100,00
144	11 (Одиннадцать)	10 (Десять)	Квартира №1421	1	42,59	3 833 100,00
145	11 (Одиннадцать)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1427	1	42,59	3 833 100,00
146	11 (Одиннадцать)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1433	1	42,59	3 833 100,00
147	11 (Одиннадцать)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1439	1	42,59	3 833 100,00
148	11 (Одиннадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1445	1	42,59	3 833 100,00
149	12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1531	1	22,72	2 044 800,00
150	12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1532	1	22,72	2 044 800,00
151	12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1539	1	22,72	2 044 800,00
152	12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1540	1	22,72	2 044 800,00
153	12 (Двенадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1547	1	22,72	2 044 800,00
154	12 (Двенадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1548	1	22,72	2 044 800,00
155	12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1555	1	22,72	2 044 800,00
156	12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1556	1	22,72	2 044 800,00
157	12 (Двенадцать)	9 (Девять)	Квартира №1563	1	22,72	2 044 800,00
158	12 (Двенадцать)	10 (Десять)	Квартира №1568	1	36,97	3 327 300,00
159	12 (Двенадцать)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1576	1	36,97	3 327 300,00
160	12 (Двенадцать)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1584	1	36,97	3 327 300,00
161	12 (Двенадцать)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1592	1	36,97	3 327 300,00
162	12 (Двенадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1599	3	71,84	6 465 600,00
163	12 (Двенадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1600	1	36,97	3 327 300,00
164	12 (Двенадцать)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1608	1	36,97	3 327 300,00
165	12 (Двенадцать)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1616	1	36,97	3 327 300,00
166	12 (Двенадцать)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1624	1	36,97	3 327 300,00
167	12 (Двенадцать)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1632	1	36,97	3 327 300,00

стр. 19 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	5 (Пятый)	Квартира №34	1 (Одна)
1 (Один)	5 (Пятый)	Квартира №39	1 (Одна)
1 (Один)	5 (Пятый)	Квартира №43	1 (Одна)



стр. 20 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №45	1 (Одна)
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №50	1 (Одна)
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №54	1 (Одна)



стр. 21 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №61	1 (Одна)
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №65	1 (Одна)



стр. 22 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №67	1 (Одна)
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №72	1 (Одна)
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №76	1 (Одна)



стр. 23 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №5

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	9 (Девятый)	Квартира №78	1 (Один)
1 (Один)	9 (Девятый)	Квартира №83	1 (Один)



стр. 24 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №190	1 (Один)
2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №197	1 (Один)



стр. 25 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Лев)	9 (Девятый)	Квартира №201	1 (Одна)
2 (Лев)	9 (Девятый)	Квартира №208	1 (Одна)



стр. 26 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №8

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Лев)	10 (Десятый)	Квартира №212	1 (Одна)
2 (Лев)	10 (Десятый)	Квартира №219	1 (Одна)



стр. 27 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №9

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №221	1 (Одна)
2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №223	1 (Одна)
2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №230	1 (Одна)



стр. 28 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №10

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №232	1
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №234	1
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №241	1



стр. 29 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №11

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (При)	8 (Восьмой)	Квартира №317	1 (Одна)



стр. 30 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (При)	9 (Девятый)	Квартира №328	1 (Одна)



стр. 31 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-КСН-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №331	1 (Одна)
3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №338	1 (Одна)
3 (Три)	10 (Десятый)	Квартира №339	1 (Одна)



стр. 32 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-КСН-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №342	1 (Одна)
3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №349	1 (Одна)
3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №350	1 (Одна)



стр. 33 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №353	1 (Одна)
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №360	1 (Одна)
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №361	1 (Одна)



стр. 34 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №16

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №364	1 (Одна)
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №371	1 (Одна)
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №372	1 (Одна)



стр. 35 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №17

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №375	1 (Одна)
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №382	1 (Одна)
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №383	1 (Одна)



стр. 36 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартира №405	1 (Одна)
4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартира №406	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К(0)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 37 из 143

Лист №19

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартира №411	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К(0)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 38 из 143

Лист №20

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №443	3 (Три)

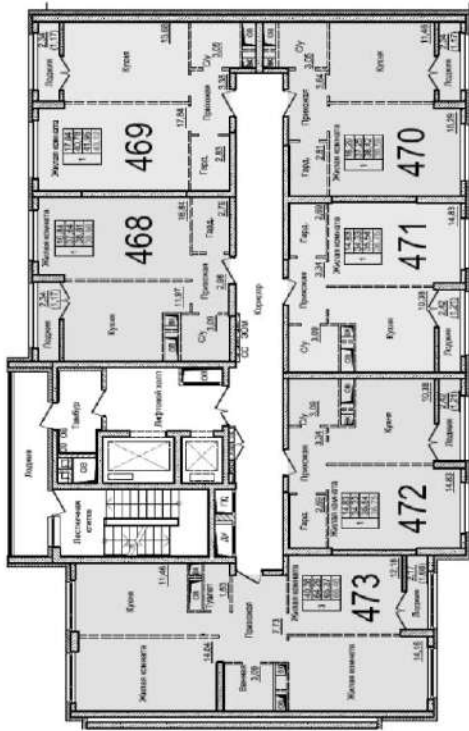


стр. 39 из 143
Договор № ПЕН-К(19)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №21

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №468	1 (Одна)
4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №469	1 (Одна)



стр. 40 из 143
Договор № ПЕН-К(19)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №22

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	17 (Семнадцатый)	Квартира №474	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 41 из 143

Лист №23

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №480	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 42 из 143

Лист №24

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №486	1 (Одна)



стр. 43 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №25

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	20 (Двадцатый)	Квартира №492	1 (Одна)

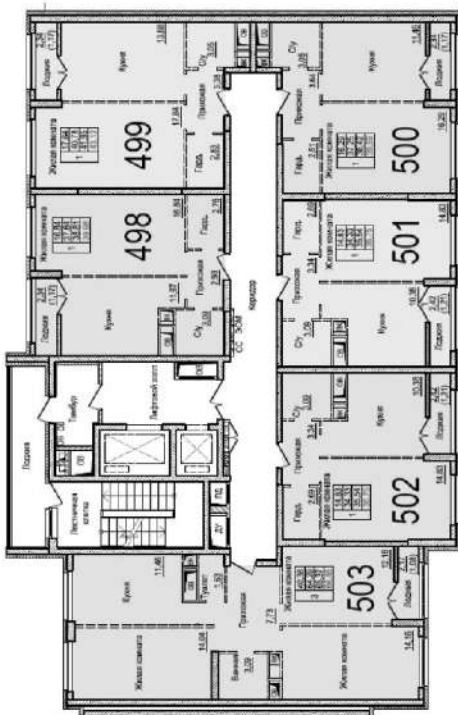


стр. 44 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №26

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	21 (Двадцать первый)	Квартира №498	1 (Одна)

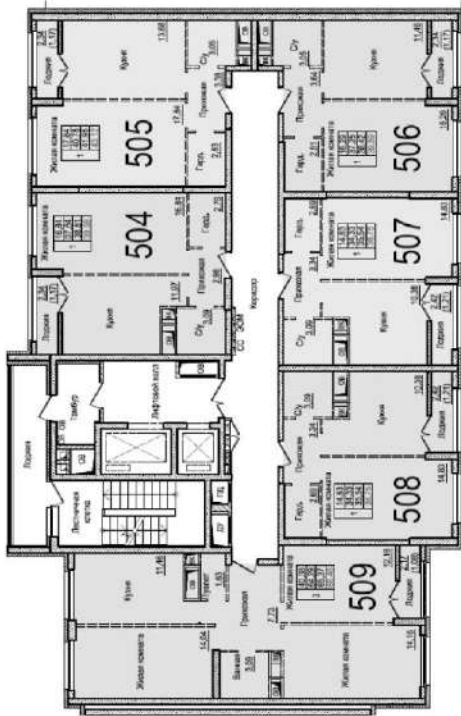


стр. 45 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №27

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	22 (Двадцать второй)	Квартира №504	1 (Одна)

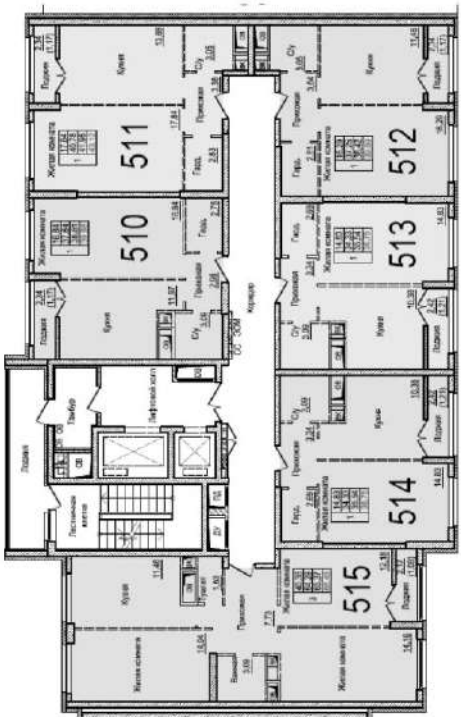


стр. 46 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	23 (Двадцать третий)	Квартира №510	1 (Одна)

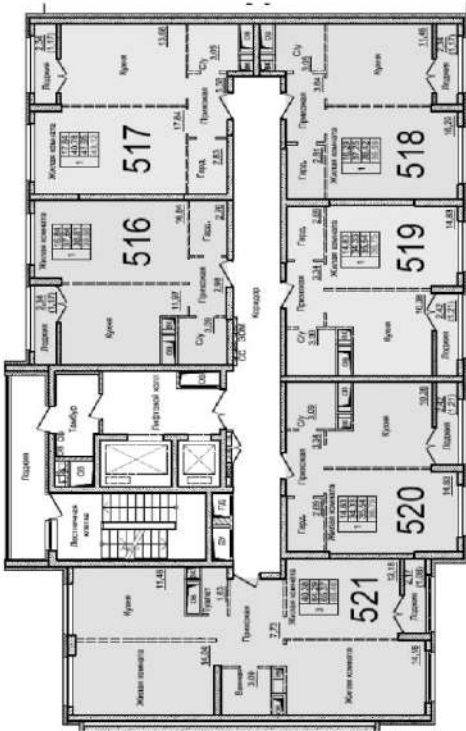


стр. 47 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №516	1 (Одна)



стр. 48 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №30

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №522	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

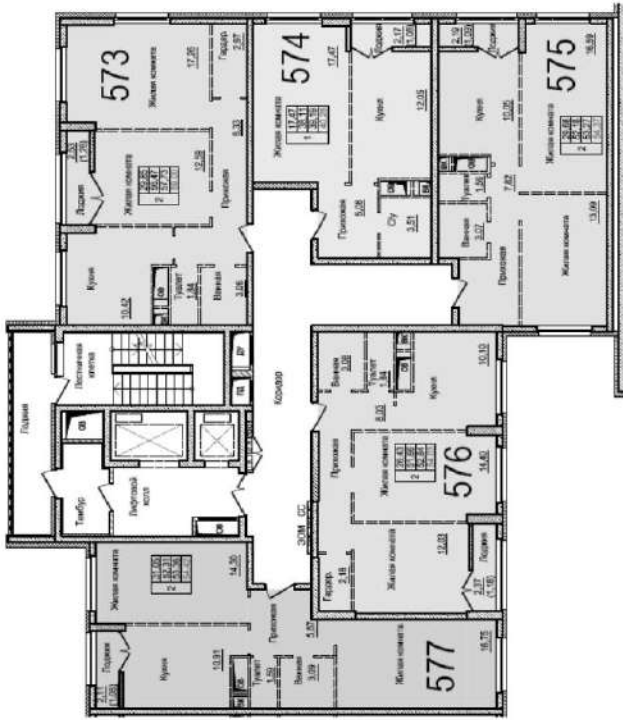
стр. 49 из 143

Лист №31

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	11 (Одинадцатый)	Квартира №573	2 (Две)



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №578	2 (Две)
5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №581	2 (Две)

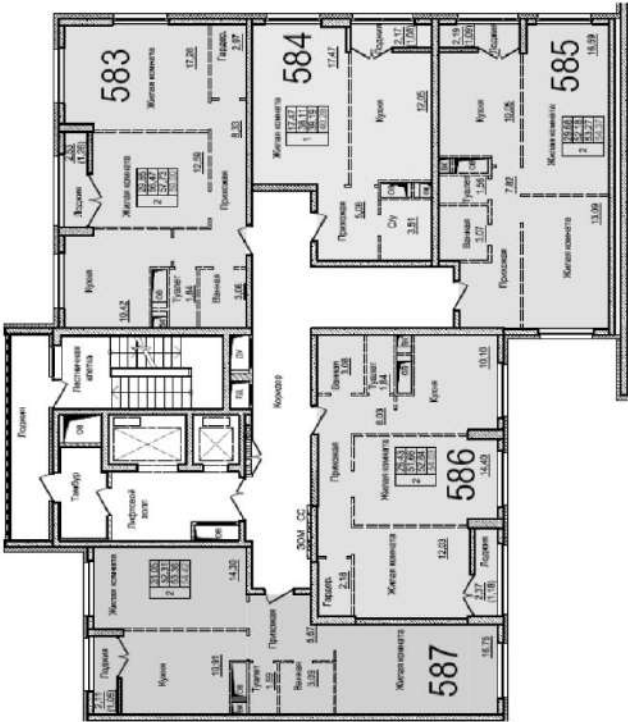


стр. 51 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	13 (Тринадцатый)	Квартира №583	2 (Две)
5 (Пит)	13 (Тринадцатый)	Квартира №586	2 (Две)

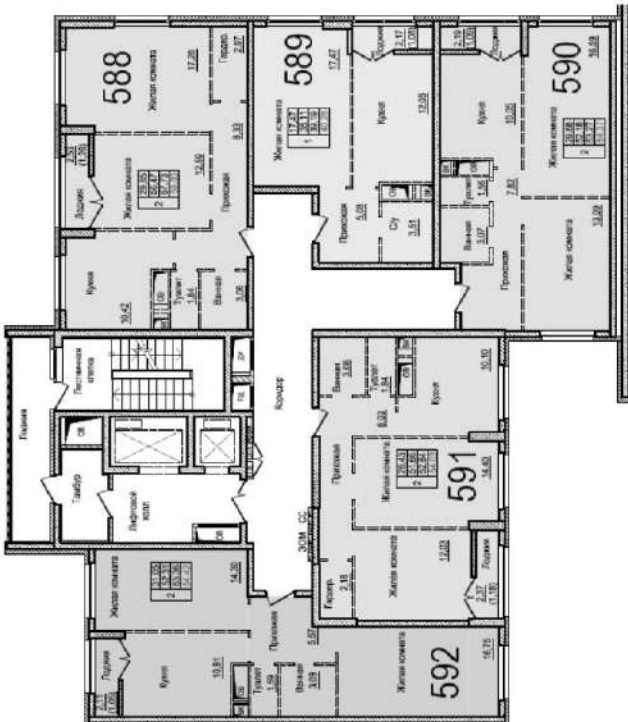


стр. 52 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №34

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №588	2 (Две)
5 (Пит)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №591	2 (Две)



Договор № ПЕН-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Докл. №35

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №593	2 (Две)
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №596	2 (Две)



Договор № ПП-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Диск. №36

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №598	2 (Две)
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №599	1 (Одна)
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №601	2 (Две)

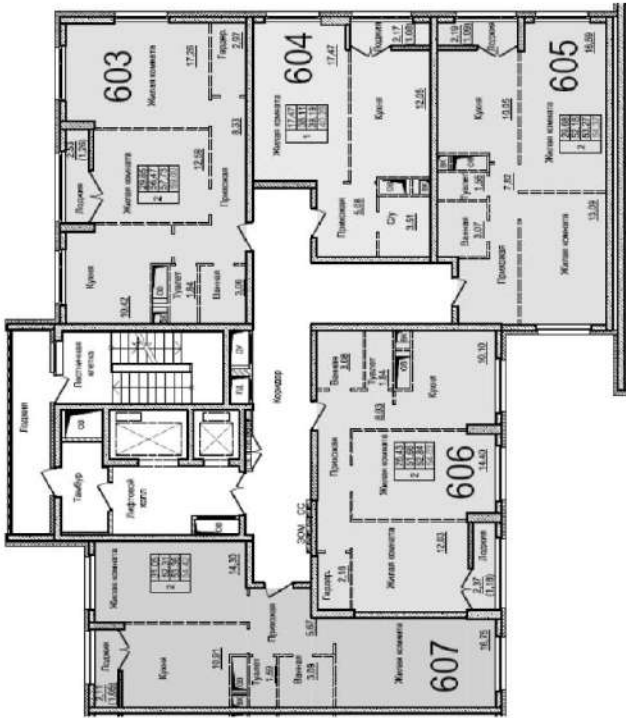


стр. 55 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №37

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №603	2 (Две)
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №604	1 (Одна)
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №606	2 (Две)

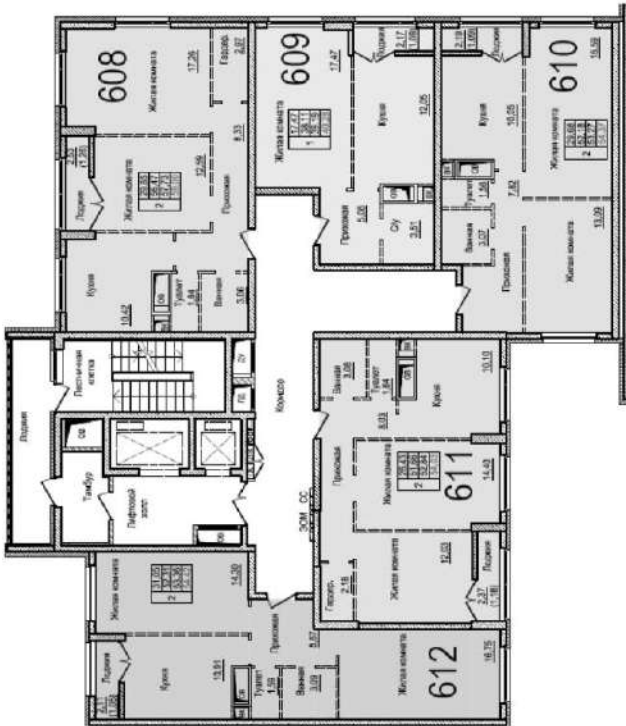


стр. 56 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №38

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №608	2 (Две)
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №609	1 (Одна)
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №611	2 (Две)



Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 57 из 143

Лист №39

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пить)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №613	2 (Две)
5 (Пить)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №614	1 (Одна)
5 (Пить)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №616	2 (Две)



Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 58 из 143

Лист №40

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пить)	20 (Двадцатый)	Квартира №618	2 (Две)
5 (Пить)	20 (Двадцатый)	Квартира №619	1 (Одна)
5 (Пить)	20 (Двадцатый)	Квартира №621	2 (Две)



стр. 59 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №41

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №624	1 (Одна)
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №626	2 (Две)



стр. 60 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №42

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №629	1 (Одна)



стр. 61 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №43

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	23 (Двадцать третий)	Квартира №634	1 (Одна)



стр. 62 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №44

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №639	1 (Одна)



стр. 63 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №45

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №644	1 (Одна)

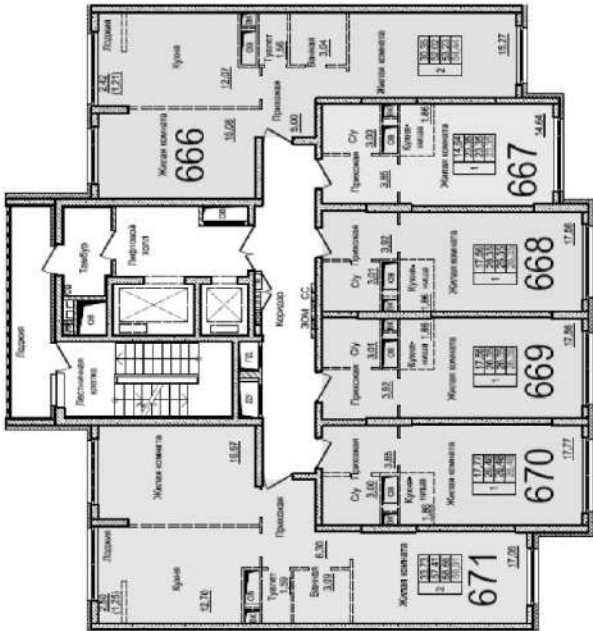


стр. 64 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №46

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №668	1 (Одна)
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №669	1 (Одна)

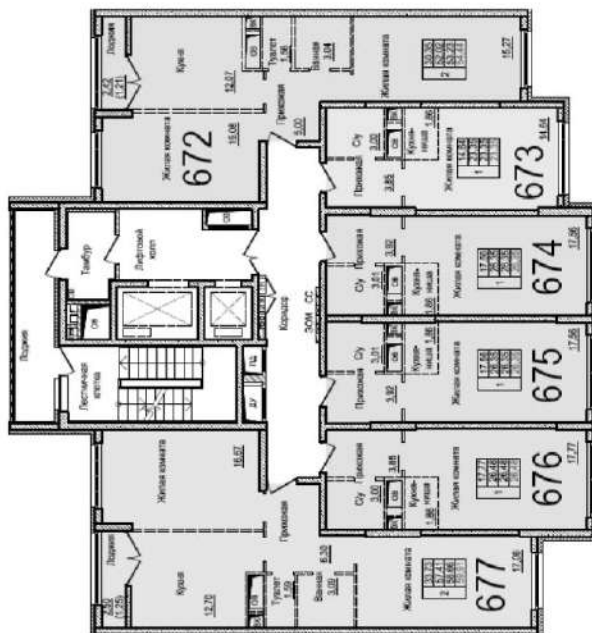


Договор № ПРН-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Докл. №47

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №674	1 (Одна)
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №675	(Одна)

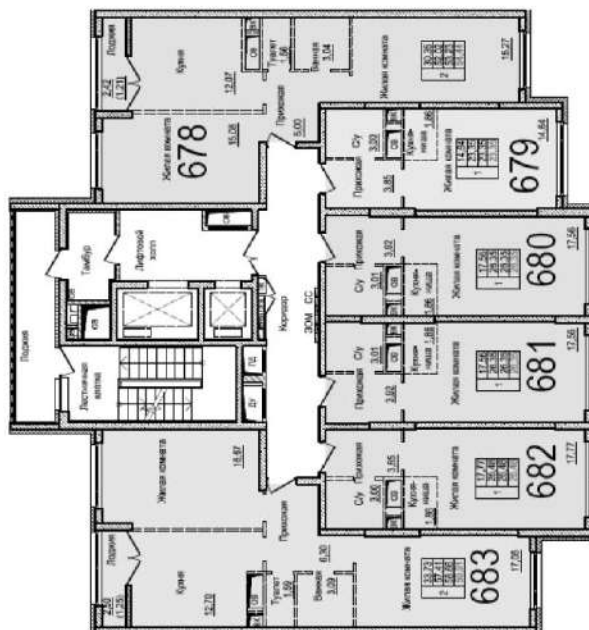


Договор № ППХ-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Имст. №48

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	7 (Седьмой)	Квартира №680	1 (Одна)

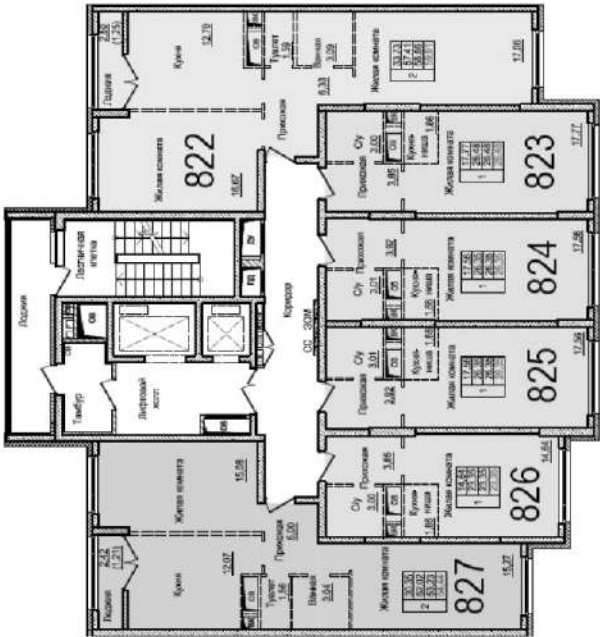


Договор № ПЕХ-К(О-КС)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 67 из 143

Лист №49

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	7 (Седьмой)	Квартира №822	2 (Две)

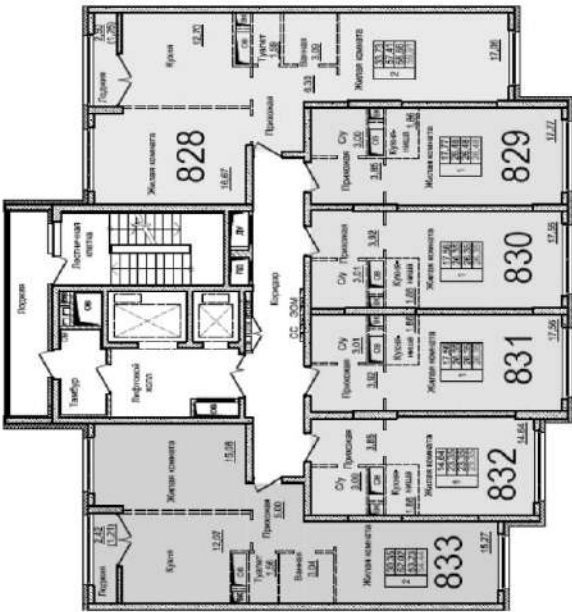


Договор № ПЕХ-К(О-КС)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 68 из 143

Лист №50

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	8 (Восьмой)	Квартира №828	2 (Две)

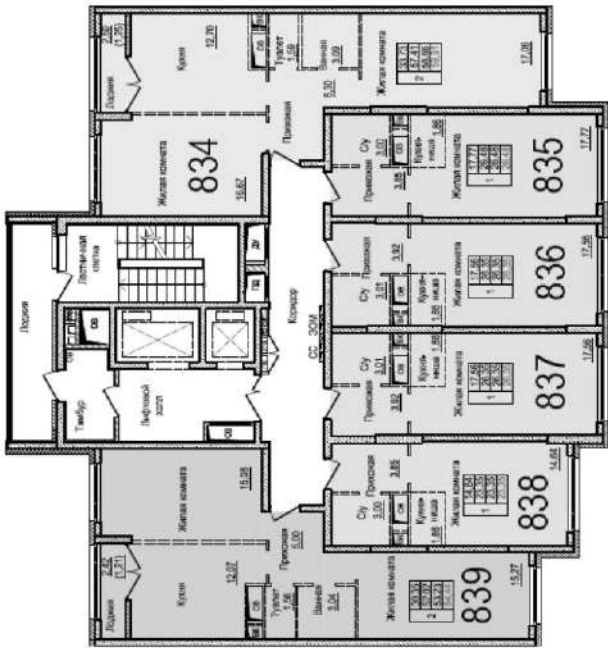


стр. 69 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №51

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	9 (Девятый)	Квартира №834	2 (Две)

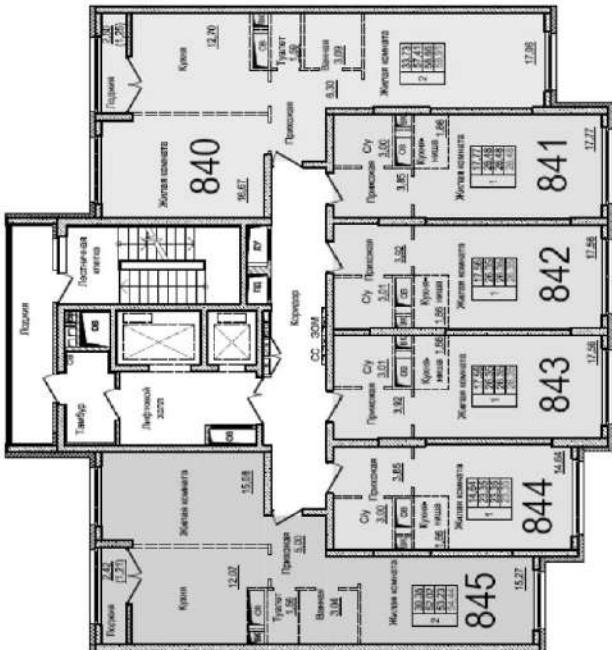


стр. 70 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №52

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	10 (Десятый)	Квартира №840	2 (Две)

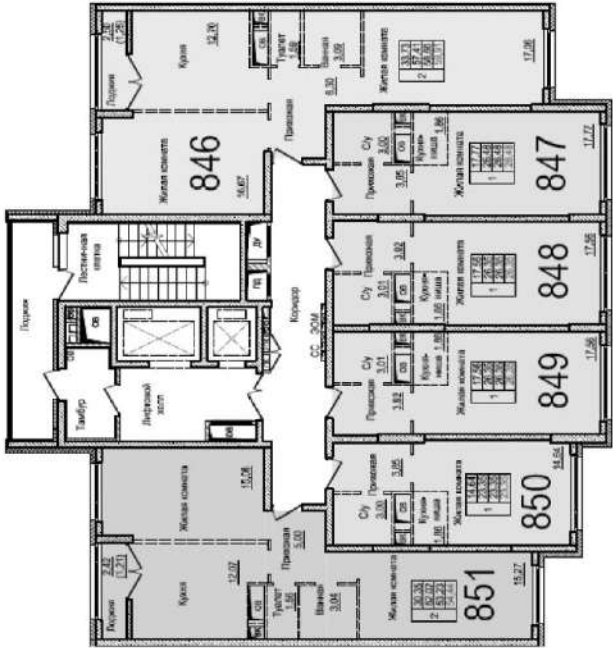


стр. 71 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №53

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	11 (Одинадцатый)	Квартира №846	2 (Две)

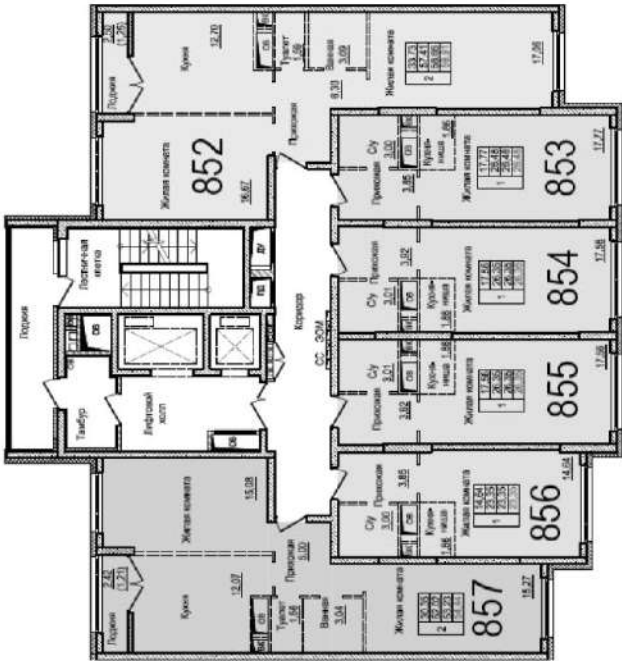


стр. 72 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №54

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №852	2 (Две)

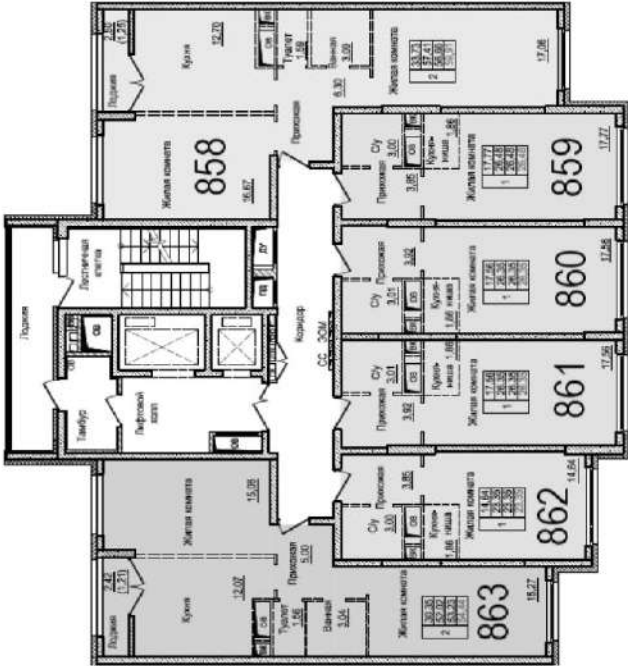


стр. 73 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)X-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №55

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №858	2 (Две)

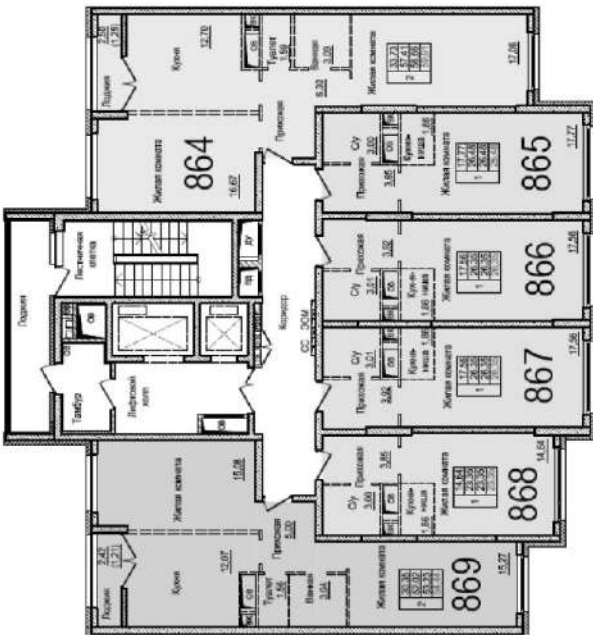


стр. 74 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)X-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №56

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №864	2 (Две)

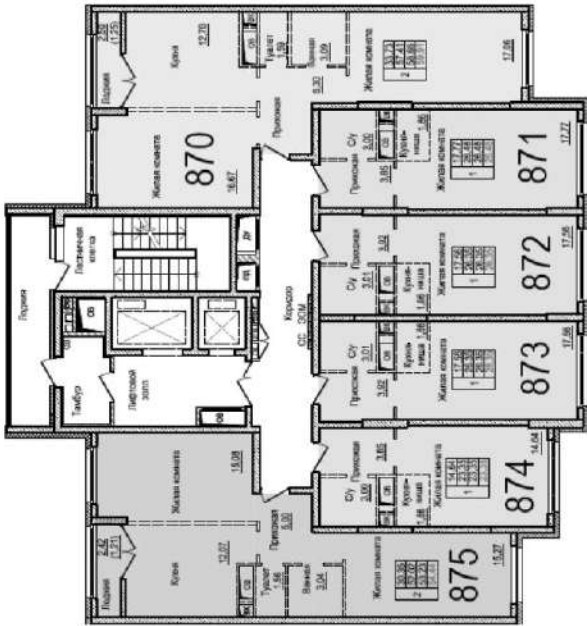


стр. 75 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №57

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №870	2 (Две)

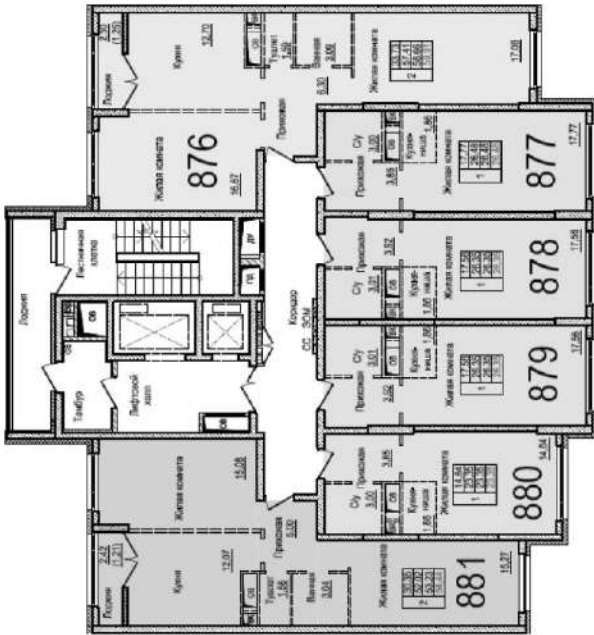


стр. 76 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №58

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №876	2 (Две)

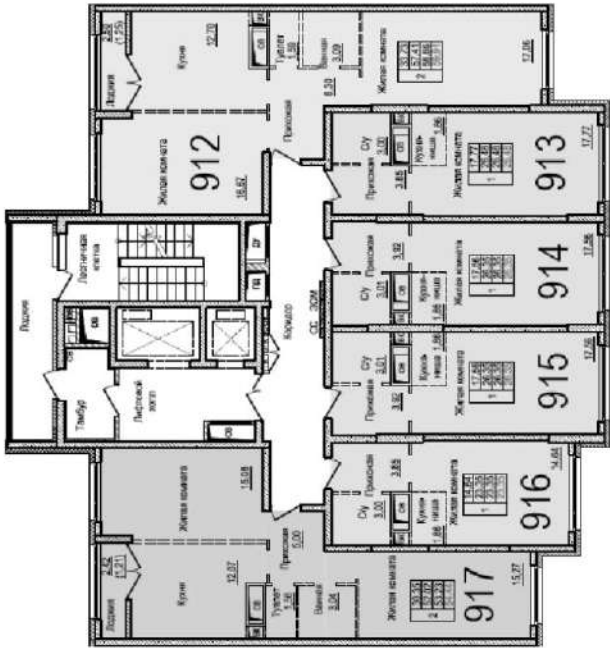


стр. 77 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №59

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	22 (Двадцать второй)	Квартира №913	1 (Одна)

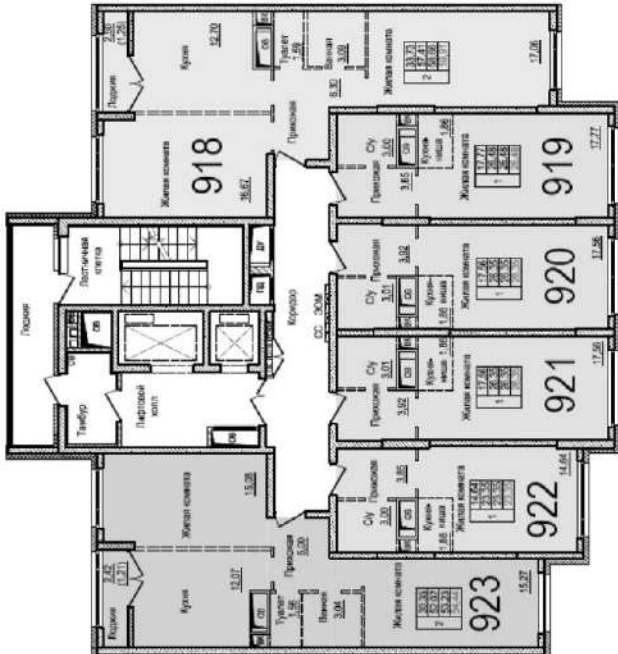


стр. 78 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	23 (Двадцать третий)	Квартира №919	1 (Одна)

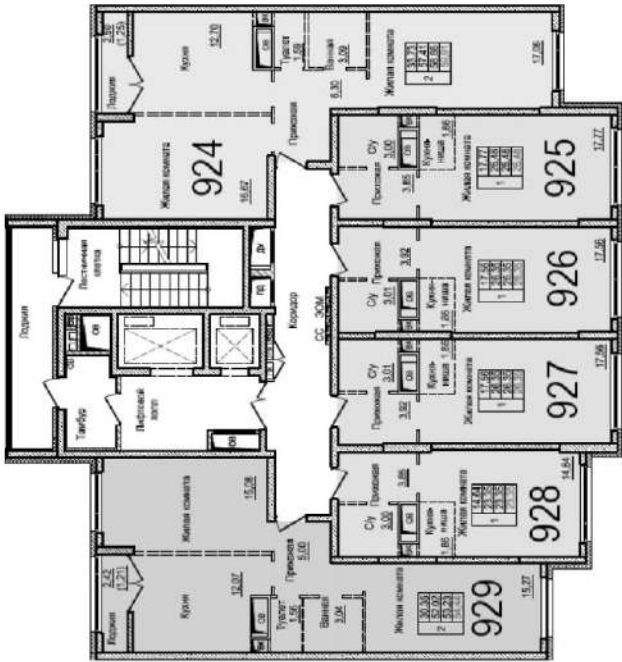


стр. 79 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №925	1 (Одна)

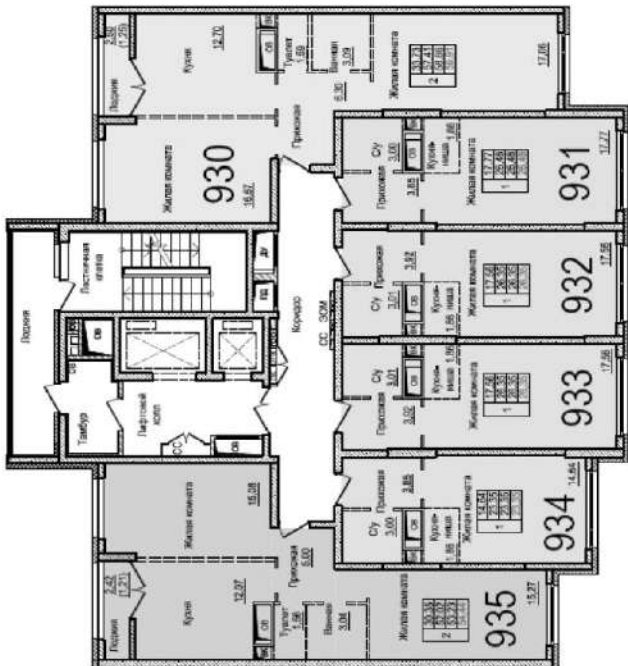


стр. 80 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №62

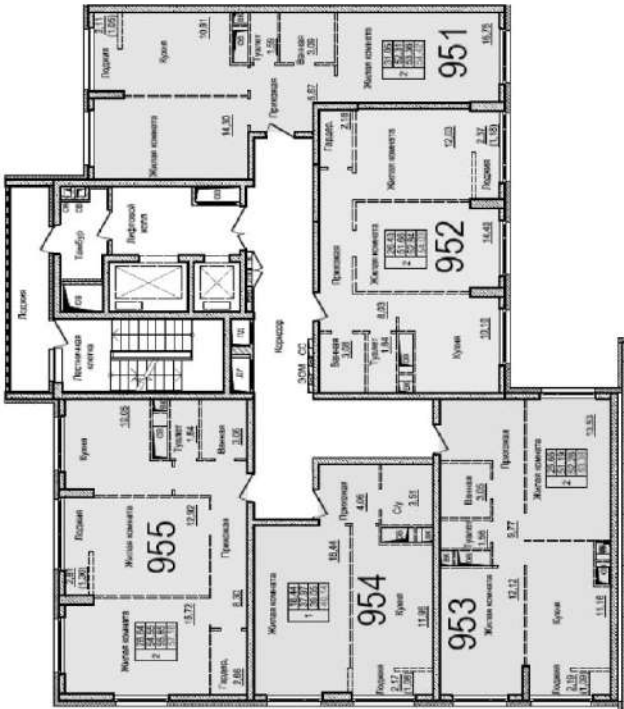
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №931	1 (Одна)



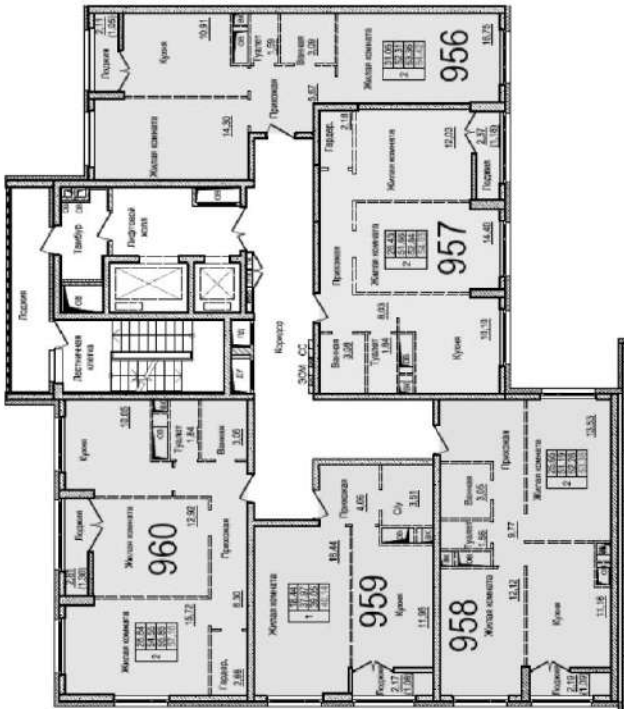
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмая)	5 (Пятый)	Квартира №954	1 (Одна)
8 (Восьмая)	5 (Пятый)	Квартира №955	2 (Две)



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмая)	6 (Шестой)	Квартира №959	1 (Одна)
8 (Восьмая)	6 (Шестой)	Квартира №960	2 (Две)

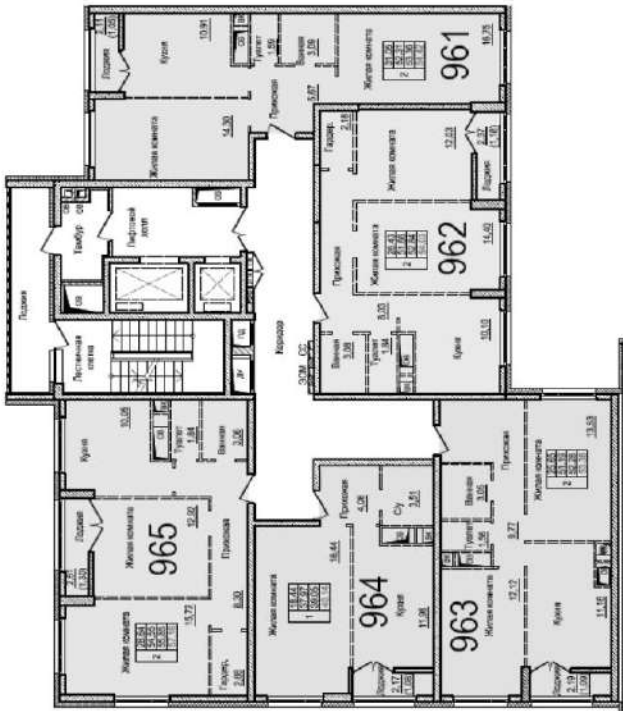


стр. 83 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №65

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	7 (Сельмой)	Квартира №964	1 (Одна)
8 (Восьмь)	7 (Сельмой)	Квартира №965	2 (Две)

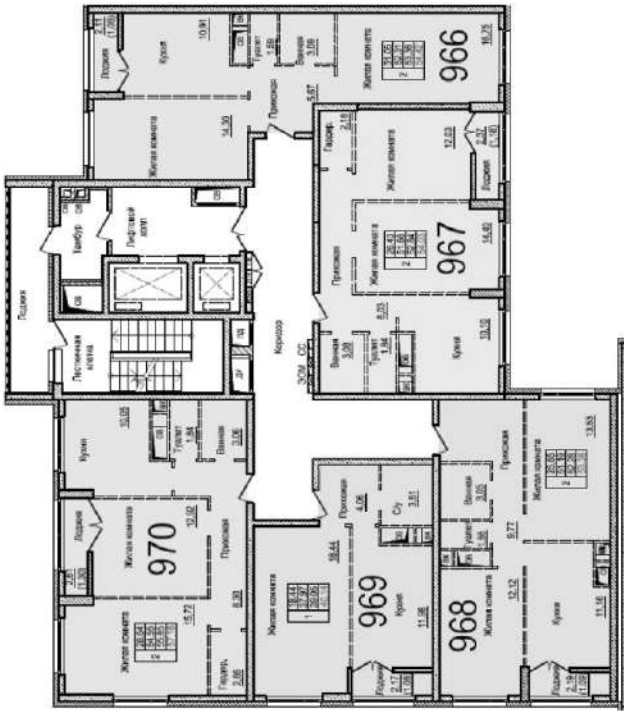


стр. 84 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №66

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	8 (Восьмой)	Квартира №969	1 (Одна)
8 (Восьмь)	8 (Восьмой)	Квартира №970	2 (Две)

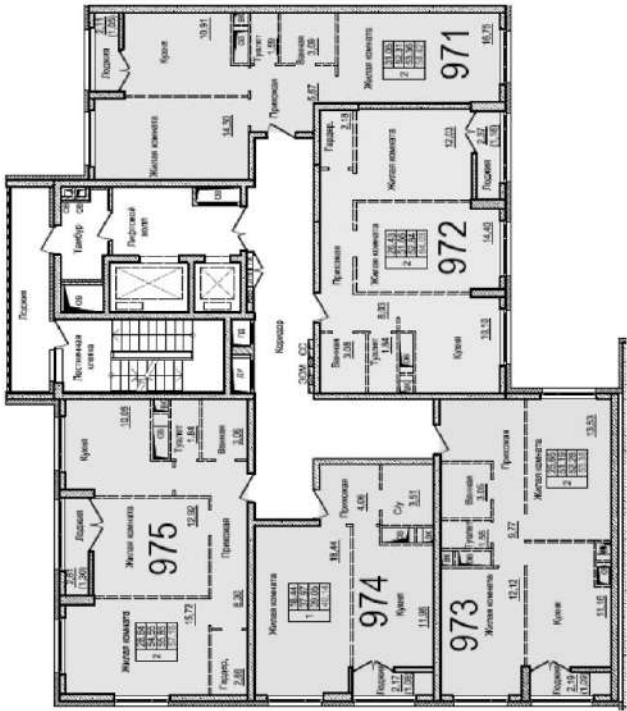


стр. 85 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №67

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	9 (Девятый)	Квартира №974	1 (Одна)
8 (Восьмь)	9 (Девятый)	Квартира №975	2 (Две)

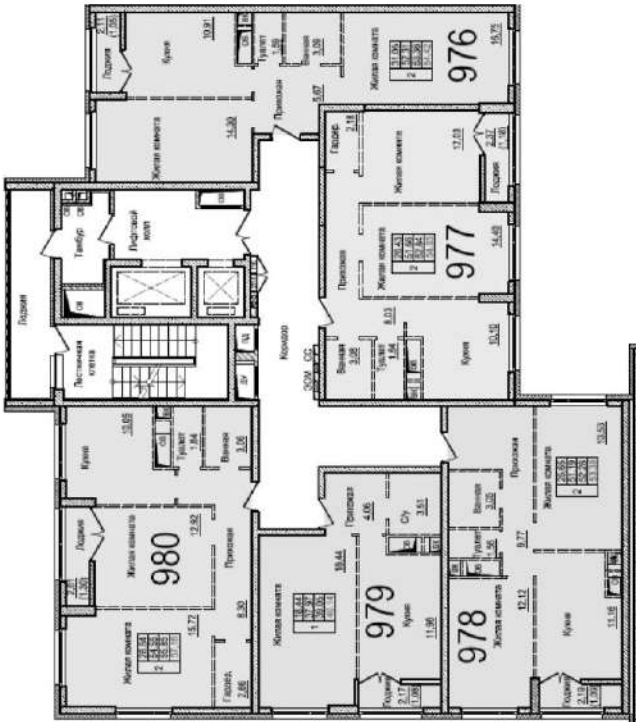


стр. 86 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №68

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	10 (Десятый)	Квартира №979	1 (Одна)
8 (Восьмь)	10 (Десятый)	Квартира №980	2 (Две)

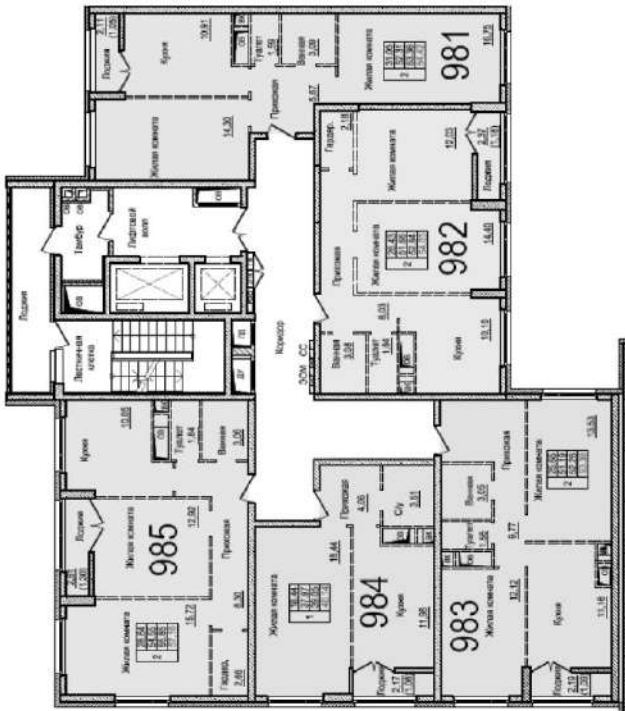


Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. стр. 87 из 143

Лист №69

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №984	1 (Одна)
8 (Восемь)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №985	2 (Две)

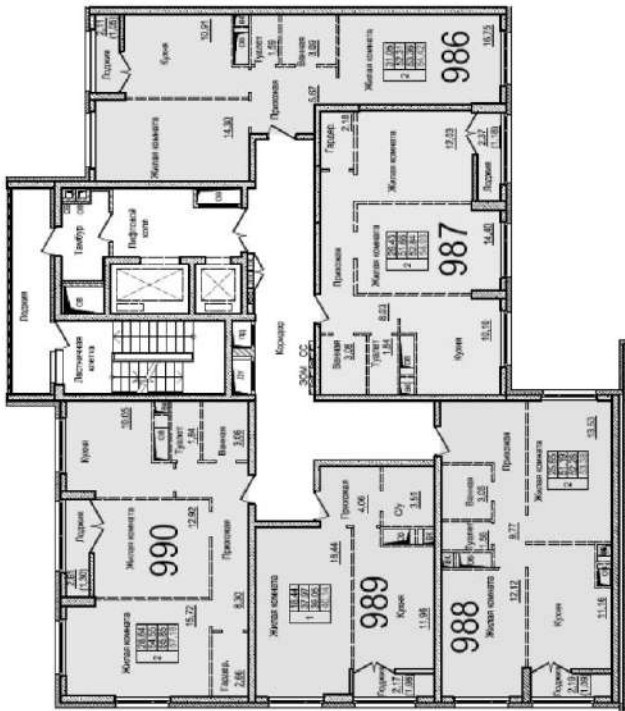


Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. стр. 88 из 143

Лист №70

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №989	1 (Одна)
8 (Восемь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №990	2 (Две)



Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

стр. 90 из 143

Лист №71

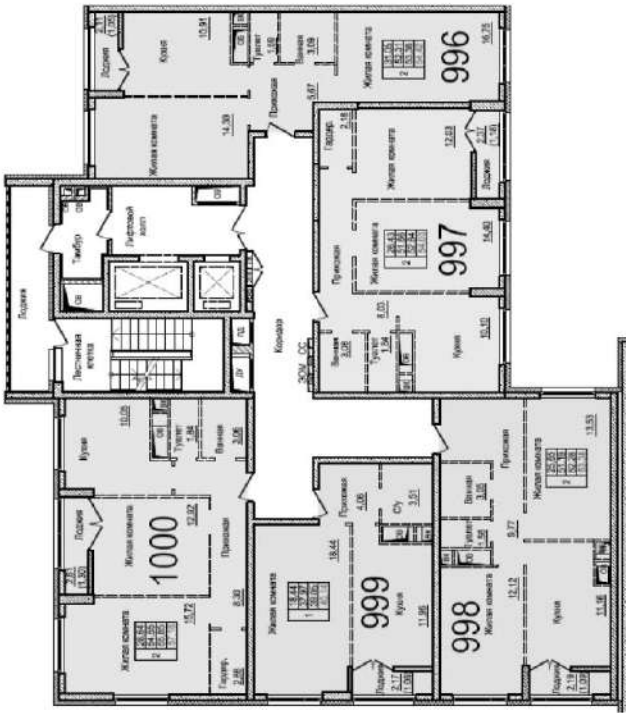
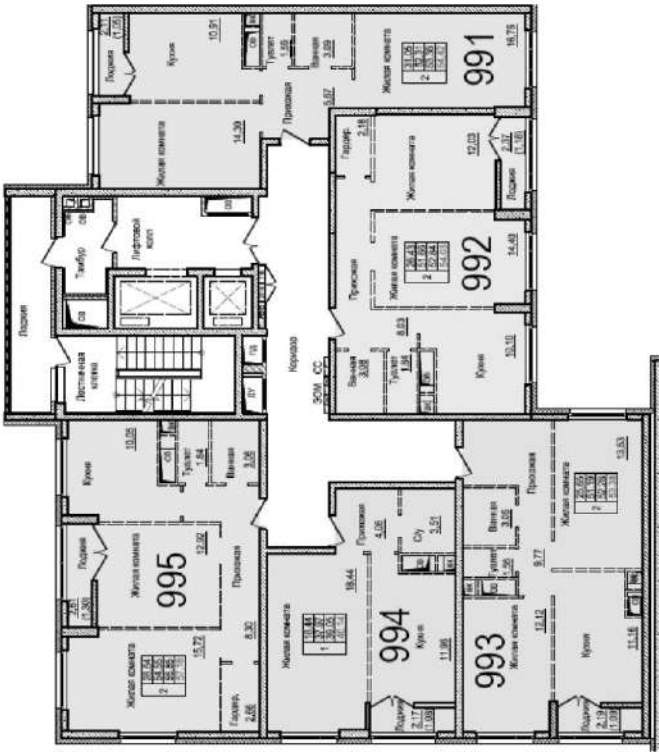
Лист №72

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №994	1 (Одна)
8 (Восьмь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №995	2 (Две)

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №999	1 (Одна)
8 (Восьмь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1000	2 (Две)

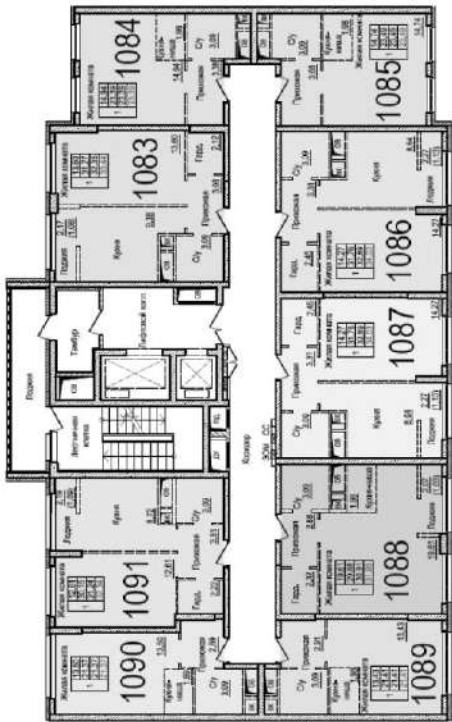


стр. 91 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №73

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	5 (Пятый)	Квартира №1085	1 (Одна)



стр. 92 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №74

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	6 (Шестой)	Квартира №1094	1 (Одна)



стр. 93 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №75

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	7 (Седьмой)	Квартира №1103	1 (Одна)

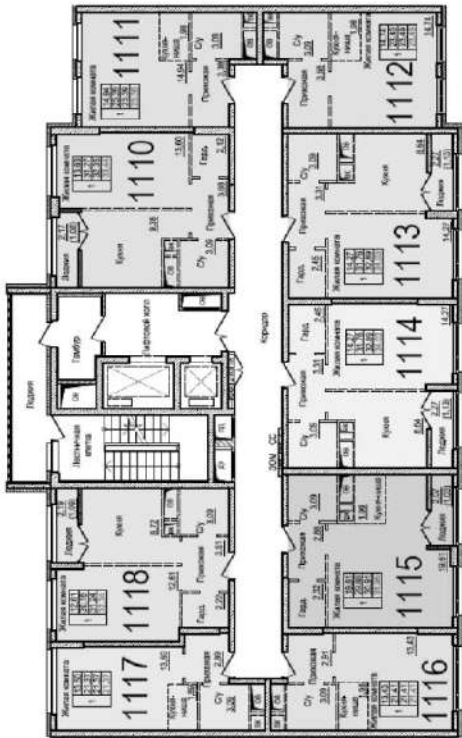


стр. 94 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №76

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	8 (Восьмой)	Квартира №1112	1 (Одна)



стр. 95 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист № 77

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	9 (Девятый)	Квартира №1121	1 (Одна)

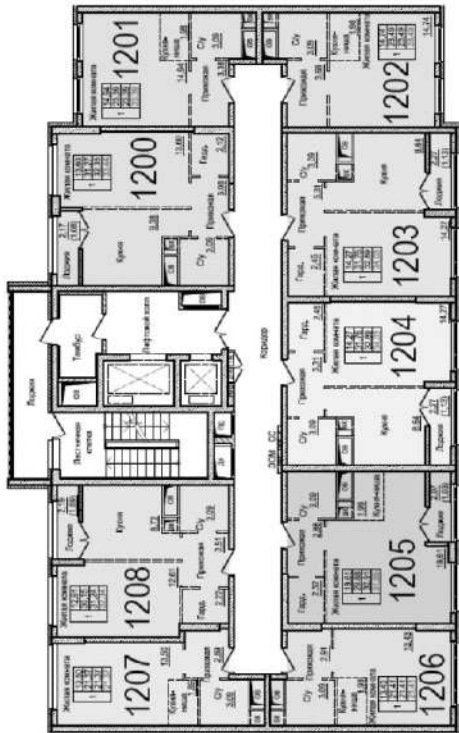


стр. 96 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист № 78

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1207	1 (Одна)



стр. 97 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №79

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	19 (Деветнадесетъ)	Квартира №1216	1 (Одна)

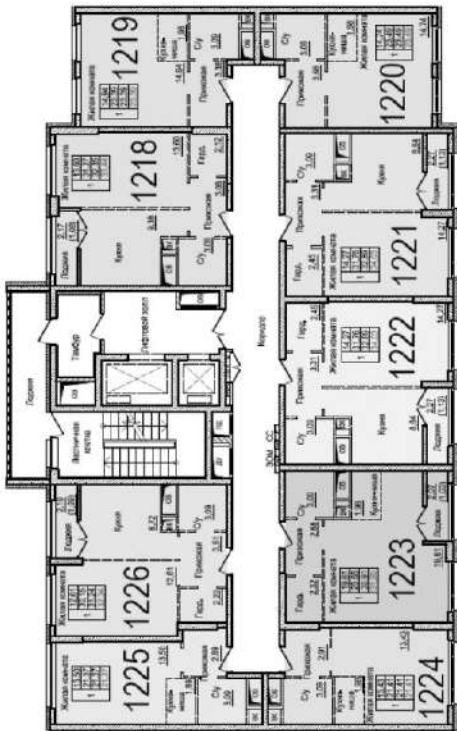


стр. 98 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №80

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	20 (Двадесетъ)	Квартира №1225	1 (Одна)



стр. 99 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №81

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девят)	21 (Двадцать первый)	Квартира №1234	1 (Одна)



стр. 100 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №82

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девят)	22 (Двадцать второй)	Квартира №1243	1 (Одна)

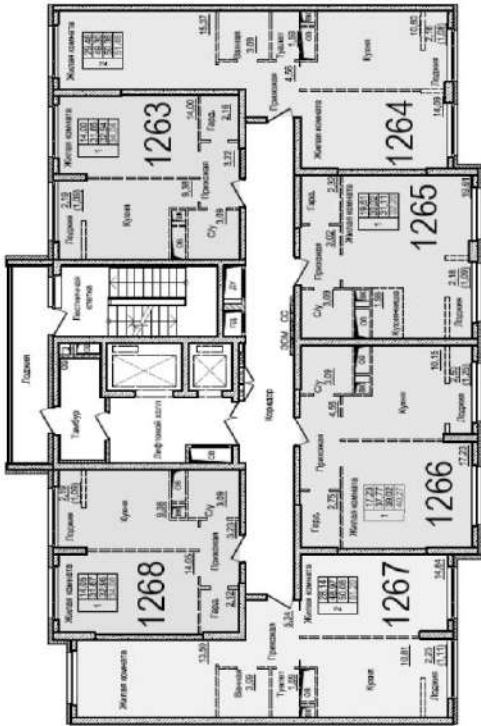


стр. 101 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №83

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10 (Десят)	5 (Пятый)	Квартира №1263	1 (Одна)

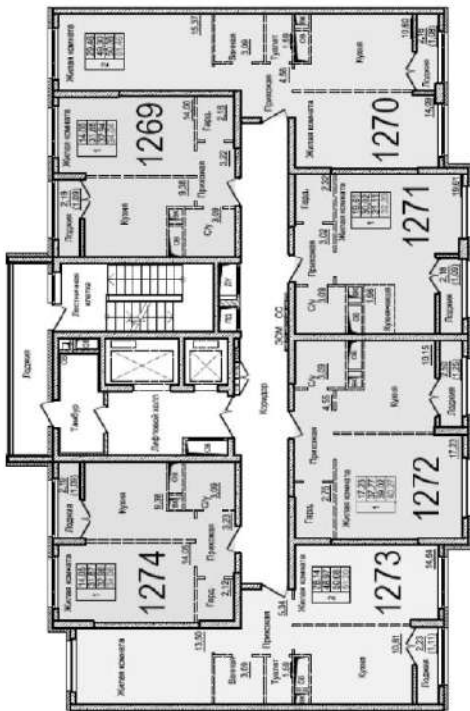


стр. 102 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №84

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10 (Десят)	6 (Шестой)	Квартира №1271	1 (Одна)



стр. 103 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №85

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	5 (Пятый)	Квартира №1391	1 (Одна)



стр. 104 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №86

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1397	1 (Одна)



стр. 105 из 143
Договор № ПЕН-К(0)-К-С-Х. об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №87

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	7 (Сельской)	Квартира №1403	1 (Одна)



стр. 106 из 143
Договор № ПЕН-К(0)-К-С-Х. об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №88

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	8 (Восьмой)	Квартира №1409	1 (Одна)



стр. 107 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №89

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalиать)	9 (Девятый)	Квартира №1415	1 (Один)



стр. 108 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №90

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalиать)	10 (Десятый)	Квартира №1421	1 (Один)



стр. 109 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №91

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	11 (Однэтажный)	Квартира №1427	1 (Одно)



стр. 110 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №92

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	12 (Двухэтажный)	Квартира №1433	1 (Одно)



стр. 111 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №93

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalьный)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1439	1 (Одно)



стр. 112 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №94

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalьный)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1445	1 (Одно)



стр. 113 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №95

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1531	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1532	1 (Одна)



стр. 114 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №96

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1539	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1540	1 (Одна)

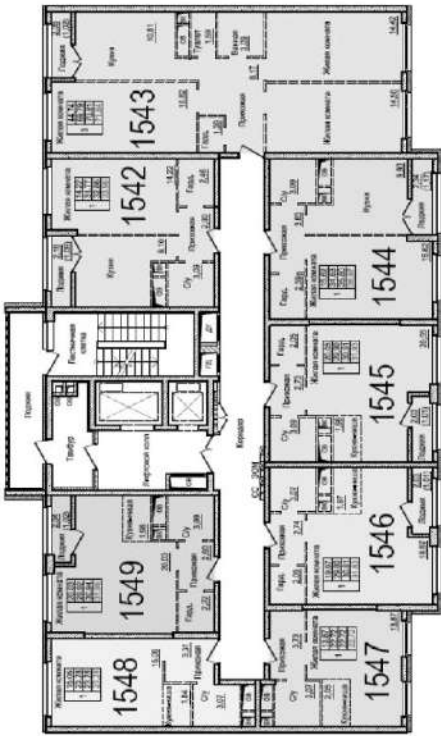


стр. 115 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-С-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №97

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	7 (Сельмой)	Квартира №1547	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	7 (Сельмой)	Квартира №1548	1 (Одна)

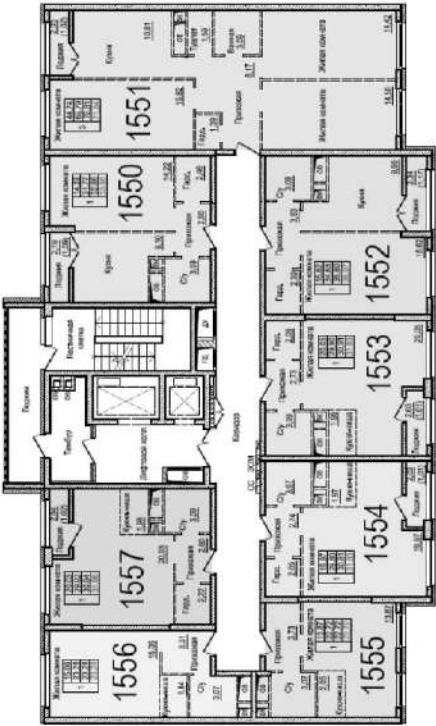


стр. 116 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-С-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №98

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1555	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1556	1 (Одна)

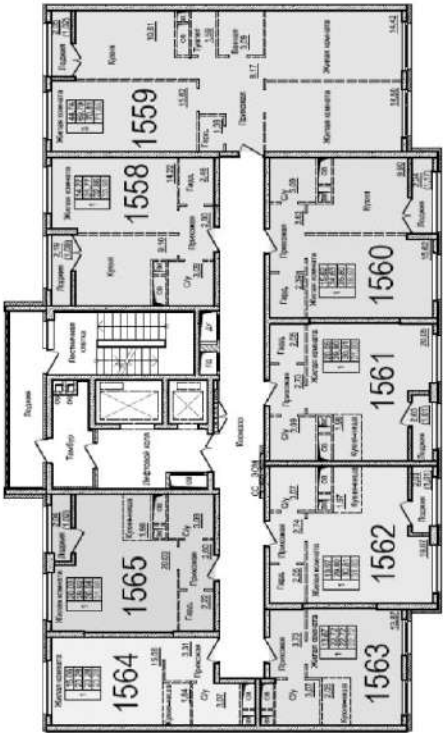


стр. 117 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №99

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	9 (Девятый)	Квартира №1563	1 (Одна)



стр. 118 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №100

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	10 (Десятый)	Квартира №1568	1 (Одна)



стр. 119 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №101

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	11 (Однэтажный)	Квартира №1576	1 (Одна)



стр. 120 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №102

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	12 (Двухэтажный)	Квартира №1584	1 (Одна)

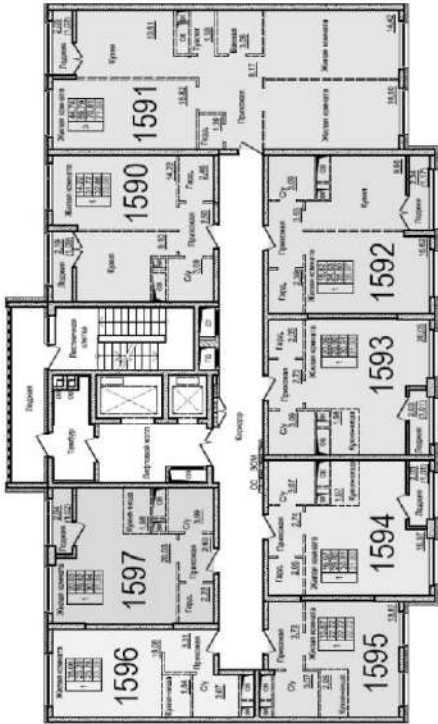


стр. 121 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №103

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	13 (Принципиальный)	Квартира №1592	1 (Одна)



стр. 122 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №104

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	14 (Четырехэтажный)	Квартира №1599	3 (Три)
12 (Двухэтажная)	14 (Четырехэтажный)	Квартира №1600	1 (Одна)



стр. 123 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №105

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1608	1 (Одна)



стр. 124 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №106

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1616	1 (Одна)

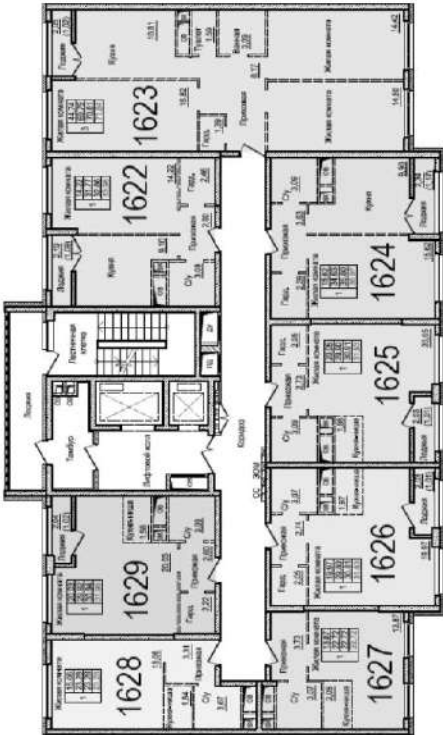


стр. 125 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №107

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1624	1 (Одна)



стр. 126 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №108

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1632	1 (Одна)



стр. 127 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №109

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1640	1 (Одна)



стр. 128 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №110

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	5 (Пятый)	Квартира №1677	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	5 (Пятый)	Квартира №1682	2 (Две)



стр. 129 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №111

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	6 (Шестой)	Квартира №1685	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	6 (Шестой)	Квартира №1690	2 (Две)



стр. 130 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №112

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	7 (Седьмой)	Квартира №1693	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	7 (Седьмой)	Квартира №1698	2 (Две)

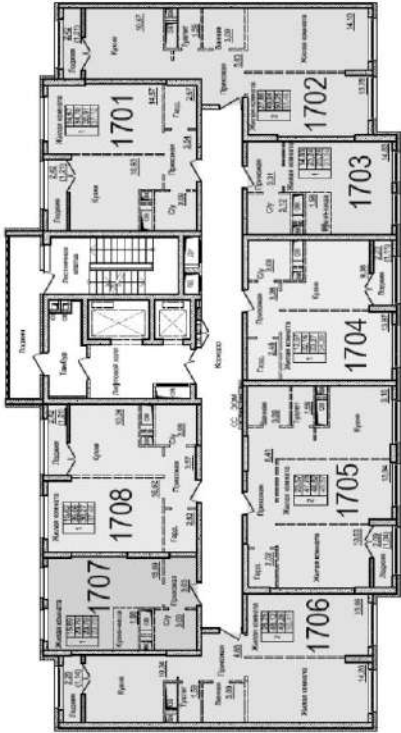


стр. 131 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучаении в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №113

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1701	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1706	2 (Две)



стр. 132 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучаении в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №114

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	9 (Девятый)	Квартира №1709	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	9 (Девятый)	Квартира №1714	2 (Две)



стр. 133 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №115

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	10 (Десятый)	Квартира №1717	1 (Одна)

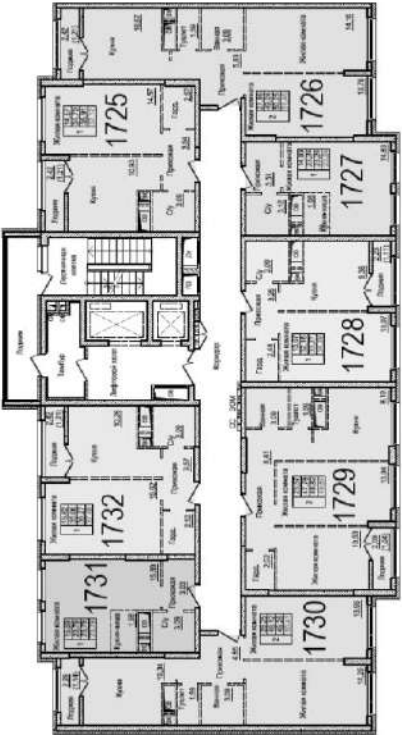


стр. 134 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №116

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1725	1 (Одна)



стр. 135 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №117

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1733	1 (Одна)



стр. 136 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №118

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1741	1 (Одна)



стр. 137 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучасти в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №119

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1749	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1751	1 (Одна)



стр. 138 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучасти в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №120

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1759	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1761	2 (Две)



стр. 139 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №121

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1767	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1769	2 (Две)



стр. 140 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №122

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1775	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1777	2 (Две)

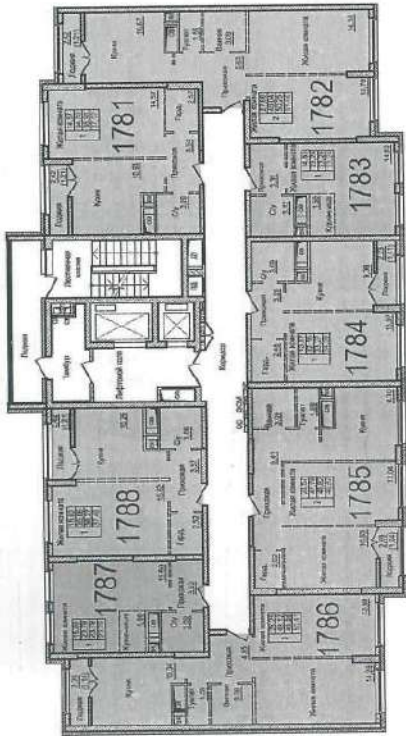


стр. 141 из 142
Договор № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №123

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1783	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1785	2 (Две)



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
/Марусик Р.Д./



Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Представитель интересов
/Андреев Д.М./



стр. 142 из 142
Договор № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 3 «Комплексиация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Комплексиация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Осна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванные комнаты	Перегородки и гидроизоляция не выполняются
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, опломбированные
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щитка
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки полотенцесушителя. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования)
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Интернет	Кабель заведен в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Телевидение	Кабель на входе в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Домофон	Без внутриквартирной разводки, без установки труб. Кабель на входе в квартиру.

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка под устройство пола, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установке оконных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

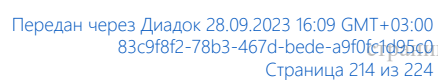
Представитель интересов
/Андреев Д.М./



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
/Марусик Р.Д./







МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





016690 - KA1





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 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 действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая сумма 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 Г.Р.Юрьева
 М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
222 (Двести двадцать две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	01B261C1004EAF4D914113CE5D2DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00	28.09.2023 16:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	28.09.2023 16:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа