

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-422-6
от 31 марта 2025 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир
площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство
которого осуществляется по строительному адресу: Московская
область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал
«Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном
участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером:
50:15:0040302:6098**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объектов оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 422 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	31 марта 2025 г.
Дата составления отчета:	31 марта 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00
c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d
Страница 1 из 269



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	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Основные понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	89
5.4. Согласование результатов оценки	95
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	96
6.1. Выбор подходов и методов оценки	96
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	97
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	117
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	117
6.5. Согласование результатов оценки	118
VII. ВЫВОДЫ	119
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	200



**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.**

«31» марта 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 422 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» 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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, 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	2	2	81	2	57,66
2	2	2	82	1	23,38
3	2	2	85	2	57,75
4	2	3	88	1	39,50
5	2	17	158	1	39,78
6	2	17	160	2	58,11
Итого: 6 квартир					276,18

Оценка проведена по состоянию на 31 марта 2025 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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, 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:

36 230 535

*(Тридцать шесть миллионов двести тридцать тысяч
пятьсот тридцать пять)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	7 282 458
2	2	2	82	1	23,38	3 567 788
3	2	2	85	2	57,75	7 293 825
4	2	3	88	1	39,5	5 328 550
5	2	17	158	1	39,78	5 366 322
6	2	17	160	2	58,11	7 391 592

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 № 6 к Дополнительному соглашению № 422 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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» 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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, 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	2	2	81	2	57,66	8 441 424
2	2	2	82	1	23,38	4 121 894
3	2	2	85	2	57,75	8 454 600
4	2	3	88	1	39,50	6 434 550
5	2	17	158	1	39,78	6 480 162
6	2	17	160	2	58,11	8 507 304
Итого: 6 квартир					276,18	

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 – 31.03.2025 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 – 31.03.2025 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. № 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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен 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 № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица №



страховании ответственности
юридического лица

240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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 интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

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 №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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 одобренных 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	81	не использовался	7 282 458	не использовался	7 282 458
2	82	не использовался	3 567 788	не использовался	3 567 788
3	85	не использовался	7 293 825	не использовался	7 293 825
4	88	не использовался	5 328 550	не использовался	5 328 550
5	158	не использовался	5 366 322	не использовался	5 366 322
6	160	не использовался	7 391 592	не использовался	7 391 592
ИТОГО					36 230 535

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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



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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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



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	№ НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 от 24.07.2024 г.	копия
2	ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	№ 50-003842 от 06.03.2025 ЖК "Новая Алексеевская роща" жилой дом №3	копия
3	План создаваемого объекта недвижимости	Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал "Б". 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс Жилой дом №3 со встроенными нежилыми помещениями	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии Договора об участии в долевом строительстве жилого дома и Проектной декларации, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Копия Плана создаваемого объекта недвижимости, указанного в табл. 2, ввиду его большого объема, находится в архиве оценщика.

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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

Договор № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» 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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, 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 Строй» (ООО «СЗ «Гранель Строй»);
- 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 - 6 квартир площадью 276,18 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098.

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	2	2	81	2	57,66	8 441 424
2	2	2	82	1	23,38	4 121 894
3	2	2	85	2	57,75	8 454 600
4	2	3	88	1	39,50	6 434 550
5	2	17	158	1	39,78	6 480 162
6	2	17	160	2	58,11	8 507 304
Итого: 6 квартир					276,18	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003842 от 06.03.2025 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54377>:

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и будут принадлежать 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.

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. Принято через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00



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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная 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;

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты и 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.д.)	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;

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

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	Наименование проект
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	ЖК «Новая Алексеевская роща»

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

2. <https://www.granella.ru/objects/new-ar/?building=302>

Описание проекта ЖК «Новая Алексеевская роща»

Проект комплексной застройки расположен в подмосковной Балашихе, в 6 км от МКАД, по соседству с национальным парком «Лосиный Остров».



Жилой комплекс расположен в одном из самых уютных и спокойных районов города Балашиха, где есть вся необходимая инфраструктура для жизни.

Тихий и уютный район с развитой инфраструктурой, живописные лесные массивы и водоемы вокруг - здесь будет комфортно тем, кто ценит гармонию и семейные ценности.

Первая очередь застройки включает в себя 4 корпуса переменной этажности. Проект предусматривает создание собственной социальной инфраструктуры: детского сада на 250 мест, школы на 1230 мест, а также поликлиники. На первых этажах зданий разместятся объекты стрит-ритейла: магазины, кафе, пекарни, пункты услуг, аптеки.

Территория жилого комплекса будет озеленена в соответствии с современными стандартами. Пространство зонировано для разных форматов времяпрепровождения: появятся детские игровые площадки, площадки для занятий спортом, зоны для спокойного отдыха. Для автомобилей предусмотрены парковки.

Балашиха – один из самых крупных и развитых городов Подмосковья. Здесь есть все для комфортной жизни: магазины и торговые центры, детские сады, школы и вузы, медицинские учреждения, включая роддом, множество кружков и секций для детей, парки и лесные массивы для прогулок.

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

В жилом комплексе представлены студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 19 до 75 кв. метров. Благодаря разнообразию и функциональности планировок вы можете выбрать квартиру мечты и реализовать свои дизайнерские идеи.

Данные о планируемых датах передачи Застройщиком объектов долевого строительства (сроке окончания строительства) представлены в табл. 6.

Таблица 6.

**Данные о планируемых датах передачи Застройщиком объектов долевого строительства
(сроке окончания строительства)**

№ п/п	№ дома (корпуса)	Дата передачи Застройщиком объектов долевого строительства (сроке окончания строительства)	Источник информации
1	1	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К1-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 08.04.2024 г.
2	1	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 07.05.2024 г.
3	2	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 08.04.2024 г.
4	2	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 07.05.2024 г.
5	3	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003842 от 08.04.2024 г.
6	3	не позднее 31.12.2025 года	п. 7.1. Договора № НАР-К3-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.; п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003842 от 07.05.2024 г.

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54383>.

3. <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54348>

4. <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54377>



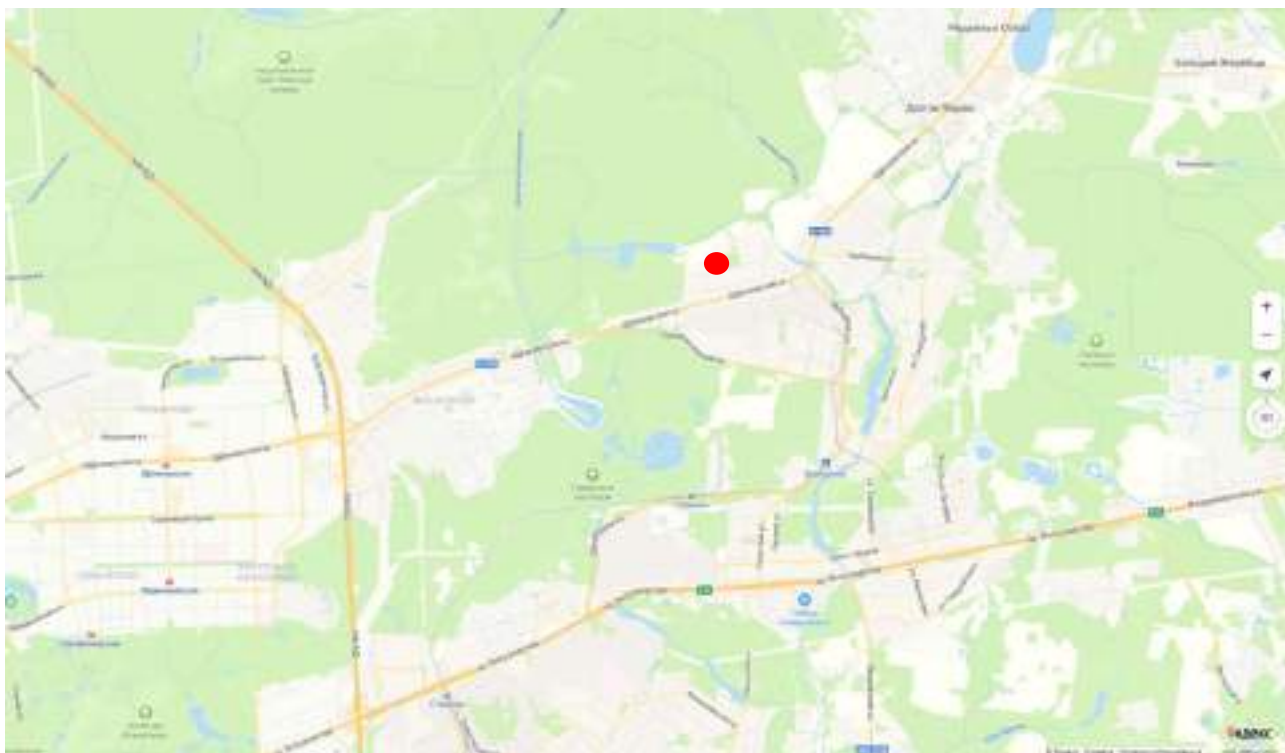


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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

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

Жилой дом №3
 Количество секций - 3
 Количество этажей - 18, в т.ч.
 Наземных этажей - 17
 Подземных этажей - 1

Проектные данные:
 Площадь здания - 14254,22 м²
 Строительный объем - 48319,21 м³, в т.ч.:
 - надземной части - 45489,49 м³
 - подземной части - 2829,72 м³

Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 1 - 9569,12 м²
 Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 0,5 - 9385,60 м²

Количество квартир - 240 шт., в т.ч.:
 - однокомнатных - 48 шт.
 - двухкомнатных - 96 шт.
 - однокомнатных (студий) - 96 шт.

Общая площадь встроенных помещений общественно-делового назначения: 490,43 м²
 Общее количество встроенных помещений общественно-делового назначения: 3 шт.

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 3

Схема размещения жилого дома № 3 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс представлена на рис. 4.



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 3 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс
 План схема жилого дома № 3 представлена на рис. 5.



Рис. 5. План схема жилого дома № 3

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	530,311	95 688

* - по состоянию на февраль 2025 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартыры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 8);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель, брус (деревянные));
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).



Таблица 8.

Описание классов объектов жилой недвижимости	
Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные в довоенные годы	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стройки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.
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, отдельных 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 совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
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, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90	



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



характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
81	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
82	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
85	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
88	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
158	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	1	нет данных	39,78	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
160	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	17/17 (последний)	2	нет данных	58,11	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

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

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
82	23,38	студия
88	39,5	1-но комнатная квартира
158	39,78	1-но комнатная квартира

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

На фото 1-5 представлен этап строительства корпуса 3 ЖК «Новая Алексеевская роща» по состоянию на март 2025 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/new-ar/#progress>).



Фото 1. Общий вид



Фото 2. Общий вид





Фото 3. Общий вид



Фото 4. Общий вид



Фото 5. Общий вид

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

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

Таблица 11.

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

Источник: 1. Анализ 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. 12.

Таблица 12.

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

Источник: 1. Анализ 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. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются				
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка 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 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	103,6	104,1
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	106,3	108,9
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	107,42	109,51
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	103,5	104,6
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	107,5	108,5
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	99,7	96,8
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	106,7	109,8	108,6 (к январю-сентябрю 2023 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	107,9	102,1
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	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	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	105,4	107,3
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	107,8	107,3 (к ноябрю 2023 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	86 399 (ноябрь 2023 г.)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	3,2	2,3
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	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, 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	592,5	423,9	353,8 (в январе-октябре 2023 г.)
Импорт, 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	255,3	303,8	241,6 (в январе-октябре 2023 г.)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>;

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>;

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>

3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

5. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

6. <https://infotables.ru/statistika/95-tsena-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals>



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%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2025 г. (данные за февраль 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются **обрабатывающие производства**: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2025 года».

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал **объём строительных работ**: +7,4% г/г.

4. **Объём оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в январе увеличился на +2,1% г/г.

По предварительным данным Росстата, в январе производство **мяса** выросло на +0,8% г/г, **молока** — на +2,3% г/г, **яиц** — на +4,4% г/г.

6. В январе **грузооборот транспорта** увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.



7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. **Объем платных услуг населению** в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. **Оборот общественного питания** увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. **Безработица** в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре **в номинальном выражении заработная плата** выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, **в реальном выражении** рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года **номинальная заработная плата** увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, **реальная** – выросла на +9,1% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 25	2024	IV кв. 24	дек. 24	январь 24	сентябрь 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,9	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	5,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-2,1	-3,2	-8,8	-11,8	-1,3	-11,4	-2,8	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	6,1	0,1	2,8	1,7	9,0	4,7	3,2	12,1	13,7	7,3
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,6	7,2	2,8	9,1	12,8	8,9	16,1	21,3	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,9	5,4	5,0	5,5	6,8	8,5	6,0	10,5	12,6	18,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	6,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,9
Общественное питание	9,4	9,0	19,0	16,7	10,0	9,2	10,0	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,8
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,3	2,2	-3,7	0,6	-0,5	8,9	-6,4	1,9	9,0	-2,5	-1,8	-2,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,0	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	0,9	-	-	-	-	5,1	0,3	14,5	9,8	8,0	14,5	13,3	1,8	6,7
Промышленное производство	3,2	4,6	6,7	8,3	3,5	5,2	2,8	4,3	6,4	4,3	6,1	6,4	6,2	-6,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,8	-3,1	1,3
Обрабатывающее производство	7,0	6,5	12,7	14,0	7,1	10,5	5,3	6,3	9,0	6,7	6,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 (10,1) ²	9,5	9,0	9,5	8,8	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,3	2,7	6,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	8,7	12,1	4,8	7,9	3,5	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-12,5	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-10,5	-20,2	14,7
Обрабатывающее производство	6,7	11,2	7,0	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	9,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,8	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,6	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 962	100 620	128 065	86 399	86 382	83 891	89 456	88 082	74 854	83 684	70 639	73 534	69 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	18,7	19,5	14,8	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,8	-	-	-	12,5	8,8	7,1	8,6	8,9	8,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	8,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,6	-0,1	0,4	0,8	-0,6	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	79,3	78,1	76,4	78,4	78,8	78,3	78,3	78,1	75,6	76,8	78,4	78,4	76,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	79,8	78,1	76,1	78,0	76,2	76,1	76,1	76,2	74,1	76,6	76,1	76,1	70,8	79,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8	73,9	73,9	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,9	-20,2	-26,9	-21,8	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,9	-21,9	-19,8	-16,9	-18,6
млн чел.	1,0	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	3,3	3,3	2,4	2,7	2,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,8	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0
	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по лагу, ежемесячные и квартальные значения – оценки Минэкономразвития России (квартальные значения будут разрабатываться Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.)

† Январь–сентябрь 2024 г.

‡ В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,8	8,7	8,2	3,8	6,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	8,4	6,2	-8,6	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-3,9	-0,9	1,3	-6,7	-2,4	-1,5	-1,8	9,6	-1,8	-0,3	-8,0	6,8	-3,1	1,8
добыча угля	5,9	1,3	2,5	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	3,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,6
добыча металлических руд	4,4	2,5	3,8	6,7	-0,7	3,9	2,2	1,2	3,0	-1,7	8,0	-2,0	-8,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,9	-3,1	-6,0	3,3	-3,4	-9,2	6,6	-10,4	-9,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,6	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающее производство	7,8	8,8	19,7	14,8	7,1	18,8	8,9	6,3	8,6	8,7	9,1	12,3	11,4	1,9	0,3
млн руб. промышленность	2,9	4,1	2,5	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	5,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,8	1,8
в т.ч.															
основные продукты	1,7	3,5	1,8	1,9	0,4	3,2	1,3	5,8	5,9	6,6	5,4	8,3	6,4	5,4	1,1
напитки	0,8	3,4	6,3	9,5	9,5	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,6	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-8,2	-6,9
млн руб. промышленность	-3,4	3,8	4,1	8,2	2,8	4,8	1,4	3,4	7,6	11,4	11,3	14,8	12,2	7,2	4,8
в т.ч.															
металлические изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,9	-8,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	6,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	3,9	11,8	11,9	10,9	13,7	6,7	0,9	4,0	16,2	10,9	19,8	18,8	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-39,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-8,6	-1,3	18,3	15,8	19,3	18,1	19,8	6,9	7,3
Деревообрабатывающий комплекс	1,8	4,9	3,8	9,7	1,8	6,7	1,9	5,8	9,8	1,3	8,5	6,9	-8,2	-8,6	-2,9
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	19,1	0,8	4,2	8,7	-1,8	8,9	12,5	-4,3	-19,8	-19,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	9,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,6	14,1	12,3	8,3	17,3	12,8	-8,4	0,5	13,5
Производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,8	6,8	-3,3	-2,8	-4,8	-3,4	-4,1	2,8	-1,1	8,4	8,9	3,4	-6,8
Химический комплекс	7,7	-4,8	5,6	6,5	3,9	4,8	3,9	3,9	5,6	-4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-5,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,8	3,0	2,5	3,9	2,1	1,9	9,7	5,2	7,9	7,9	6,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,8	22,8	34,7	17,8	18,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,8	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	8,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2025	2024	IV кв. 24	декабрь 24	ноябрь 24	октябрь 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	июнь 24	2023	IV кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	2022
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	8,0	2,7	3,8	9,2	8,9	2,8	3,8	2,2	-6,7	3,9	
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	16,9	3,8	8,1	4,3	16,8	10,2	6,7	5,9	10,6	14,2	6,4	2,7	
в т.ч.																
металлургия	-1,7	-1,2	-2,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,8	1,8	7,8	1,5	-0,8	
дополнительное металлургическое изделие	33,1	35,3	37,1	40,6	28,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4	
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,6	25,8	24,2	44,6	35,9	7,3	-5,9	
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	19,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	60,8	46,4	26,4	9,4	
электрооборудование	2,2	6,8	8,3	11,8	3,4	8,1	2,1	4,8	12,2	20,6	15,9	34,4	35,8	8,2	1,1	
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,8	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,8	17,9	7,7	-2,9	-0,7	
автомобильный транспорт, прочие транспортные средства	-5,5	16,5	10,2	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	25,2	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2	
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	28,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,9	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1	
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	9,1	4,4	7,0	6,0	18,9	6,2	-4,7	0,8	
в т.ч.																
медицина	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,3	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7	
прочие отрасли	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	8,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	61,5	-4,1	1,7	
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	16,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	8,7	5,0	3,4	15,8	3,9	-2,7	-2,8	
обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-6,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	6,0	6,0	1,0	0,2	-6,8	-6,8	0,8	
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,8	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-6,5	-8,3	-3,2	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С января 2023 года предоставление и распространение информации по показателям приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_Справка_о_текущей_ситуации_сайт_ИТОГ.pdf)

О динамике промышленного производства февраль 2025 года

1. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. Подобная динамика обуславливается календарным фактором (в феврале 2025 года было на день меньше, чем в високосном феврале 2024 года). С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

2. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе аналогично на фоне календарного фактора. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс **машиностроительный комплекс**, обеспечив более 60% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Темпы роста в машиностроении продолжают оставаться двузначными: +13,6% г/г после +15,6% г/г в январе.

Наиболее высокие темпы роста производства в феврале сохранились в отраслях **транспортного машиностроения** (+33,6% г/г после +36,9% г/г). Несмотря на календарный фактор, увеличился прирост выпуска в производстве **компьютерной и электронной техники** (+16,9% г/г после +7,2% г/г) и в производстве электрооборудования (+7,3% г/г после +2,2% г/г).

По итогам февраля рост производства в годовом выражении также продолжился в **металлургическом комплексе** (+2,1% г/г после +6,8% г/г месяцем ранее) и в **химической промышленности** (+2,3% г/г после +7,7% г/г в январе). В частности, **производство лекарственных средств** в феврале увеличилось на +4,3% г/г, а **производство химических веществ и продуктов** – на +2,7% г/г.

3. Динамика выпуска в добывающем секторе в феврале составила -4,9% г/г после -2,1% г/г месяцем ранее также по причине меньшего количества дней в феврале 2025 года по сравнению с прошлым годом. При этом сохраняется рост в **добыче угля** (+6,1% г/г после +5,9% г/г) и в **добыче металлических руд** (+1,3% г/г после +4,6% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 8.



в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	март 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	8,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,8	0,6	-1,0	-0,3	-1,3	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,9	8,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	1,0
добыча металлических руд	3,9	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	-4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-9,3	6,2
Обрабатывающие производства	5,8	1,2	7,0	8,5	19,7	5,9	8,3	9,8	8,7	9,1	12,3	11,4	1,5	0,3
национальная промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	8,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
лифтовые продукты	-0,2	-1,0	1,7	3,5	1,9	1,3	5,8	5,9	8,8	5,4	9,2	6,4	6,4	1,1
машины	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,3	18,1	1,1	1,3	-2,9	3,5	3,0	8,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,6	-3,9	-3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-1,8	-8,5	-3,4	3,8	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,6
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,8	5,6	3,7	7,9	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-28,0	-26,1	-30,8	-3,3	-17,2	-8,6	-1,5	18,9	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревобрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,8	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,8
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	3,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,8	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,8	3,8	4,1	4,3	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
бумага и бумажные изделия	-0,1	-3,0	2,0	4,4	-2,2	-2,9	14,1	12,3	6,3	17,5	12,0	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,8	-8,6	-2,4	-4,1	2,6	-1,1	0,4	8,6	3,4	-0,8
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,9	3,9	3,9	8,5	4,9	8,7	8,9	7,6	-8,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,3	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,8	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,8	5,1	8,0	8,4	14,8	16,8	-3,5	0,2
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	март 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	8,8	7,7	8,8	4,3	10,8	10,2	8,7	9,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,8	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	8,1	-0,5	3,0	1,6	1,8	7,8	1,5	-0,9
готовые металлические изделия	27,1	22,3	35,1	35,3	37,1	21,3	43,6	43,3	26,4	18,1	35,6	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,8	19,6	20,6	16,2	17,7	26,6	26,0	24,2	44,6	38,8	7,3	-6,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	38,4	34,9	50,8	45,4	26,4	8,4
электроборудование	4,9	7,3	2,2	9,6	8,3	2,1	4,8	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие	5,5	-3,1	16,3	-2,7	-0,9	-8,2	-4,8	4,8	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автомобильные, мотоциклы и	-7,7	-8,4	-8,5	10,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и	33,0	33,6	36,3	29,5	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	16,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
оборудование														
прочие производства	7,1	8,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	8,1	4,4	7,8	8,9	18,9	6,2	-4,7	6,9
в т.ч.														
мебель	-8,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,6	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие волокна и изделия	6,7	2,6	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,6	5,5	-2,7	-2,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,8	-8,4	2,3	-8,2	2,1	2,3	8,8	0,8	1,0	8,2	-6,5	-0,8	6,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,8	-1,8	3,2	-8,1	-1,1	-1,8	8,7	1,8	0,3	5,6	4,5	-6,5	-0,3	-3,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

С марта 2022 года предоставляется и распространяется информация по показателю приостановлено (достоверность Правительства РФ от 26.04.2022 № 1074-р)

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/22a63433dfa01be9cb392cd8565fc8fa/2025_03_26_o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января 2025 года (данные за февраль 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2025 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2025 года

Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	104,5	68,4	116,0 ²⁾	70,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей					
добыча полезных ископаемых	1 264,8	106,3	73,0	116,7 ²⁾	80,7 ²⁾
обрабатывающие производства	435 843,5	125,4	76,8	119,8 ²⁾	67,8 ²⁾

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00

c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d

Страница 38 из 269



Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	47 777,4	99,6	97,1	112,1 ²⁾	105,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 225,6	124,5	80,9	116,5 ²⁾	87,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	37 801,9	110,5	31,9	88,9 ³⁾	29,7 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 238,0	118,7	х	95,0	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ⁴⁾	1 820 020,7	103,6	х	110,6 ⁵⁾	х
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	948 141,5	111,1	68,2	109,4	66,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	355 985,4	107,3	80,4	108,7	81,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	18 404,4	103,9	91,0	113,9	97,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	83 655,5	101,6	90,1	105,0	92,9
Индекс потребительских цен, %	х	110,1	101,2	107,2	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6033	70,3	99,5	50,1	88,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾					
номинальная, рублей	137854,2	123,1	136,3	117,1	127,9
реальная	х	112,3	134,9	109,2	127,6

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

²⁾ Данные за 2024 год 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⁾ Данные за январь-декабрь 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г.

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 приведены за декабрь 2024 г., декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г., декабрь 2024 г. к ноябрю 2024 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202025%20г.%20.pdf>)

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> в разделе «Официальные статистические публикации / Доклад «Социально-экономическое положение Московской области».

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. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 9.

Таблица 16.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80



Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63
2 кв. 2022 г.	158 582,46	104 717,43
3 кв. 2022 г.	160 424,17	107 196,95
4 кв. 2022 г.	159 960,60	103 463,37
1 кв. 2023 г.	159 950,50	114 641,14
2 кв. 2023 г.	161 820,76	116 554,48
3 кв. 2023 г.	174 961,81	118 293,57
4 кв. 2023 г.	191 498,86	117 841,86
1 кв. 2024 г.	192 093,40	114 290,09
2 кв. 2024 г.	196 482,20	115 379,27
3 кв. 2024 г.	200 284,33	115 324,73
4 кв. 2024 г.	196 143,68	112 914,64

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

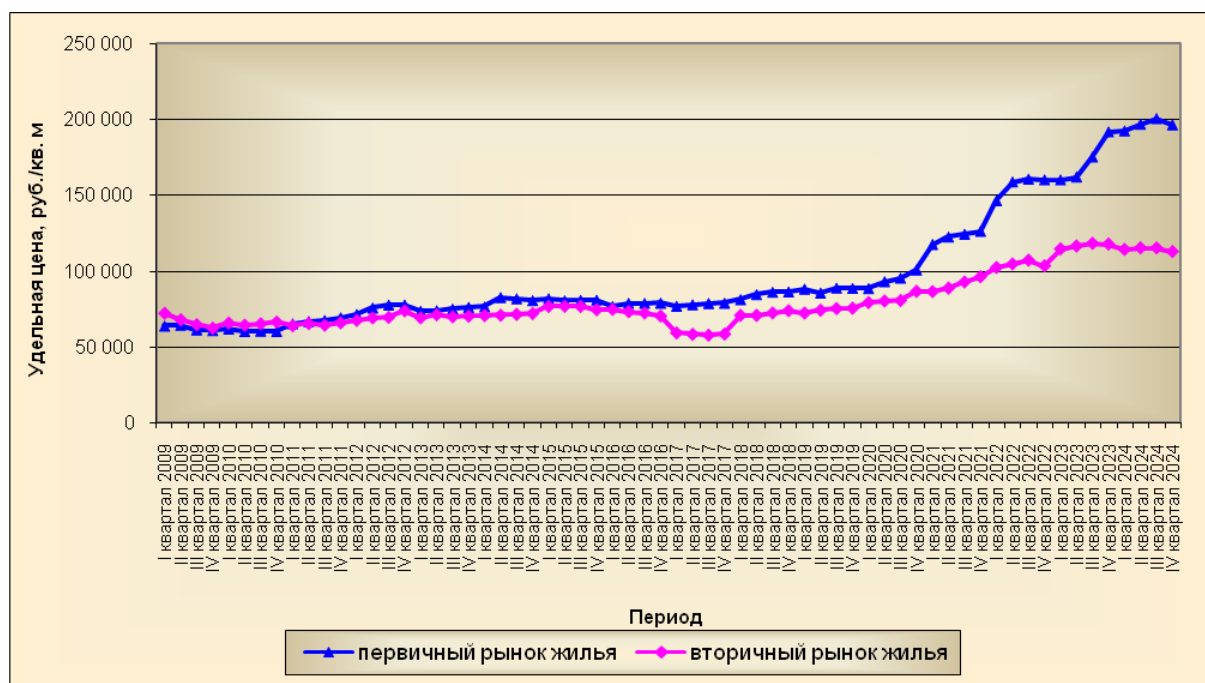


Рис. 9. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	снижение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	снижение	-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.	снижение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	снижение	-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. - 4 кв. 2023 г.	рост	6,18	2,40
1 кв. 2024 г. - 4 кв. 2024 г.	рост	0,82	1,00

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	снижение	-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.	снижение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	снижение	-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



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
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. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,97	2,51
1 кв. 2024 г. - 4 кв. 2024 г.	снижение	0,37	0,92

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% в квартал.

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

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТотрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%;

¹ <https://statrilt.ru/downloads/2025-3.pdf>



- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новой архитектуры зданий, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем



эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/2025-3.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.

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



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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам IV квартала 2024 года

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

Предложение. Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в IV квартале 2024 года перешагнул отметку в 2 млн кв. м, увеличившись за квартал на 10%. Однако необходимо принимать во внимание, что в предыдущем квартале девелоперы регулировали (снижали) объёмы экспозиции, и выход нового предложения был крайне ограничен. В IV квартале 2024 года девелоперы выводили новые корпуса и проекты чуть более активно, объём нового предложения по результатам квартала составил 160,6 тыс. кв. м, что на 32% больше по отношению к предыдущему кварталу, но почти в 2 раза меньше к аналогичному периоду прошлого года. Новое предложение поступило на рынок во всех классах жилья. В структуре нового предложения, как и в предыдущем квартале, преобладает комфорт-класс (88% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 10%, доля бизнес-класса составила 2%.

Предложение новостроек представлено в 195 проектах и насчитывает 44,9 тыс. лотов (+11,7% к предыдущему периоду). Треть предложения (33,1%) по-прежнему сосредоточена в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области.

По итогам квартала предложение в стандарт-классе увеличилось на 6,8%, в комфорт-классе – на 11%, в бизнес-классе – на 1,1%. В годовой динамике объём предложения сократился в стандарт-классе на 4,3% и бизнес-классе на 4,1%, в комфорт-классе, наоборот, предложение за год выросло на 9,4%.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года вплотную приблизилась к отметке в 200 тыс. руб. и составила 199,4 тыс. руб./кв. м. За квартал цены экспозиции увеличились на 2,5%, прирост за год составляет 9%. При этом по классам за квартал максимальный прирост отмечен в бизнес-классе (+7,1%), цена достигла значения 270,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе за квартал выросла на 2,6% (175,0 тыс. руб./кв. м), в комфорт-классе прирост составляет 2,3% (201,9 тыс. руб./кв. м). В годовой динамике максимальный прирост цен также отмечен в бизнес-классе (+15,2%). В стандарт-классе и комфорт-классе цены за год увеличились на 8,7% и 7,9% соответственно.

Спрос. В IV квартале на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 412,0 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель меньше на 2%, в годовой динамике спрос ниже на 51,3%.

Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (81% в предложении и 85% в спросе). За квартал в структуре спроса и предложения изменения незначительные. В годовой динамике сократилась доля стандарт-класса: с 18% до 16% в предложении и с 18% до 12% в спросе. Доля бизнес-класса в предложении сохранилась на уровне 3% и увеличилась в структуре спроса (с 2% до 3%).

Структура по бюджетам. В структуре спроса и предложения по бюджетам за квартал существенных изменений не отмечено. Основной спрос и предложение достаточно равномерно распределены в диапазонах до 11 млн руб. (78% в предложении и 74% в спросе). Доля объектов дороже 11 млн руб. за год выросла с 19% до 22% в предложении и с 18% до 26% в спросе.

Структура по комнатности и площади. По-прежнему основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82% в спросе и 79% в предложении). Как в спросе, так и в предложении преобладают однокомнатные лоты (43% в спросе и 42% в предложении), на втором месте – двухкомнатные варианты (28% в предложении и 27% в спросе). На третьем месте – студии (по 21% в спросе и в предложении). Доля трёхкомнатных квартир составляет 8% в предложении и 9% в спросе. Многокомнатные лоты в предложении занимают 1%, а в спросе – 0,2%. По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса на 3 п.п. увеличилась доля студий и на 1 п.п. – однокомнатных. При этом стоит отметить, что девелоперы правильно оценили тенденции рынка, и в структуре предложения доля студий по сравнению с прошлым годом выросла на 4 п.п., сбалансировав спрос.

Ипотека. В IV квартале 2024 года доля ипотечных сделок составила 71,6%, сократившись на 7,2 п.п. за квартал и на 16,1 п.п. в годовом выражении.





Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объем предложения, тыс. кв. м	2040.0	↑ 10.0%	↑ 6.6%
Объем реализованного спроса, тыс. кв. м	412.0	↓ -2.0%	↓ -51.5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	199.4	↑ 2.5%	↑ 9.0%

Новое предложение IV квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- «1-й Денской» (корп. 3)
- «1-й Химкинский» (корп. 1.4)
- EVO (корп. 5)
- Level Лесной (корп. 26)
- «Анижевский» (корп. 11, 12/2, 13)
- «Бархат»
- «Ильинские луга» (корпус 3.3, 3.4, 3.6)
- «Каштановая роща» (корп. 1.1, 1.4)
- «Космический квартал»
- «Легенда Марусино»
- «Одиночное Сити»
- «Отрадный» (корп. 5)
- «Подлипки Город» (корп. 41, 42, 43, 45)
- «Публицист» (корп. 12)
- «Пушкиноград»
- «Смарт Квартал Лесная отада» (корп. 3, 4)
- «Большаяяк»
- «Ярославский квартал» (корп. 2.1)
- «Яуз Парк» (корп. 7-9)

Стандарт-класс (квартиры)

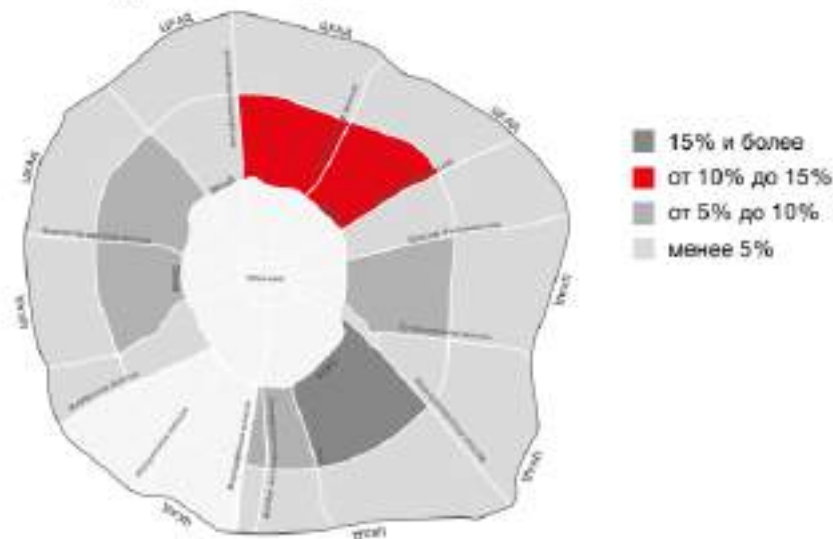
- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 24, 25)
- «Белый камень» (корпус 1)
- «Новое Сватково» (очередь 2 корп. 1)
- «Новый Зеленоград» (корп. IV-5)
- «Пироговская Ривьера» (корп. 4)

Бизнес-класс (квартиры)

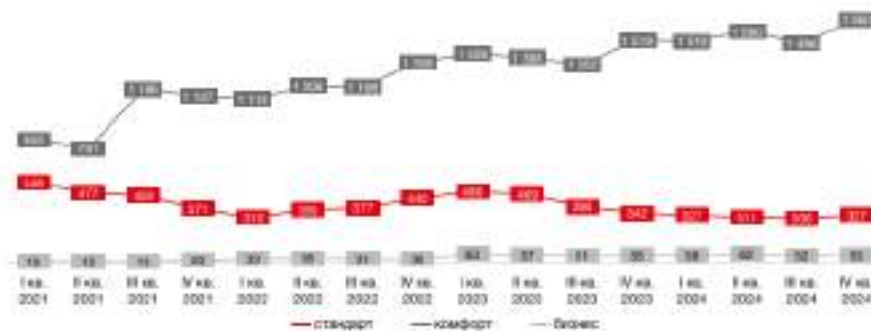
- «Станиславский»



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

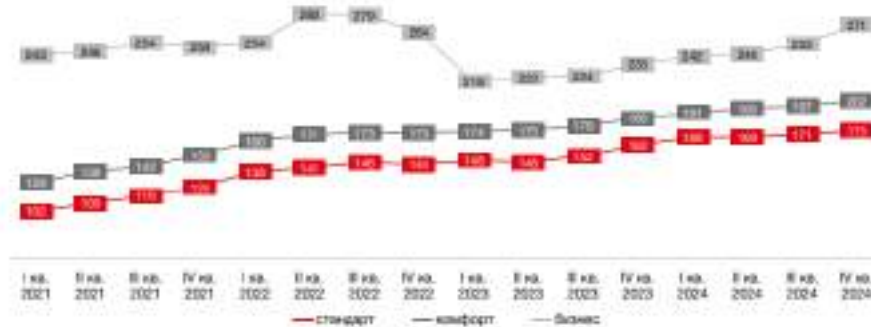


— Динамика объема предложения по классам, тыс. кв. м

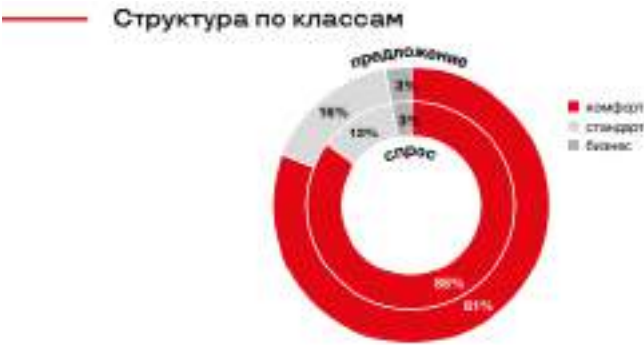


Класс	Объем предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1660	↑ 11,0%	↑ 9,4%
стандарт	527	↑ 6,8%	↓ -4,5%
бизнес	53	↑ 1,1%	↓ -4,1%

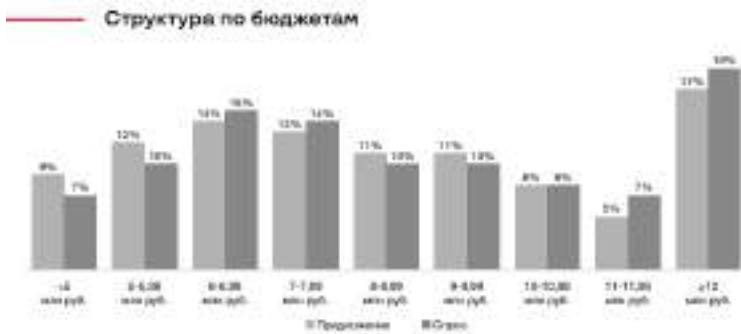
— Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	201,9	↑ 2,5%	↑ 8,7%
стандарт	175,0	↑ 2,6%	↑ 7,9%
бизнес	270,5	↑ 7,1%	↑ 15,2%



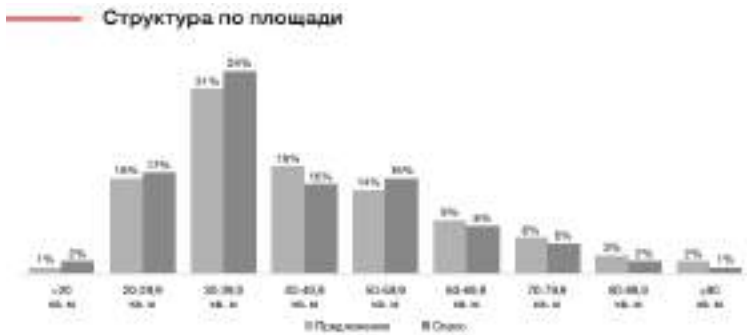
Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	81%	↑ 0,7	↑ 2,2	85%	↑ 3,0	↑ 5
стандарт	16%	↓ -0,5	↓ -1,9	12%	↓ -4,0	↓ -6
бизнес	3%	↓ -0,2	↓ -0,3	3%	↑ 1,0	↑ 1



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<5 млн руб.	9%	8%	9%	7%	6%	5%
5-5.99 млн руб.	12%	11%	12%	10%	10%	11%
6-6.99 млн руб.	14%	15%	17%	15%	14%	17%
7-7.99 млн руб.	13%	14%	15%	14%	15%	14%
8-8.99 млн руб.	11%	12%	11%	10%	11%	11%
9-9.99 млн руб.	11%	10%	10%	10%	10%	8%
10-10.99 млн руб.	8%	8%	7%	8%	9%	7%
11-11.99 млн руб.	5%	6%	5%	7%	7%	6%
≥12 млн руб.	17%	16%	14%	19%	18%	12%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2024 года 9,1 млн руб. (+0,9% за квартал и +5,3% за год).





Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	2%
20-29,9 кв. м	16%	15%	14%	17%	14%	17%
30-39,9 кв. м	31%	29%	30%	34%	32%	34%
40-49,9 кв. м	18%	19%	17%	15%	16%	14%
50-59,9 кв. м	14%	15%	17%	16%	15%	18%
60-69,9 кв. м	9%	11%	10%	8%	9%	7%
70-79,9 кв. м	6%	5%	8%	5%	6%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	2%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года составила 45,5 кв. м (-1,5% за квартал и -3,4% за год).



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля предложения	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	21%	↑ 1	↑ 4	21%	↑ 3	0
1-комн.	42%	0	↓ -1	45%	↑ 1	↓ -0.5
2-комн.	28%	↓ -1	↓ -1	27%	↓ -3	↑ 0.2
3-комн.	8%	0	↓ -2	9%	↓ -1	↑ 0.1
4-комн.	1%	0	0	0%	0	↑ 0.2






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


ООО «Информ-оценка» выполнено по заказу Банка России

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



- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 120 – 150 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. 19.

Таблица 19.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 20.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1, 2 и 3, т.к. только в этих домах представлены квартиры на продажу
Характеристики местоположения	2
Типовая зона в пределах региона	3
Типовая зона в пределах города	не локализовалось
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	массовое современное жилье комфорт-класса
Характеристика класса качества дома	ж/б каркас и стены из крупных каменных
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоков и ж/б панелей



Наименование показателя	Значение показателя
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	студии, 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. 20 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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. 21 - 28.

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

Таблица 21.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 49	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 91	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Объекты анализа с 1 по 21	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №1
Объекты анализа с 22 по 49	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3
Однокомнатные квартиры	



Объект анализа	Адрес объекта
Объекты анализа с 1 по 4	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 5 по 13	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3
Двухкомнатные квартиры	
Объекты анализа с 1 по 21	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 1
Объекты анализа с 22 по 58	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 2
Объекты анализа с 59 по 91	Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 49	2	3	530,311	95 688
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	2	3	530,311	95 688
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	2	3	530,311	95 688

Источник: 1. Анализ оценщика.

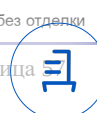
Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребуется в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	11/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,38	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00
c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d
Страница 57 из 269



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
88	жилье комфорт-класса		блоков и ж/б панелей					(отделка отсутствует)	
Объект анализа 89	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	4/17 (промежуточный)	2	нет данных	57,66	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 90	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 91	массовое современное жилие комфорт-класса	хорошее	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	58,02	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 49	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 49	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 91	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 49	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 91	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	3 877 959	165 371
Объект анализа 2	3 866 383	165 371
Объект анализа 3	3 866 383	165 371
Объект анализа 4	3 866 383	165 371
Объект анализа 5	3 877 959	165 371
Объект анализа 6	3 877 959	165 371
Объект анализа 7	3 667 201	156 384
Объект анализа 8	3 667 201	156 384



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 9	3 877 959	165 371
Объект анализа 10	3 866 383	165 371
Объект анализа 11	3 866 383	165 371
Объект анализа 12	3 866 383	165 371
Объект анализа 13	3 877 959	165 371
Объект анализа 14	3 866 383	165 371
Объект анализа 15	3 877 959	165 371
Объект анализа 16	3 866 383	165 371
Объект анализа 17	3 877 959	165 371
Объект анализа 18	3 667 201	156 384
Объект анализа 19	3 667 201	156 384
Объект анализа 20	3 866 383	165 371
Объект анализа 21	3 877 959	165 371
Объект анализа 22	3 667 201	156 384
Объект анализа 23	3 667 201	156 384
Объект анализа 24	3 877 959	165 371
Объект анализа 25	3 866 383	165 371
Объект анализа 26	3 866 383	165 371
Объект анализа 27	3 866 383	165 371
Объект анализа 28	3 877 959	165 371
Объект анализа 29	3 877 959	165 371
Объект анализа 30	3 667 201	156 384
Объект анализа 31	3 667 201	156 384
Объект анализа 32	3 667 201	156 384
Объект анализа 33	3 877 959	165 371
Объект анализа 34	3 866 383	165 371
Объект анализа 35	3 866 383	165 371
Объект анализа 36	3 866 383	165 371
Объект анализа 37	3 877 959	165 371
Объект анализа 38	3 866 383	165 371
Объект анализа 39	3 877 959	165 371
Объект анализа 40	3 866 383	165 371
Объект анализа 41	3 877 959	165 371
Объект анализа 42	3 667 201	156 384
Объект анализа 43	3 667 201	156 384
Объект анализа 44	3 667 201	156 384
Объект анализа 45	3 667 201	156 384
Объект анализа 46	3 866 383	165 371
Объект анализа 47	3 877 959	165 371
Объект анализа 48	3 656 254	156 384
Объект анализа 49	3 667 201	156 384
мин		156 384
макс		165 371
среднее		162 620
медиана		165 371
стандартное отклонение		4 185
вариация (отношение СКО к среднему значению)		2,57%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 609 146	142 004
Объект анализа 2	5 648 907	142 004
Объект анализа 3	5 648 907	142 004
Объект анализа 4	5 648 907	142 004
Объект анализа 5	5 648 907	142 004
Объект анализа 6	5 648 907	142 004
Объект анализа 7	5 648 907	142 004
Объект анализа 8	5 648 907	142 004
Объект анализа 9	5 648 907	142 004
Объект анализа 10	5 648 907	142 004
Объект анализа 11	5 609 146	142 004
Объект анализа 12	5 609 146	142 004
Объект анализа 13	5 648 907	142 004



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	мин	142 004
	макс	142 004
	среднее	142 004
	медиана	142 004
	стандартное отклонение	0
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	0,00%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 781 794	133 915
Объект анализа 2	7 781 794	133 915
Объект анализа 3	7 781 794	133 915
Объект анализа 4	7 733 584	133 915
Объект анализа 5	7 733 584	133 915
Объект анализа 6	7 476 836	138 409
Объект анализа 7	7 476 836	138 409
Объект анализа 8	7 523 338	133 915
Объект анализа 9	7 769 741	133 915
Объект анализа 10	7 769 741	133 915
Объект анализа 11	7 476 836	138 409
Объект анализа 12	7 733 584	133 915
Объект анализа 13	7 476 836	138 409
Объект анализа 14	7 476 836	138 409
Объект анализа 15	7 781 794	133 915
Объект анализа 16	7 523 338	133 915
Объект анализа 17	7 781 794	133 915
Объект анализа 18	7 781 794	133 915
Объект анализа 19	7 769 741	133 915
Объект анализа 20	7 733 584	133 915
Объект анализа 21	7 464 416	133 915
Объект анализа 22	7 769 741	133 915
Объект анализа 23	7 458 843	138 409
Объект анализа 24	7 769 741	133 915
Объект анализа 25	7 681 681	133 016
Объект анализа 26	7 741 619	133 915
Объект анализа 27	7 781 794	133 915
Объект анализа 28	7 721 532	133 915
Объект анализа 29	7 733 584	133 915
Объект анализа 30	7 681 681	133 016
Объект анализа 31	9 498 366	163 455
Объект анализа 32	7 733 584	133 915
Объект анализа 33	7 476 836	138 409
Объект анализа 34	7 781 794	133 915
Объект анализа 35	7 669 710	133 016
Объект анализа 36	7 721 532	133 915
Объект анализа 37	7 753 672	133 915
Объект анализа 38	7 476 836	138 409
Объект анализа 39	7 733 584	133 915
Объект анализа 40	7 733 584	133 915
Объект анализа 41	7 781 794	133 915
Объект анализа 42	7 781 794	133 915
Объект анализа 43	7 681 681	133 016
Объект анализа 44	7 741 619	133 915
Объект анализа 45	7 781 794	133 915
Объект анализа 46	7 721 532	133 915
Объект анализа 47	7 669 710	133 016
Объект анализа 48	7 781 794	133 915
Объект анализа 49	7 769 741	133 915
Объект анализа 50	7 733 584	133 915
Объект анализа 51	7 753 672	133 915
Объект анализа 52	7 781 794	133 915
Объект анализа 53	7 489 293	138 409
Объект анализа 54	7 476 836	138 409



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 55	7 721 532	133 915
Объект анализа 56	7 733 584	133 915
Объект анализа 57	7 669 710	133 016
Объект анализа 58	7 721 532	133 915
Объект анализа 59	7 769 741	133 915
Объект анализа 60	7 489 293	138 409
Объект анализа 61	7 489 293	138 409
Объект анализа 62	7 769 741	133 915
Объект анализа 63	7 769 741	133 915
Объект анализа 64	7 769 741	133 915
Объект анализа 65	7 781 794	133 915
Объект анализа 66	7 781 794	133 915
Объект анализа 67	7 769 741	133 915
Объект анализа 68	7 769 741	133 915
Объект анализа 69	7 781 794	133 915
Объект анализа 70	7 489 293	138 409
Объект анализа 71	7 781 794	133 915
Объект анализа 72	7 471 300	138 409
Объект анализа 73	7 721 532	133 915
Объект анализа 74	7 769 741	133 915
Объект анализа 75	7 471 300	138 409
Объект анализа 76	7 721 532	133 915
Объект анализа 77	7 769 741	133 915
Объект анализа 78	7 721 532	133 915
Объект анализа 79	7 489 293	138 409
Объект анализа 80	7 733 584	133 915
Объект анализа 81	7 733 584	133 915
Объект анализа 82	7 721 532	133 915
Объект анализа 83	7 781 794	133 915
Объект анализа 84	7 769 741	133 915
Объект анализа 85	7 733 584	133 915
Объект анализа 86	7 471 300	138 409
Объект анализа 87	7 489 293	138 409
Объект анализа 88	7 781 794	133 915
Объект анализа 89	7 721 532	133 915
Объект анализа 90	7 769 741	133 915
Объект анализа 91	7 769 741	133 915
	мин	133 016
	макс	163 455
	среднее	135 069
	медиана	133 915
	стандартное отклонение	3 527
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,61%

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

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

- от 156 384 руб./кв. м до 165 371 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- 142 004 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 133 016 руб./кв. м до 163 455 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;

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



- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

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

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% 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 предложение превышает спрос (фиксируется снижение 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. 29).

Таблица 29.

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):

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;



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

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

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

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

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

При дополнительном включении в регрессию $n+1$ фактора коэффициент детерминации должен 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 результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

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

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

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

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



должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели. Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

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

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

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

Таблица 30.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

II. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

II.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), рассчитанные на основе данных экспертного опроса и используемые для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов⁸⁰

Таблица 447. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое ограниченное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (отсутствует дом, только что завершен), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.94	0.92	0.96
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (отсутствует дом, строится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0.88	0.86	0.90

⁸⁰ Права аренды и права собственности от ИДУ не оценивались.



Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,90 0,95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,82 0,95

Таблица 451. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,90 0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,80 0,93

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,87	0,81 0,94

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,90	0,84 0,97

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91 0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,86	0,82 0,95

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,83 0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 – 2024. Жилая



недвижимость. Квартыры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - оценщиков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

13.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

13.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 491. Значение «Скидки на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 493. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 492. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 494. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартыры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, представлены в табл. 33.



Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур

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

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

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

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,4%	4,4% 9,0%
2. Массовое жилье советской застройки	6,4%	3,6% 9,2%
3. Массовое современное жилье	4,9%	2,9% 7,7%
4. Жилые повышенной комфортности	5,5%	2,9% 8,1%

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,5%	3,9% 11,0%
2. Массовые жилые советской постройки	6,1%	3,3% 8,8%
3. Массовые современные	4,3%	2,1% 6,6%
4. Жилые повышенной комфортности	5,3%	2,4% 8,2%

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены проданных объектов		
1. Старый фонд	8,1%	2,8% - 13,3%
2. Малосе́рье жильё советской постройки	6,5%	3,0% - 8,9%
3. Малосе́рье современное жильё	4,3%	1,6% - 6,8%
4. Жильё повышенной комфортности	5,7%	1,5% - 8,8%

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

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Не забывайте в-время ввода данных о результатах, использовать их можно только в течение 30 дней с даты ввода

№	Объекты недвижимости	Площадь г/м ²	Высота фасада	Средняя площадь на 100	По результатам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Водопровод в здании с/х назначения до 75 кв.м	0,03	0,06	0,05	0,05	0,04	
2	Водопровод в здании с/х назначения до 100 кв.м	0,03	0,06	0,05	0,05	0,04	
3	Водопровод в здании с/х назначения 100 - 140 кв.м	0,01	0,06	0,04	0,05	0,03	
4	Водопровод в здании с/х назначения более 140 кв.м	0,08	0,09	0,05	0,04	0,02	
5	Водопровод в здании с/х назначения до 170 кв.м	0,02	0,08	0,04	0,05	0,03	
6	Водопровод в здании с/х назначения 170 кв.м и более	0,03	0,08	0,05	0,05	0,04	
7	Полноценный мост, висячий мост	0,02	0,07	0,05	0,05	0,04	

- другие земельные участки в населенных пунктах Российской Федерации, не входящие в Амурскую область, а также земельные участки из приграничных территорий;

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

二

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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	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	0,82	0,79	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,68	0,75
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,51	0,56
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,65	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,50	0,71
Прочие населенные пункты	0,53	0,41	0,66
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,74	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,57	0,77
Прочие населенные пункты	0,56	0,44	0,68
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,62	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 36.

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

Таблица 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и граница доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов 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	0,88	0,84 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 0,82
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,67 0,72
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92 0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85 0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79 0,84
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,70 0,76

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,94	0,88 0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,82 0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,77 0,91
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,65 0,82
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,95	0,90 1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,85 0,94
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,85	0,78 0,91
Окрainы городов, промзоны	0,77	0,69 0,85

Таблица 48. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и граница расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,86 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73 0,87
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,62 0,76
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,75 0,88
Окрainы городов, промзоны	0,75	0,66 0,83

Таблица 45. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и граница расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,88 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79 0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72 0,86
Окрainы городов, промзоны	0,71	0,63 0,80
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86 0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,81 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74 0,87
Окрainы городов, промзоны	0,73	0,65 0,81

Таблица 47. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и граница расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,86 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79 0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72 0,86
Окрainы городов, промзоны	0,68	0,60 0,77
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83 0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,76 0,89
Окрainы городов, промзоны	0,74	0,66 0,82

Таблица 49. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и граница расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,87 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,74 0,88
Окрainы городов, промзоны	0,69	0,62 0,76
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,75 0,88
Окрainы городов, промзоны	0,74	0,66 0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и граница расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,82	0,86	Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,72	0,69	0,74	Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,67	0,62	0,86
Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.				Таблица 317. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78	0,90	Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,71	0,62	0,80	Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,67	0,63	0,82



Таблица 318. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,83	0,77 - 0,89
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,72	0,63 - 0,81

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78 - 0,90
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,73	0,63 - 0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Таблица 171. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,92 - 0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91 - 0,94
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,84 - 0,88
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72 - 0,76

Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,89 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,88 - 0,97
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,88	0,82 - 0,93
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,77	0,68 - 0,86

Таблица 176. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,91 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88 - 0,96
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,80 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,67 - 0,84

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,91 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,90 - 0,98
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,88	0,80 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,65 - 0,83



Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,63	0,81

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.95	0.90	0.99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.92	0.88	0.96
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.85	0.79	0.90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.71	0.62	0.80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 39.

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

Этаж	Комментарий
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)

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

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,89	0,91

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,93	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,84	0,92



Таблица 241. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,94 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91 - 0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,93 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,95 - 0,99

Таблица 244. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,94 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91 - 0,99
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,93 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,93 - 0,99

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по результатам социологического исследования, которое показывает различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

Этаж	Комментарий
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	«...этаж, на котором существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж — этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещений. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м»

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84 - 0,93

Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,92 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90 - 0,98
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88 - 0,95

Таблица 245. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,95 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88 - 0,96
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,86 - 0,94

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 266. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90 - 0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,85 - 0,94



Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,67	0,63	0,92

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,91	0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,68	0,64	0,93

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,68	0,64	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости)

Важная информация. Зависимость «площадь комнаты» напрямую связана с площадью квартиры и, соответственно, с значением коэффициента «общая площадь» (фактор масштаба). Не рекомендуется для этих целей корректировать одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и вызвать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Таблица 195. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,82	0,94
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,85	0,86	0,88
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,86	0,88

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,81	0,92
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,92



Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,87 - 0,97
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82 - 0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,88 - 0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,84 - 0,96

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,89 - 1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,81 - 0,92
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,89 - 0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,82 - 0,92

Таблица 202. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,90 - 0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83 - 0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,91 - 1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83 - 0,94

Таблица 204. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,90 - 1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,89	0,84 - 0,95
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88 - 0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83 - 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,05	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Московская область

Таблица 230. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,07	1,11	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,90	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,88	0,93	0,96	1,00

г. Москва

Таблица 229. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,05	1,10	1,17
	30-50	0,92	1,00	1,08	
	50-90	0,88	0,93	1,00	
	90-150	0,85	0,90	0,93	1,00

Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Таблица 232. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	30-50	50-90	90-150	
	до 30	1,00	1,04	1,07	1,12
	30-50	0,96	1,00	1,02	1,08
	50-90	0,94	0,98	1,00	1,05
	90-150	0,89	0,93	0,96	1,00

Города с численностью населения 100-1000 тыс. чел.						Города с численностью населения до 500 тыс. чел.					
Таблица 233. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						Таблица 234. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.					
Площадь, кв.м		аналог				Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150	объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,00	1,10	1,14		до 30	1,00	1,00	1,13	1,18
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07		30-50	0,92	1,00	1,05	1,09
	50-90	0,91	0,95	1,00	1,03		50-90	0,88	0,95	1,00	1,04
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00		90-150	0,84	0,91	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 42.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02 1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,06	1,07 1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11 1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10 1,12

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов:		Аналог				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,06	1,05	1,00	0,95	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости)

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91 0,93

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89 0,96

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,89 0,95

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89 0,96

Таблица 301. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/подземки к удельной цене такой же квартиры с балконом/подземкой	0,92	0,89 - 0,96

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/подземки к удельной цене такой же квартиры с балконом/подземкой	0,93	0,89 - 0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.

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

Таблица 381. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,97 - 0,98

Таблица 386. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96 - 0,99

Таблица 384. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,96	0,94 - 0,97

Таблица 387. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96 - 0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Таблица 45.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

Исходник: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025.1)

Корректировка удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

В расчету приняты рыночные цены проданных пар объектов по параметрам: квартир (расположение, транспортная доступность, тип этажности, состояние и содержание дома, этаж, лифт, общий площадь квартиры, количество квартир в доме и состояние, отделка и инженерные коммуникации, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итого за счет: С/з/б/ч/т на основе актуальных рыночных данных за истекший период.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный ван-туалет (1 ванная (душевая) и 1 туалет -отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный ван-туалет (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,99	0,98
3	Две санузла и более (туалеты, ванны и душевые -общие, отдельные)*	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствия в квартире санузла (квартира находится в нежилом здании, в нежилом здании с/з/б/ч/т, нежилом и нежилом собственном здании (БЗ) нежилого здания на улице, нежилые объекты "Минималки" (гостиницы, гостиничные квартиры))	0,88	0,91	0,89

* - указывается самостоятельность (независимость) объектов.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3704-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

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

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

Таблица 46.

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

Таблица 362. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 500	8 000	12 600
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

Таблица 363. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 900	-12 600	-18 000	-25 700
	Косметический	6 900	0	-5 700	-11 100	-18 800
	Эконом	12 600	5 700	0	-5 400	-13 100
	Стандарт	18 000	11 100	5 400	0	-7 700
	Премиум	25 700	18 800	13 100	7 700	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог					
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500	
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог					
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500	
объект оценки	до 125	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21
	от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,10	1,14
	от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,10
	от 500 до 1500	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
	от 1500	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00



Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Московской области

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,09
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,03	1,08	1,12	1,18
от 125 до 250	0,98	1,00	1,05	1,09	1,16
от 250 до 500	0,92	0,95	1,00	1,04	1,10
от 500 до 1500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,06
от 1500	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00

Таблица 80. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,12	1,21
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,12
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,93	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,07	1,12	1,18	1,24
от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,11	1,16
от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,11
от 500 до 1500	0,84	0,90	0,94	1,00	1,04
от 1500	0,81	0,87	0,90	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 48.

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

Таблица 91. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,96	1,00	1,03	1,07
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Таблица 97. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,04	1,06	1,09
от 500 до 1000	0,96	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,94	0,98	1,00	1,02
от 1500 до 3000	0,92	0,96	0,98	1,00

Таблица 93. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,12
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.



Таблица 49.

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

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,95 0,97	Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,97	0,95 1,00
Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.			Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93 0,99	Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93 0,99
Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.			Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,93 0,99	Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,98	0,96 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 50.

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

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,88 0,91	Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 0,94
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,88 0,90	Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,91	0,88 0,95
Таблица 134. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.			Таблица 136. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 0,94	Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,93	0,89 0,96
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,85 0,92	Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,85 0,92



Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 - 0,94
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,87	0,84 - 0,90

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,88	0,85 - 0,91
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,91	0,88 - 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,89 - 0,93

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,88	0,82 - 0,94

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,88 - 0,97

Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,93	0,88 - 1,00

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,90	0,88 - 0,86

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,88	0,80 - 0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% в квартал;
- вторичный рынок – снижение с темпом 0,37% 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 предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен).

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 3 месяцев.

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

- от 0,7% до 3,67% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 Федерального закона от



29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценки через Дисконт» (ФСО № 7)»



при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной



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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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



стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	при проведении оценки. 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	метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный подход 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 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.;

$S_{зв}$ - 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 одинаковыми конструктивными характеристиками и одинаковой датой сдачи в эксплуатацию, как и дом (корпус), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа, т.е. 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

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.



может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности 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. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 25	7/17 (промежуточный)	23,38	3 866 383	165 371
Объект-аналог 2	Объект анализа 27	4/17 (промежуточный)	23,38	3 866 383	165 371
Объект-аналог 3	Объект анализа 35	4/17 (промежуточный)	23,38	3 866 383	165 371
Объект-аналог 4	Объект анализа 48	7/17 (промежуточный)	23,38	3 656 254	156 384
Объект-аналог 5	Объект анализа 49	9/17 (промежуточный)	23,45	3 667 201	156 384
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	16/17 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	8/17 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	7/17 (промежуточный)	39,5	5 609 146	142 004
Объект-аналог 4	Объект анализа 12	5/17 (промежуточный)	39,5	5 609 146	142 004
Объект-аналог 5	Объект анализа 13	15/17 (промежуточный)	39,78	5 648 907	142 004
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 59	10/17 (промежуточный)	58,02	7 769 741	133 915
Объект-аналог 2	Объект анализа 69	11/17 (промежуточный)	58,11	7 781 794	133 915
Объект-аналог 3	Объект анализа 76	5/17 (промежуточный)	57,66	7 721 532	133 915
Объект-аналог 4	Объект анализа 81	6/17 (промежуточный)	57,75	7 733 584	133 915
Объект-аналог 5	Объект анализа 83	8/17 (промежуточный)	58,11	7 781 794	133 915

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 оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.

14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 54, 55.

Таблица 54.

Сравнение квартиры «студии», права на которую 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 82 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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	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
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия есть, т.к. объект расположен на 2-ом этаже, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,38	23,38	23,38	23,38	23,38	23,45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Сравнение 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 81 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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».	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
	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	
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.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	Отличия есть, т.к. объект расположен на 2-ом этаже, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	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	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	57,66	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 85 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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	промежуточные	Отличия есть, т.к. объект расположен на 2-ом этаже, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	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	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	57,75	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11	Значения площадей различны, выполняется исследование



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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 88 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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	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	39,5	39,78	39,78	39,5	39,5	39,78	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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 158 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	Московская	Московская	Московская	Московская	Московская	Московская	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
	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	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.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	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	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не 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	39,78	39,78	39,78	39,5	39,5	39,78	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится,	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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
объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 160 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	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530311	530311	530311	530311	530311	530311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	95688	95688	95688	95688	95688	95688	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	ж/б каркас и стены из крупных каменных блоков и ж/б панелей	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	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	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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,11	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11	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 непосредствен но рядом	остановка непосредствен но рядом	остановка непосредствен но рядом	остановка непосредствен но рядом	остановка непосредствен но рядом	остановка непосредствен но рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) для квартир, расположенных на 2-ом этаже и на последнем этаже.

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

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

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

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

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.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 56.

Таблица 56.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.»	Среднее значение при продаже массового современного жилья в Московской области	4,7

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00

c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37297c69d

Страница 108 из 269



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

Нижний Новгород, 2024 год.

Подтверждение информации

Таблица 491. Значение «Скитов на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

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

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 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 | 5 |
|---|--|--|---|

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2025

Received: 15 August 2023; Accepted: 17 September 2023; Published: 19 September 2023

— «Восстановление» территории от зоны воздействия промышленной деятельности к границам леса. Восстановление территории на территории, где воздействие лесных хозяйств и предприятий промышленности — лесовосстановление, восстановление территории, восстановление территории.

(По состоянию на расчетный период предприниматель и покупатель изначально договаривались и совершали сделку купли-продажи по цене, не превышающей цены, установленной в расчетном объеме. Если цена расчетного предпринятого объема с рыночной стоимостью или для целей расчетов, то такая стоимость превышает с нарастающим значением реализацию и в сторону продавца. Если же продавец изначально установит цену расчетного предпринятого, то эта стоимость "замораживается" без всякого со стороны покупателя погашения до тех пор, когда цена будет снижена до расчетной цены с учетом небольшой скидки на шаг. Поэтому стоимость расчетных объемов на этапе расчета 30% предпринятого объема увеличивается (также как и стоимость на продажу на следующий шаг).

На основании онлайн-опроса пользователей портала (обработка, интерпретация и обобщение данных) подготовлен рейтинг [Twitter](#), основанный на актуальном рейтинге

№	Объекты недвижимости	Площадь площади	Всего площади	Средне- показатель по №	За расчетный период		
					А группа	Б группа	В группа
1	Вспомогательного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,02	0,06	0,55	0,55	0,55	0,54
2	Вспомогательного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,02	0,06	0,55	0,55	0,55	0,54
3	Вспомогательного рынка общей площадью 130 - 140 кв.м	0,01	0,06	0,54	0,55	0,54	0,53
4	Вспомогательного рынка общей площадью более 120 кв.м	0,06	0,06	0,53	0,58	0,53	0,50
5	Вспомогательного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,03	0,06	0,50	0,55	0,58	0,53
6	Вспомогательного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,03	0,06	0,55	0,55	0,55	0,54
7	Персональный рынок, включая жилье	0,03	0,07	0,55	0,55	0,55	0,54

Plant distribution

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованная сторона должна принять сторону (коэффициент) α или β , согласованной группой в течение

01.01.2025

01.01.2023

2. *Судья областного суда, рассмотрев апелляционную жалобу, постановил:*

© 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695,

По степени влияния на состояние окружающей среды различают следующие группы объектов: объекты, деятельность которых не оказывает влияния на окружающую среду (группа А); объекты, деятельность которых оказывает незначительное влияние на окружающую среду (группа Б); объекты, деятельность которых оказывает значительное влияние на окружающую среду (группа В); объекты, деятельность которых оказывает особо значительное влияние на окружающую среду (группа Г).

[illegible]

— 3. Сторг айнаах тусгай нөхцөлөөр бүтэц болон байдал, өр хэмжээ, х-хүрээ, н-хүрээ, а тусгай зориулалттай эс бусдад хамааралтай.

Среднее значение, с учетом округлений

5
((4.7+5)/2=59)

Источники. 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 среднему значению поправки при продаже жилой недвижимости в г Московской области в размере (минус) 5%, так как объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна скидка от Застройщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир).

Меньшим спросом пользуются квартиры на первых и последних этажах жилых домов.

Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала (при наличии такового), шум дорог, недостаток естественного дневного света, шум и холод от входной двери в подъезд. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество.

Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы, мансарды или просто многокомнатные квартиры.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой/близкой площадью), расположенных на последних и промежуточных этажах, не отличается

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00

c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d

Страница 109 из 269

(одинаковая).

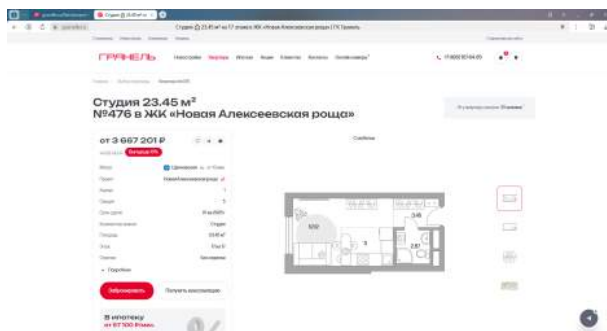
Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся на последних и промежуточных этажах домов, в которых находятся объекты анализа.

Исходя из этого, поправка на этаж расположения для квартир, права на которые оцениваются, расположенных на последнем этаже, не применялась.

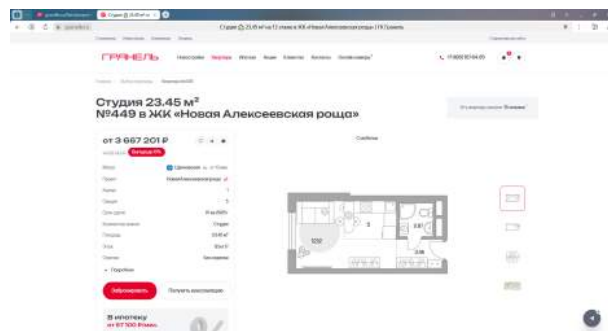
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

Квартиры «студии»

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

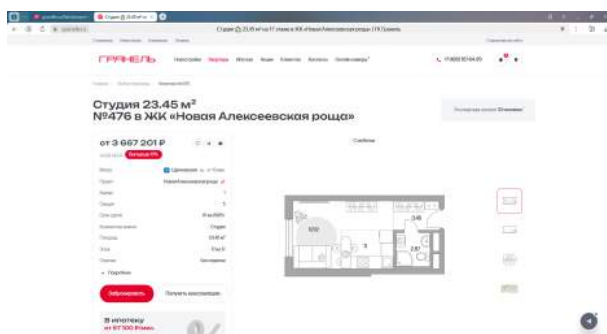
156 384

156 384

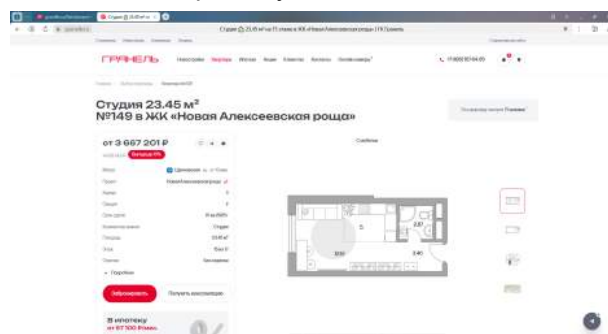
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{156\,384}{156\,384} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

156 384

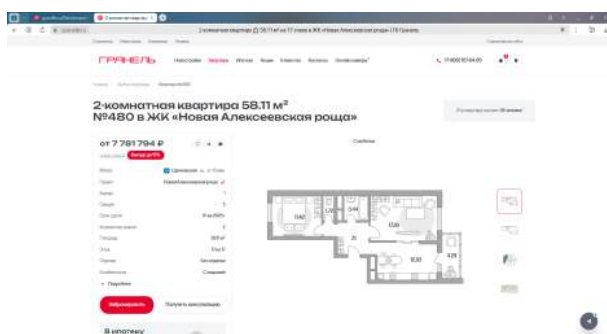
156 384

Значение поправки на этаж составит:

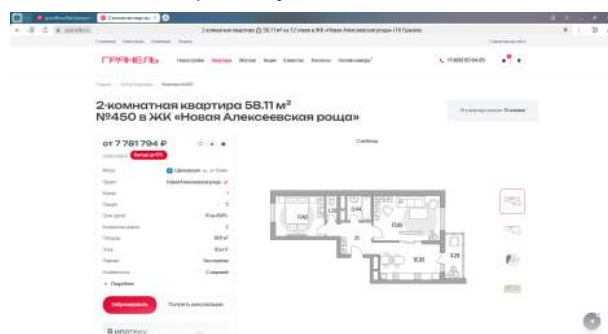
$$\Pi = \left(\frac{156\,384}{156\,384} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

2-х комнатные квартиры

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

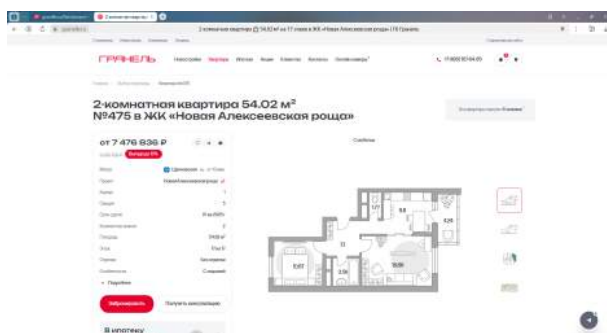
133 915

133 915

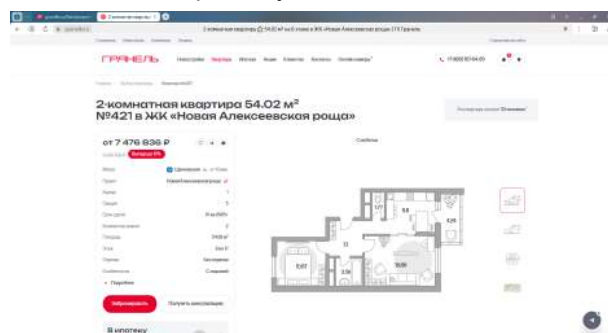
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,915}{133\,915} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

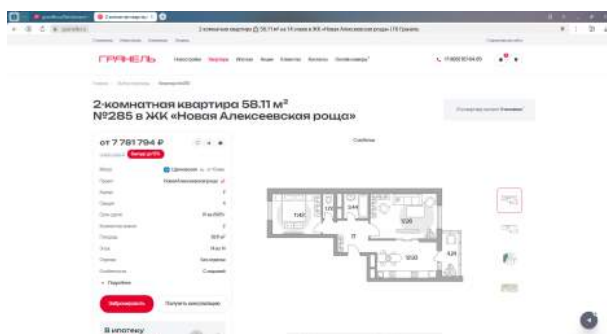
138 409

138 409

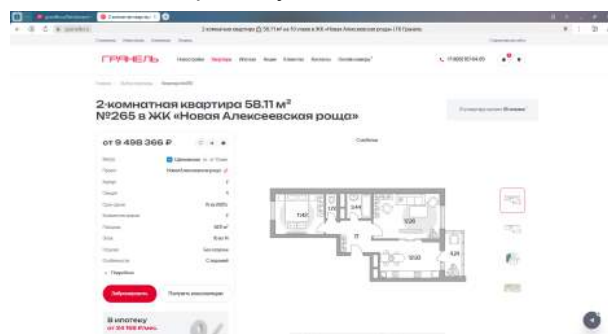
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{138\,409}{138\,409} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

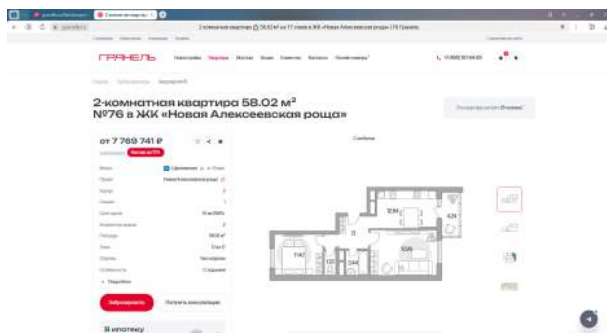
133 915

133 915

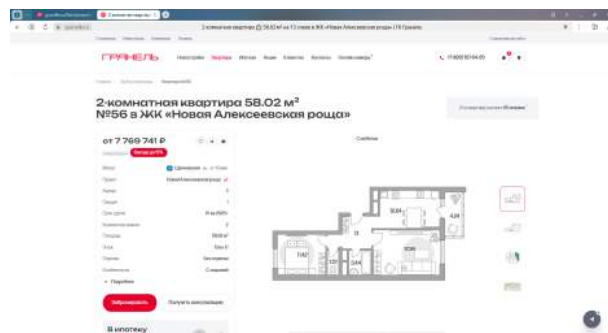
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,915}{133\,915} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

133 915

133 915

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,915}{133\,915} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

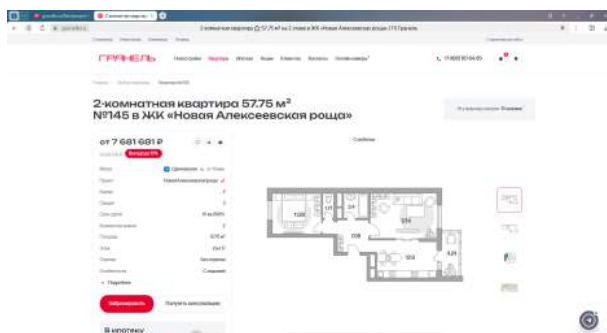
Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение поправки на этаж, для квартир, расположенных на последних этажах принято равным 0 (нулю).

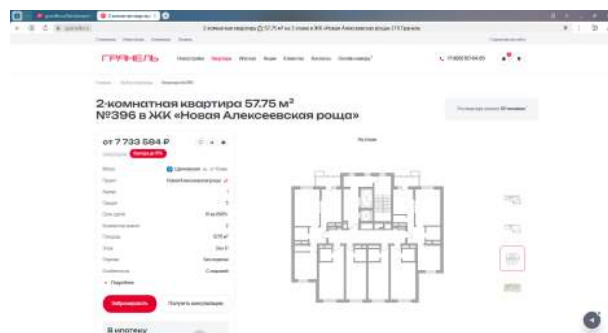
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на вторых, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

2-х комнатные квартиры

второй этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

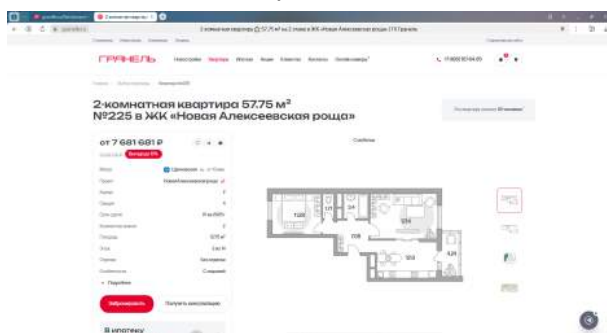
133 016

133 915

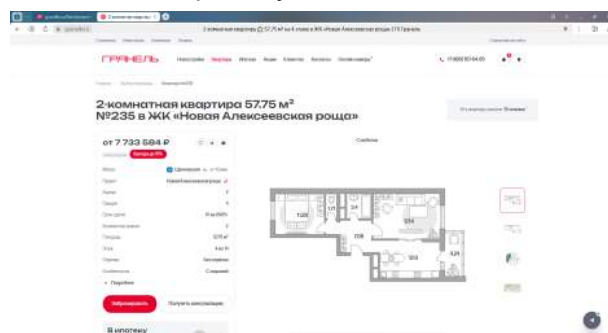
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,016}{133\,915} - 1 \right) * 100 = -0,7\%$$

второй этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

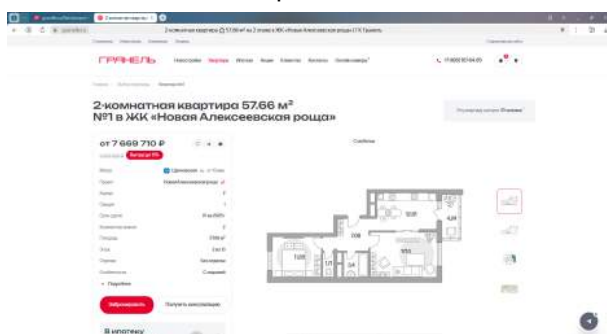
133 016

133 915

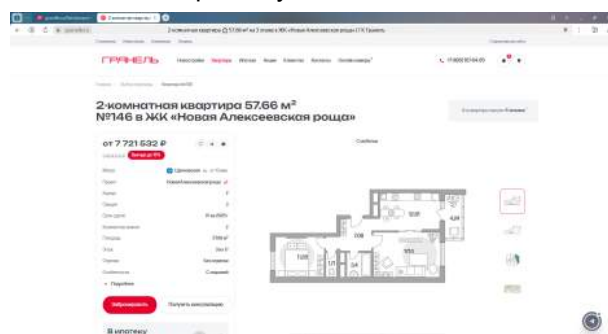
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,016}{133\,915} - 1 \right) * 100 = -0,7\%$$

второй этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00

c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d

Страница 112 из 269



133 016

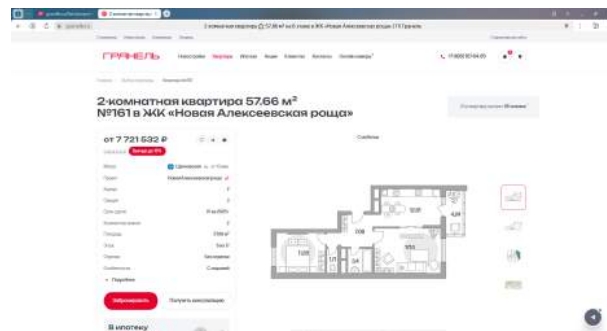
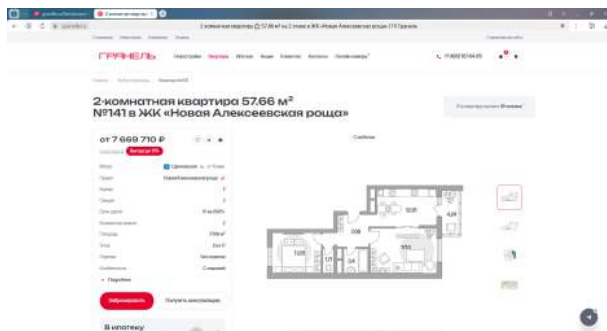
133 915

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,016}{133\,915} - 1 \right) * 100 = -0,7\%$$

второй этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

133 016

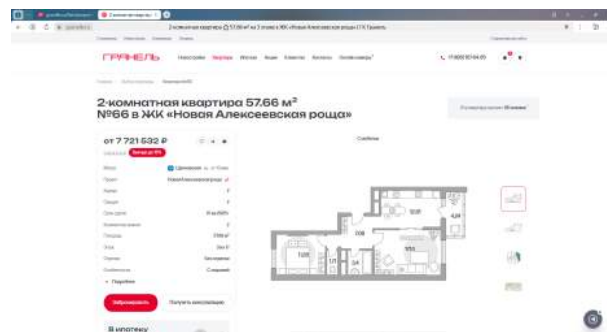
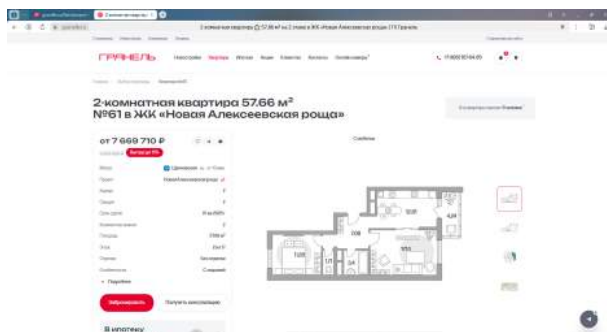
133 915

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,016}{133\,915} - 1 \right) * 100 = -0,7\%$$

второй этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

133 016

133 915

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{133\,016}{133\,915} - 1 \right) * 100 = -0,7\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение поправки на этаж, для квартир, расположенных на втором этаже, принято равным – (минус) 0,7%.

[Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов](#)

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

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартиры «студии», права на которую 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 82					
Площадь, кв. м	23,38	23,38	23,38	23,38	23,45
Цена, руб.	3 866 383,0	3 866 383,0	3 866 383,0	3 656 254,0	3 667 201,0
Удельная цена, руб./кв.м.	165 371,0	165 371,0	165 371,0	156 384,0	156 384,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	157 102,0	157 102,0	157 102,0	148 565,0	148 565,0
Поправка на этаж расположения, %	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00

c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d

Страница 113 из 269



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	156 002,0	156 002,0	156 002,0	147 525,0	147 525,0
Статистические данные для квартир «студий»					
минимальное значение	147 525				
максимальное значение	156 002				
среднее значение между минимальным и максимальным	151 764				
стандартное отклонение	4 643				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	3%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	3%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов 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 корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 81					
Площадь, кв. м	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11
Цена, руб.	7 769 741,0	7 781 794,0	7 721 532,0	7 733 584,0	7 781 794,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Поправка на этаж расположения, %	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 328,0	126 328,0	126 328,0	126 328,0	126 328,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85					
Площадь, кв. м	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11
Цена, руб.	7 769 741,0	7 781 794,0	7 721 532,0	7 733 584,0	7 781 794,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Поправка на этаж расположения, %	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 328,0	126 328,0	126 328,0	126 328,0	126 328,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 88					
Площадь, кв. м	39,78	39,78	39,50	39,50	39,78
Цена, руб.	5 648 907,0	5 648 907,0	5 609 146,0	5 609 146,0	5 648 907,0
Удельная цена, руб./кв.м.	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 158					
Площадь, кв. м	39,78	39,78	39,50	39,50	39,78
Цена, руб.	5 648 907,0	5 648 907,0	5 609 146,0	5 609 146,0	5 648 907,0
Удельная цена, руб./кв.м.	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0	142 004,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0	134 904,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 160					
Площадь, кв. м	58,02	58,11	57,66	57,75	58,11
Цена, руб.	7 769 741,0	7 781 794,0	7 721 532,0	7 733 584,0	7 781 794,0
Удельная цена, руб./кв.м.	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0	133 915,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0	127 219,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	134 904				
максимальное значение	134 904				
среднее значение между минимальным и максимальным	134 904				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Статистические данные для 2-х комнатных квартир, расположенных на втором этаже					
минимальное значение	126 328				
максимальное значение	126 328				
среднее значение между минимальным и максимальным	126 328				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	127 219				
максимальное значение	127 219				
среднее значение между минимальным и максимальным	127 219				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

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 не отличаются:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 0% до 3%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 0% до 3%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

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

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

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

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



средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 59.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартиры «студии»,
права на которую 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 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	165 371	165 371	165 371	156 384	156 384
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	156 002	156 002	156 002	147 525	147 525
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 369	9 369	9 369	8 859	8 859
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 825				
Веса, %	19,8887	19,8887	19,8887	20,1669	20,1669
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	152 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 60.

**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 81					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	126 328	126 328	126 328	126 328	126 328
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 587	7 587	7 587	7 587	7 587
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 935				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	126 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	126 328	126 328	126 328	126 328	126 328
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 587	7 587	7 587	7 587	7 587
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 935				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	126 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 88					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	142 004	142 004	142 004	142 004	142 004
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	134 904	134 904	134 904	134 904	134 904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	134 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 158					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	142 004	142 004	142 004	142 004	142 004
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	134 904	134 904	134 904	134 904	134 904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 500				



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	134 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 160					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 915	133 915	133 915	133 915	133 915
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 219	127 219	127 219	127 219	127 219
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 696	6 696	6 696	6 696	6 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	127 200				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

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

Таблица 61.

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

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	126 300	7 282 458
2	2	2	82	1	23,38	152 600	3 567 788
3	2	2	85	2	57,75	126 300	7 293 825
4	2	3	88	1	39,5	134 900	5 328 550
5	2	17	158	1	39,78	134 900	5 366 322
6	2	17	160	2	58,11	127 200	7 391 592
Итого					276,18		36 230 535

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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, 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:

36 230 535 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	7 282 458
2	2	2	82	1	23,38	3 567 788
3	2	2	85	2	57,75	7 293 825
4	2	3	88	1	39,5	5 328 550
5	2	17	158	1	39,78	5 366 322
6	2	17	160	2	58,11	7 391 592

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 № НАР-КЗ-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 6 (Шести) квартир площадью 276,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №3, на земельном участке площадью 26 003 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040302:6098, 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:

36 230 535
(Тридцать шесть миллионов двести тридцать тысяч
пятьсот тридцать пять)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	2	2	81	2	57,66	7 282 458
2	2	2	82	1	23,38	3 567 788
3	2	2	85	2	57,75	7 293 825
4	2	3	88	1	39,5	5 328 550
5	2	17	158	1	39,78	5 366 322
6	2	17	160	2	58,11	7 391 592

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 оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3. Методическая литература

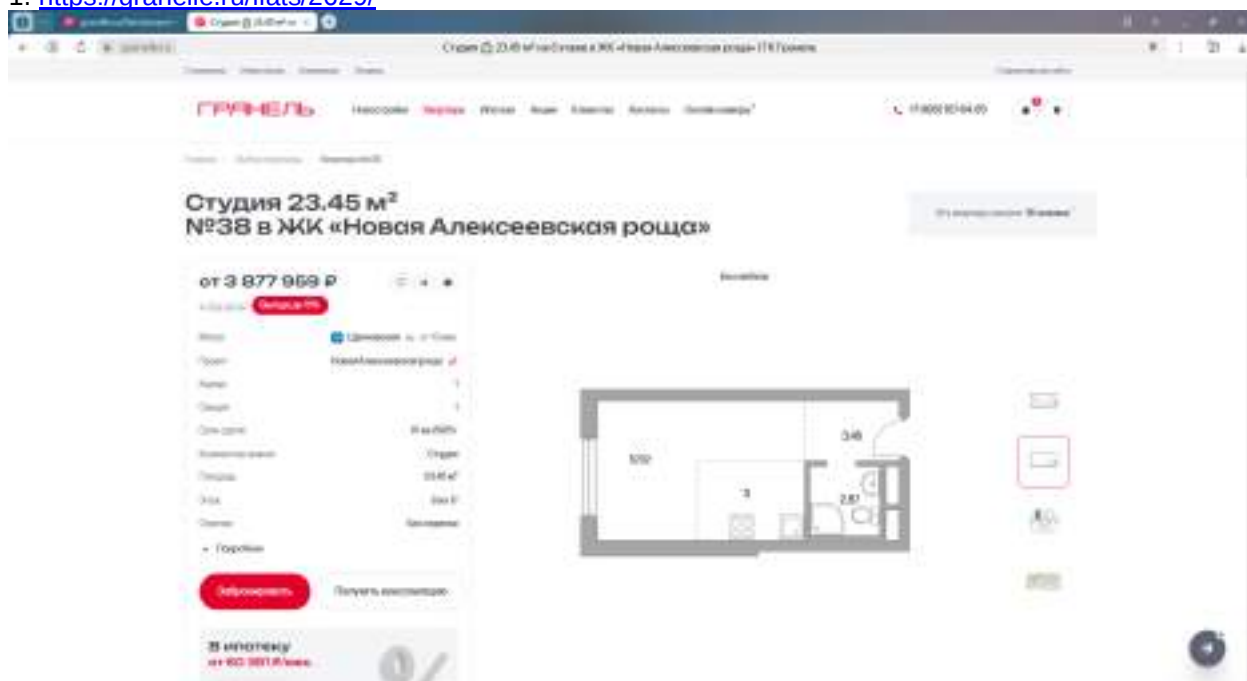
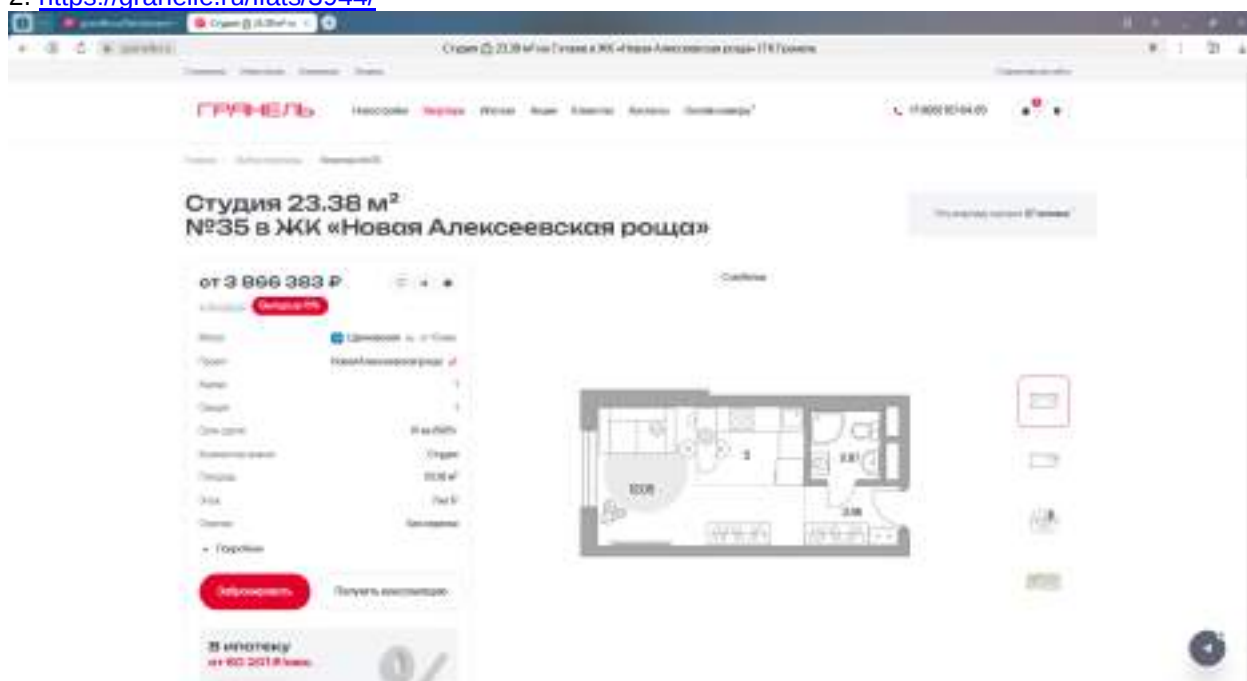
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

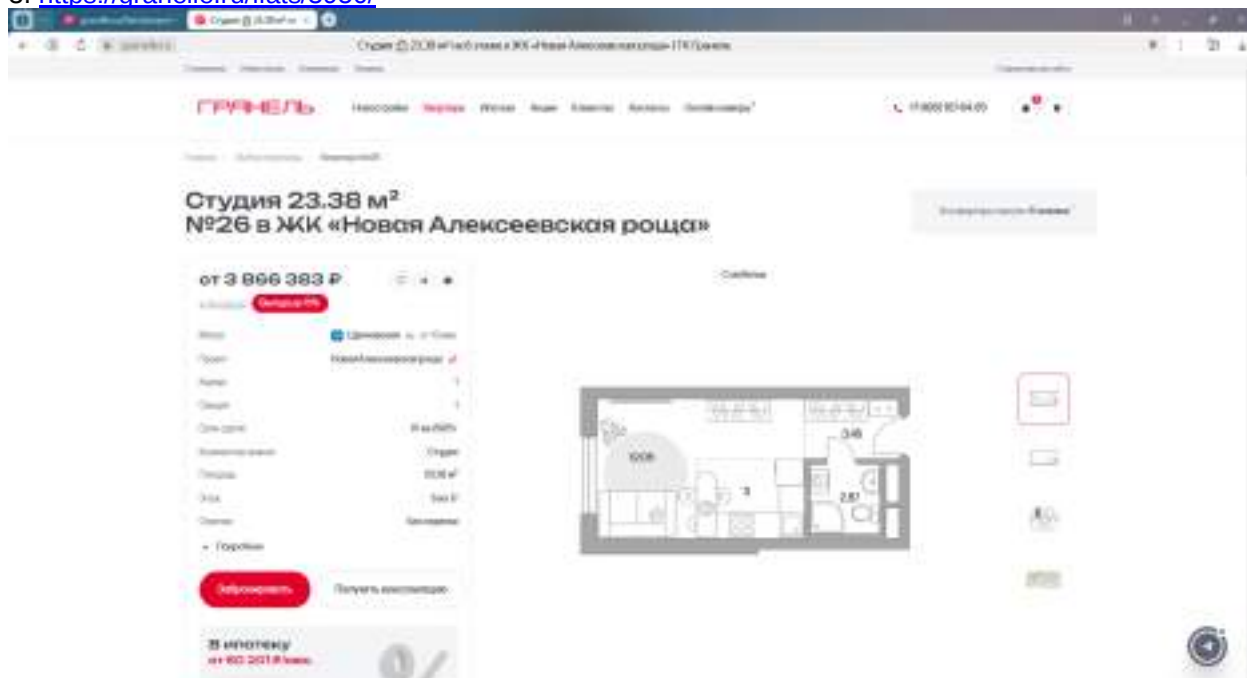
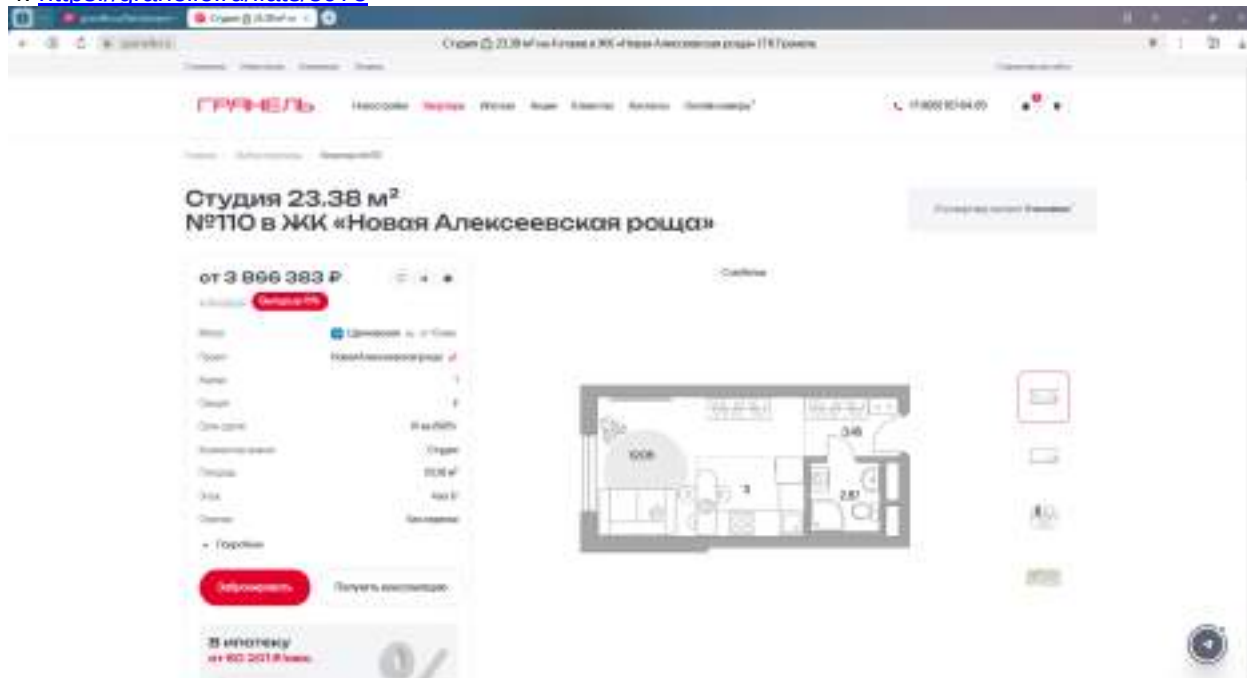


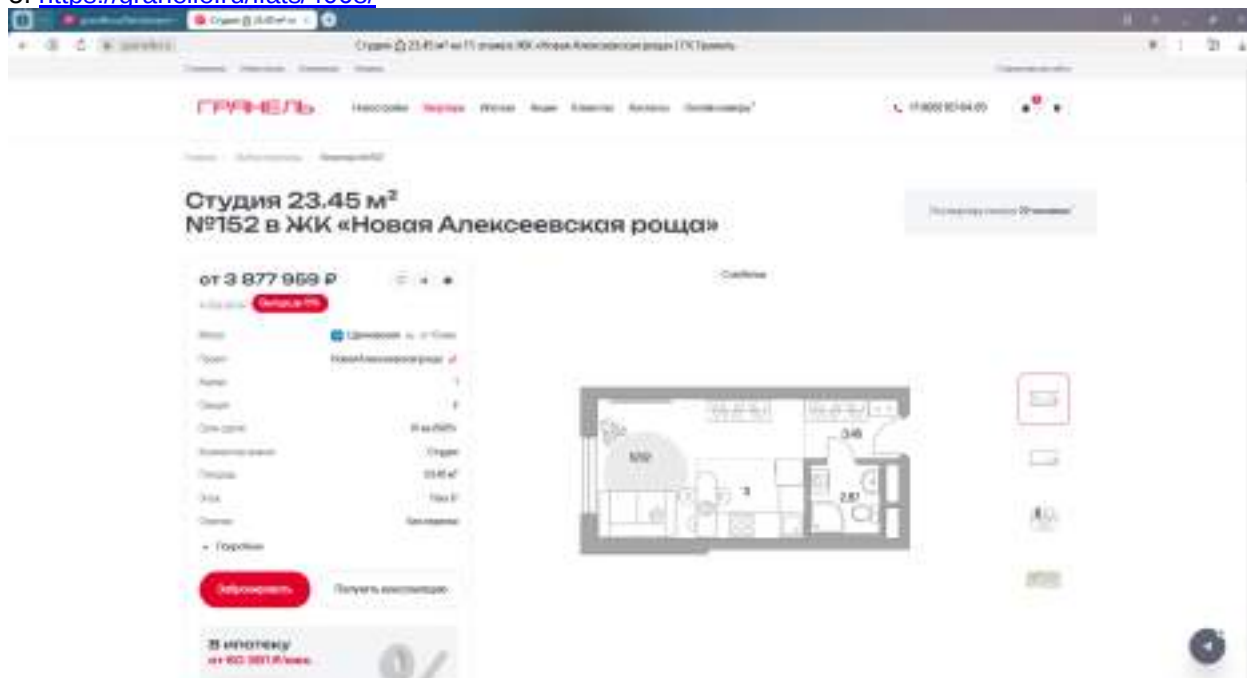
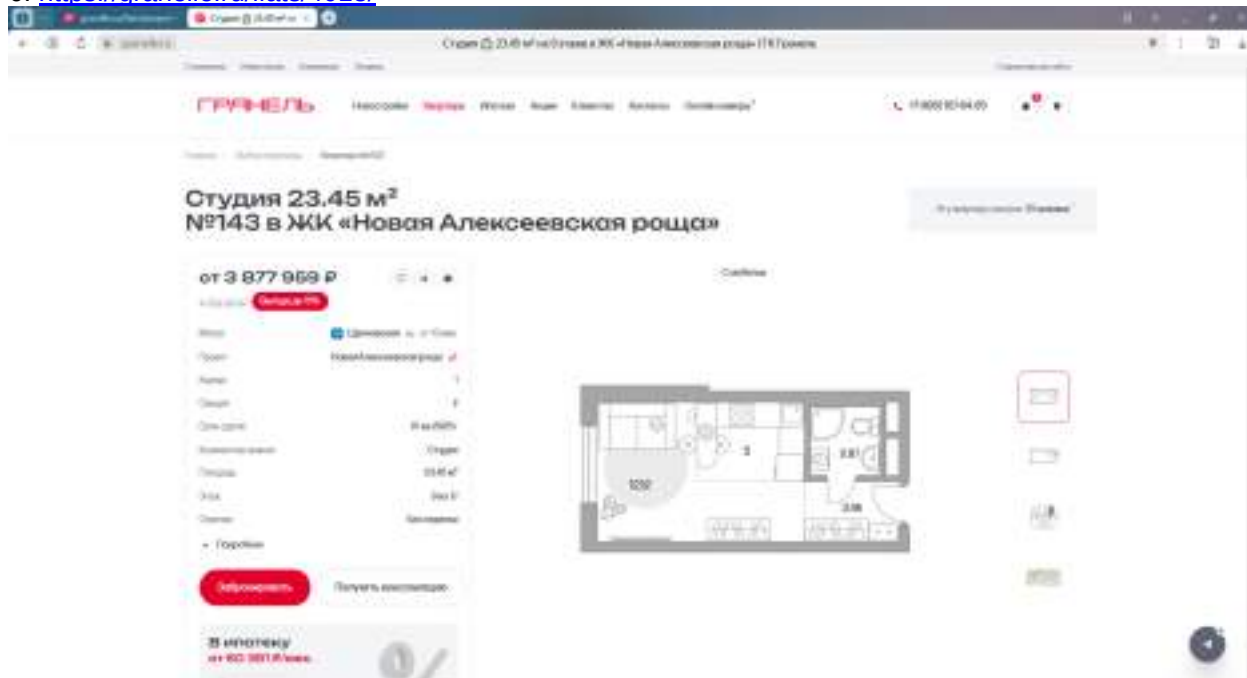
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



Квартиры «студии»1. <https://granelle.ru/flats/2629/>2. <https://granelle.ru/flats/3944/>

3. <https://granelle.ru/flats/3950/>4. <https://granelle.ru/flats/3975>

5. <https://granelle.ru/flats/4068/>6. <https://granelle.ru/flats/4013/>

Студия 23.45 м²
№467 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 3 667 201 Р

Вид: 1-комнатный, в ЖК
План: Новая Алексеевская роща
Этаж: 1
Состояние: 5
Ориентир: Ю-З
Возможности: Студия
Площадь: 23.45 м²
Цена: 3 667 201 Р
Состояние: Без отделки

Горизонт

Получить консультацию

3 минуты
от 67 100 Р/мес.

Студия 23,45 м²
№452 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 3 667 201 Р

Метро	Дзержинский ст.
Улицы	Новая Алексеевская роща
Класс	1
Состояние	Без отделки
Площадь	23,45 м²
Этаж	Без лифта



Видео

Галерея

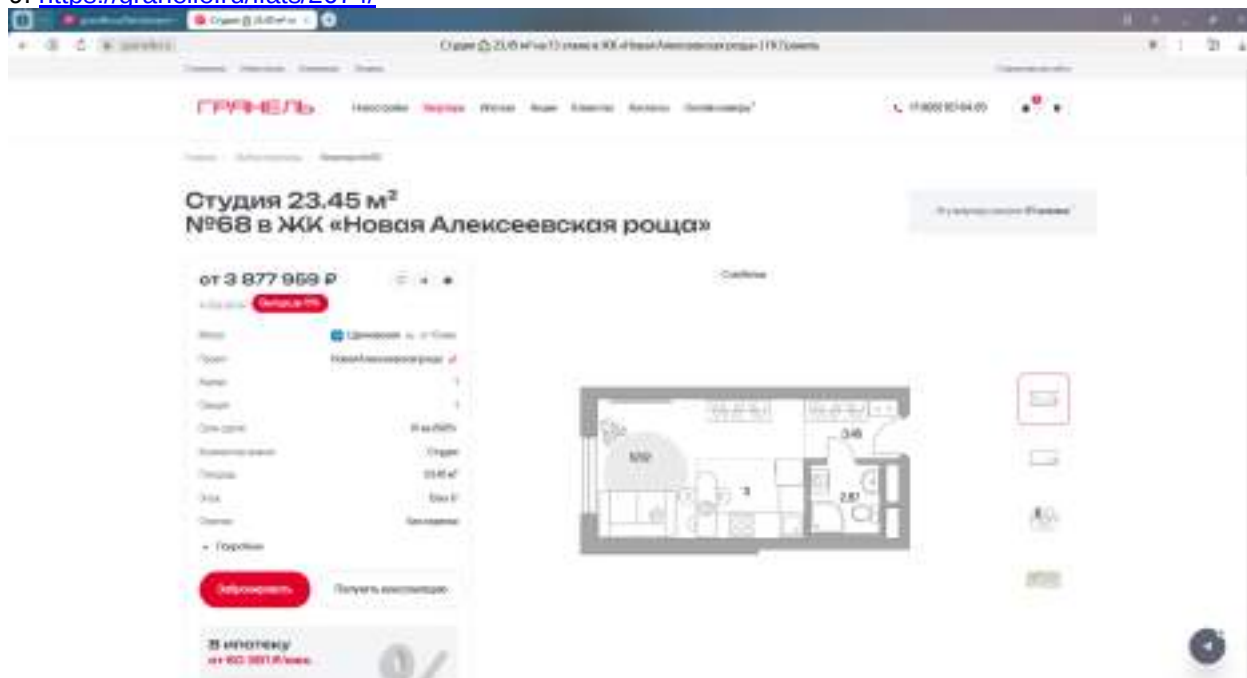
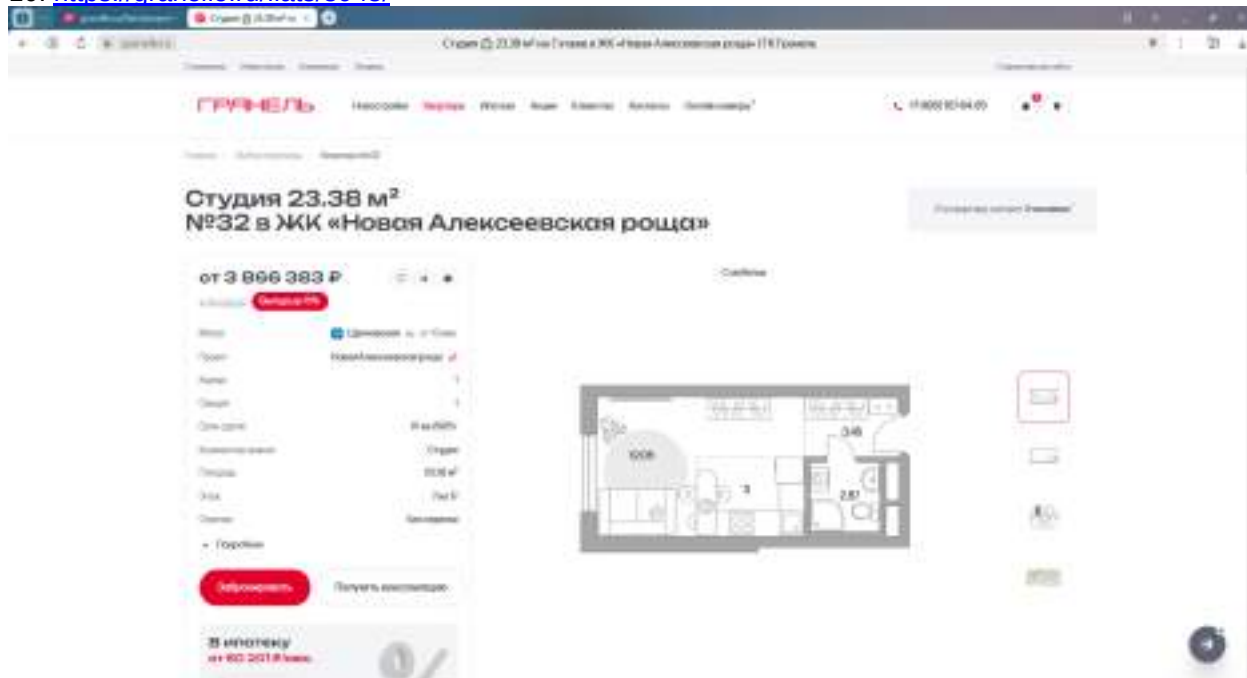
Описание

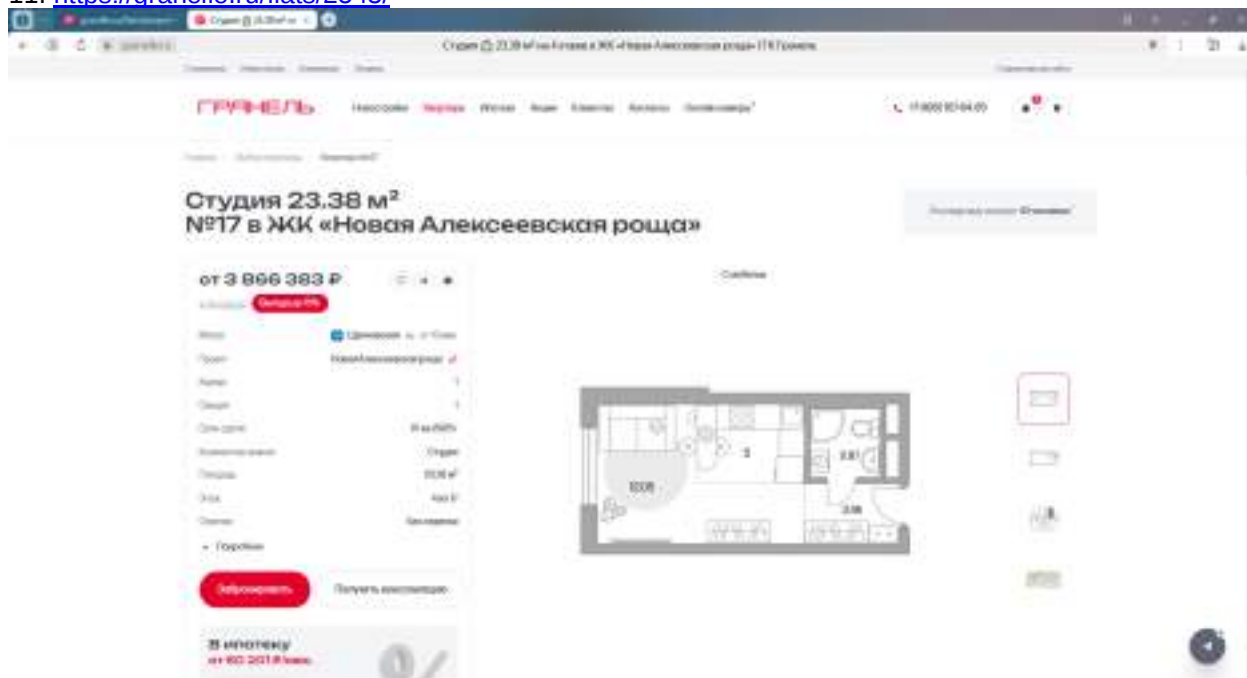
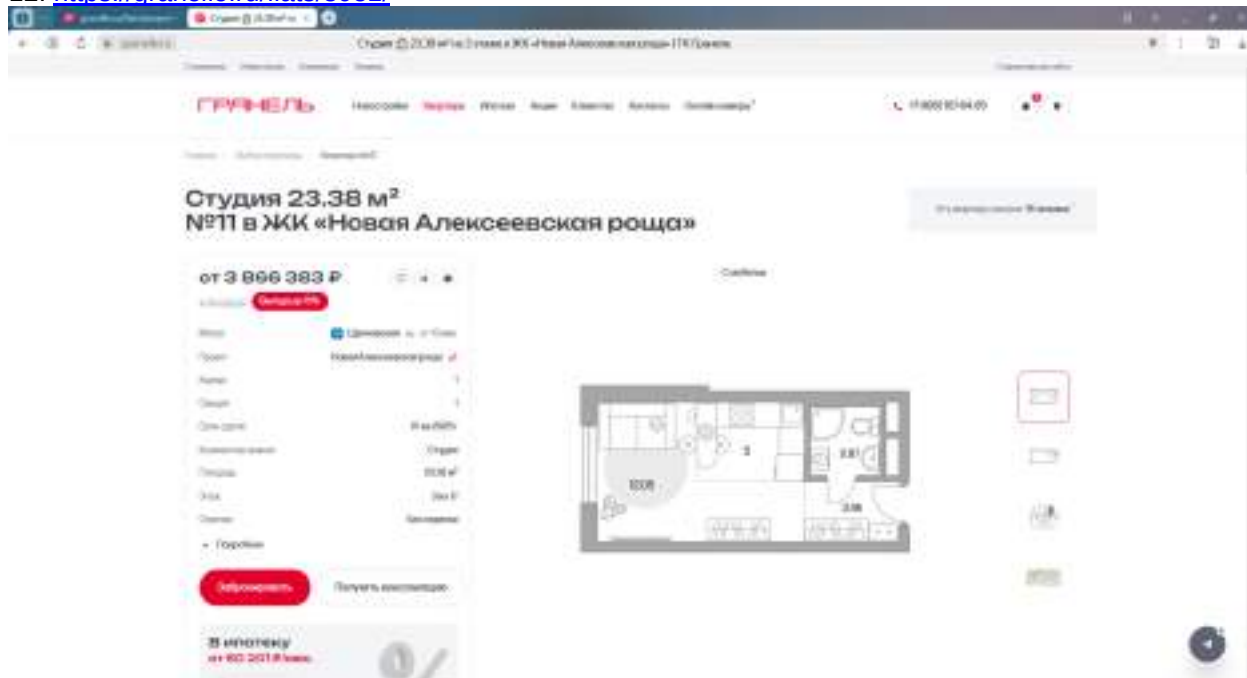
Контакты

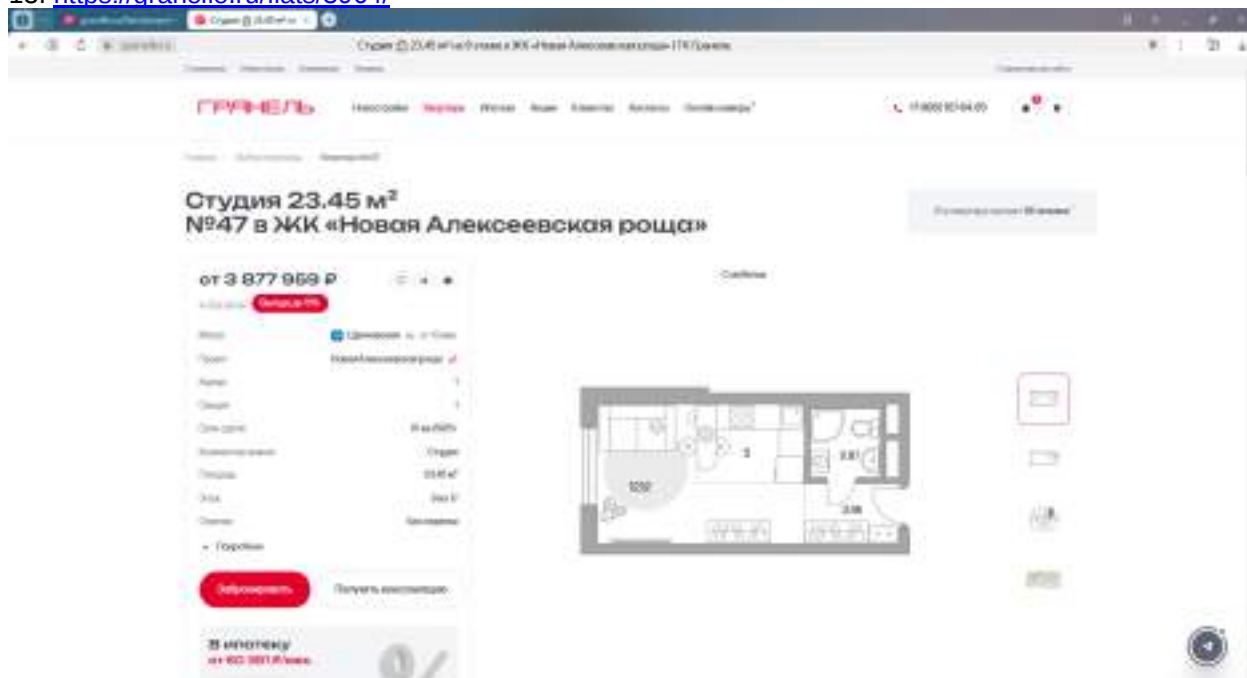
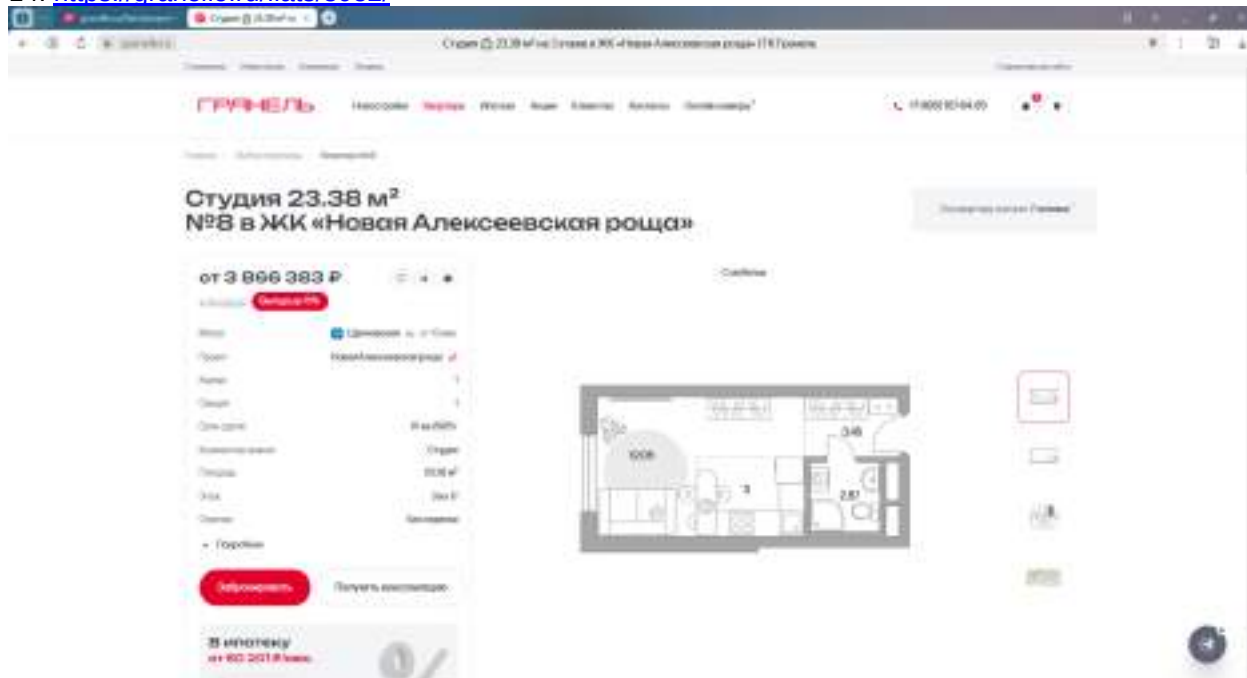
Заказать звонок

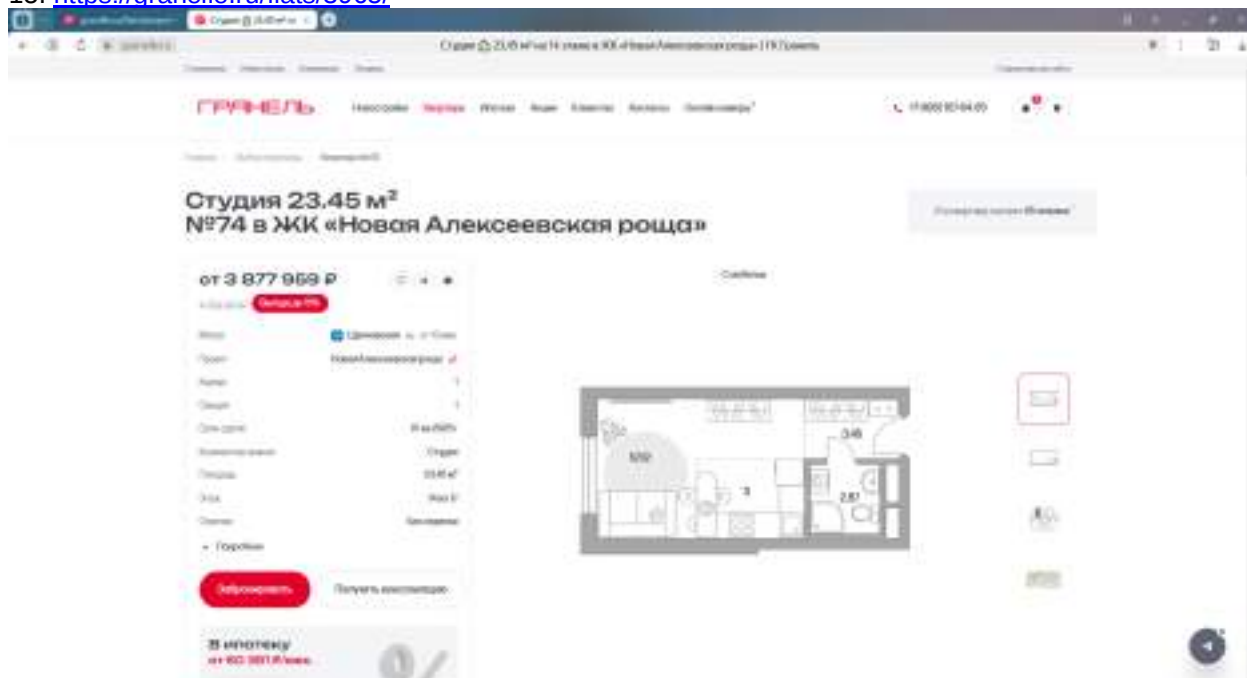
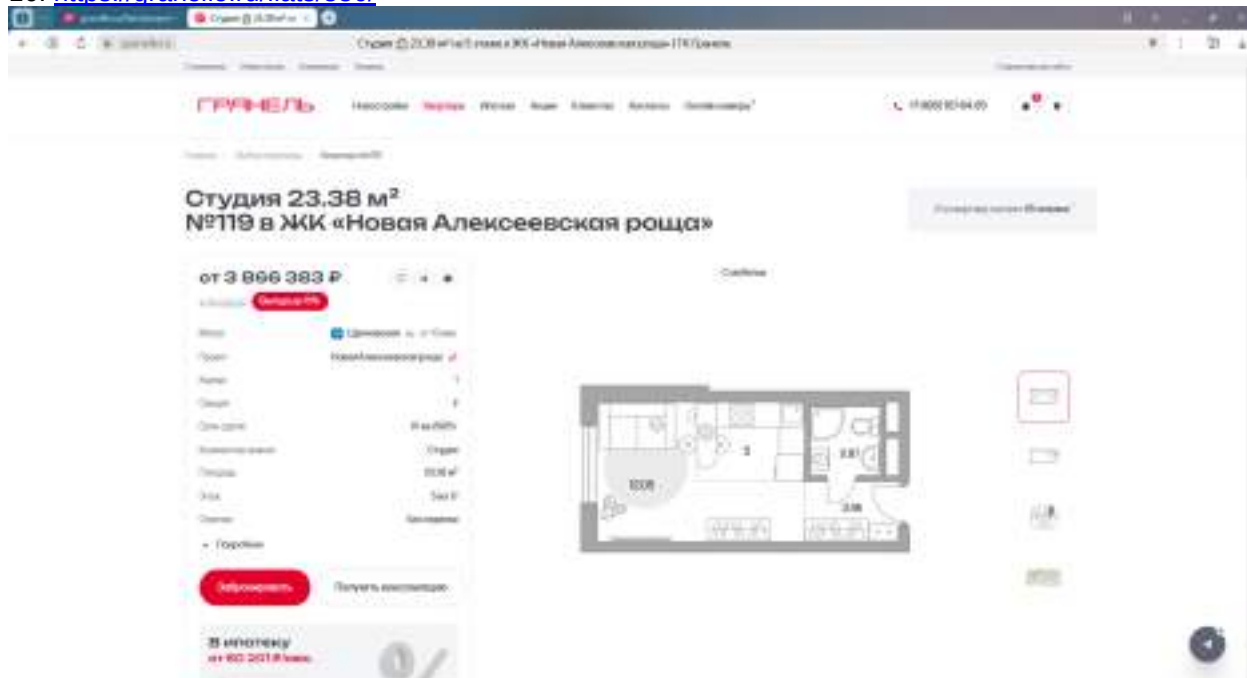
Получить консультацию

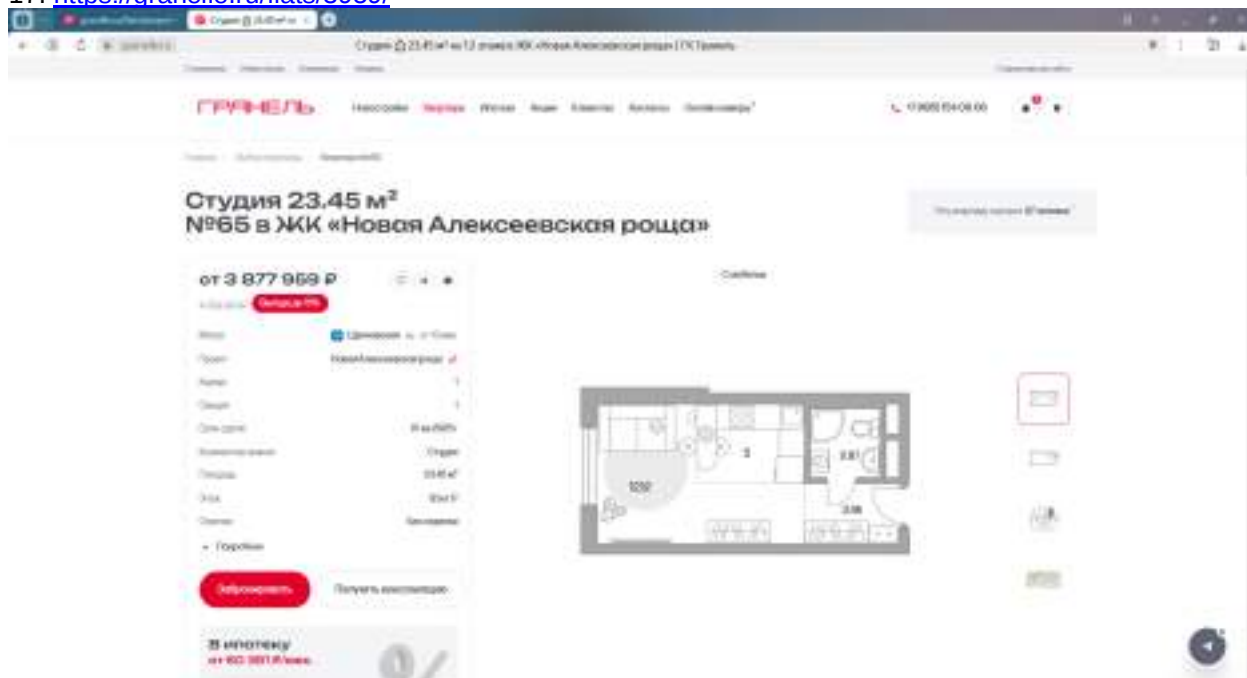
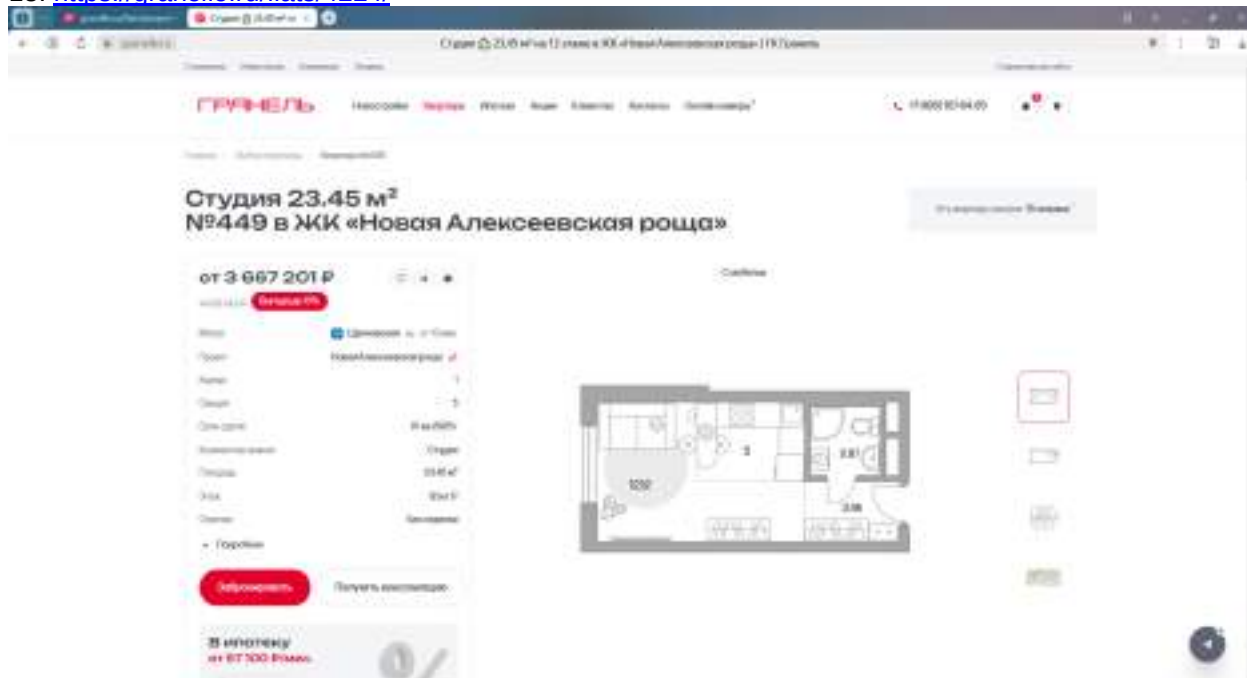
3 ипотеки от 67 100 ₽ в мес.

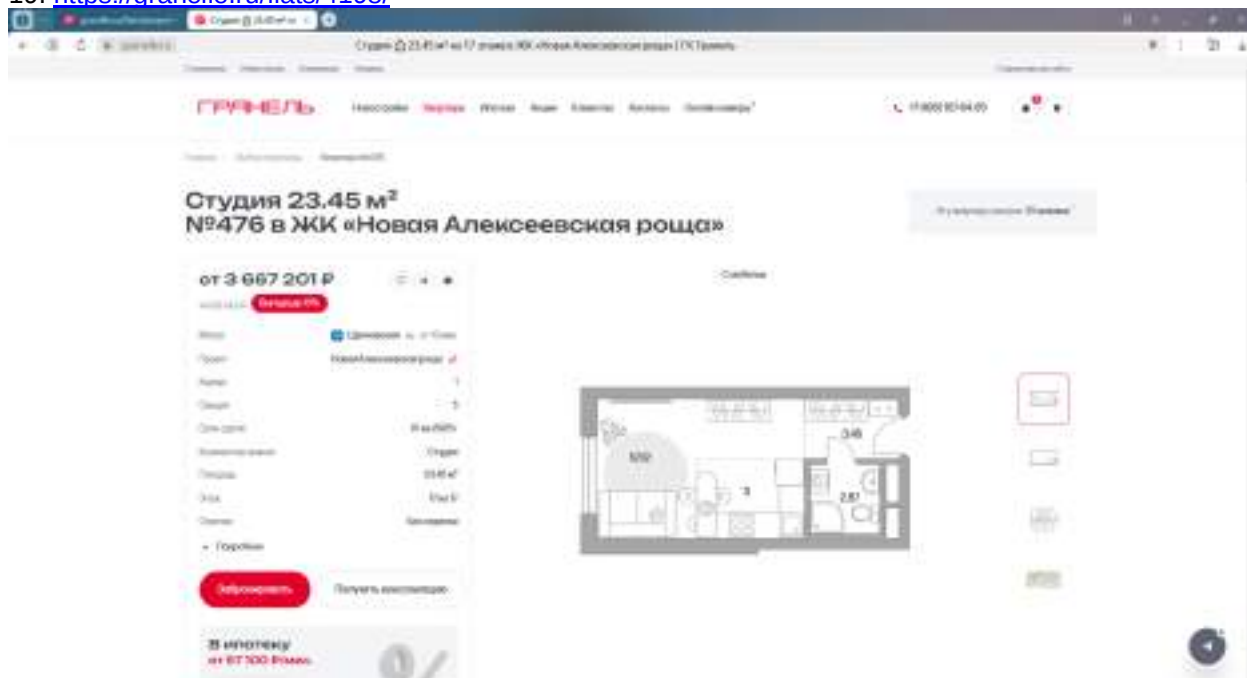
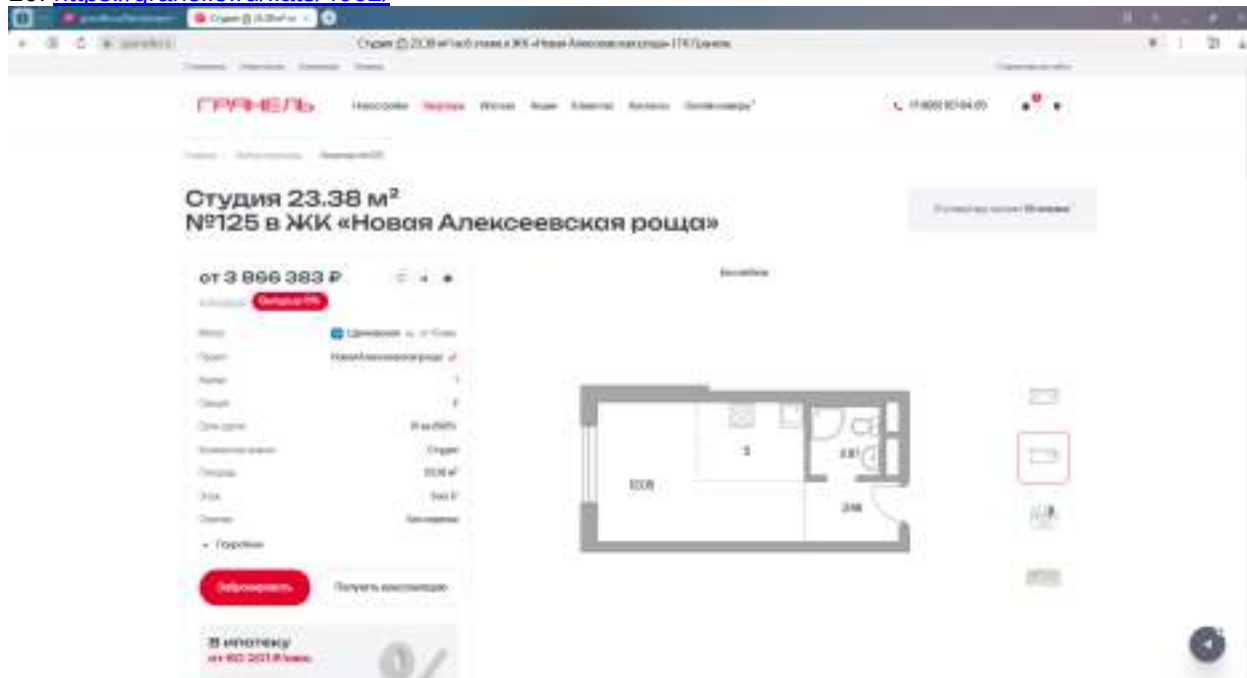
9. <https://granelle.ru/flats/2674/>10. <https://granelle.ru/flats/3948/>

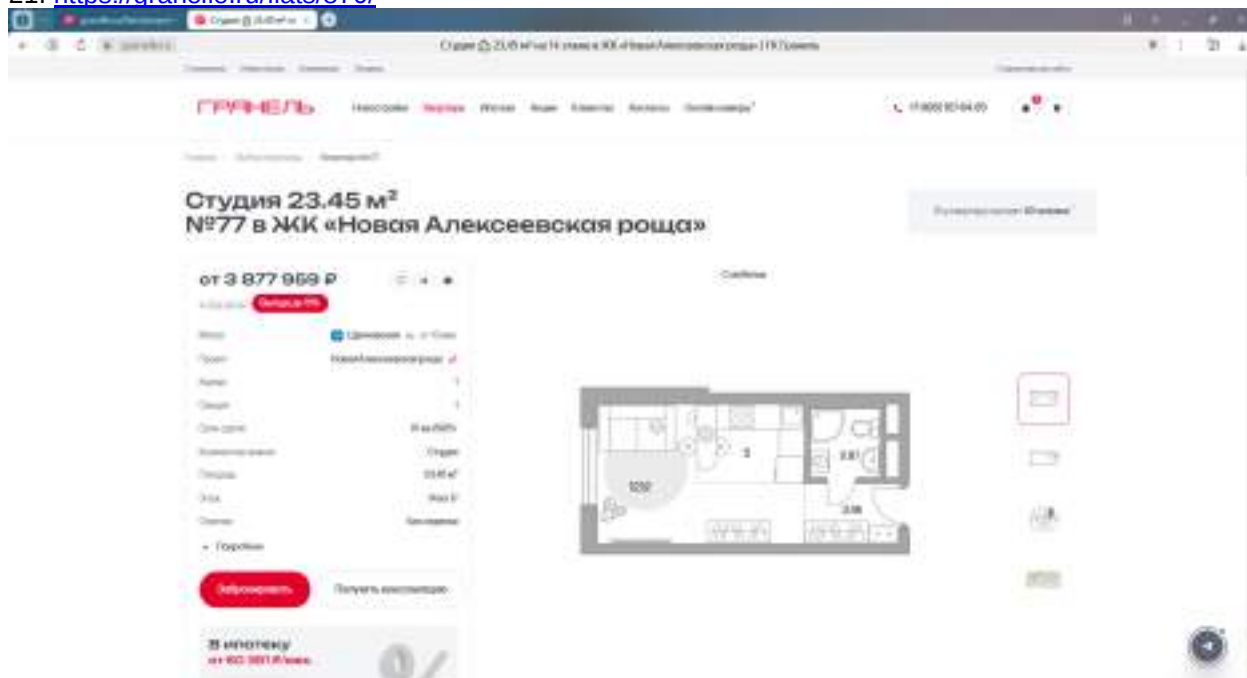
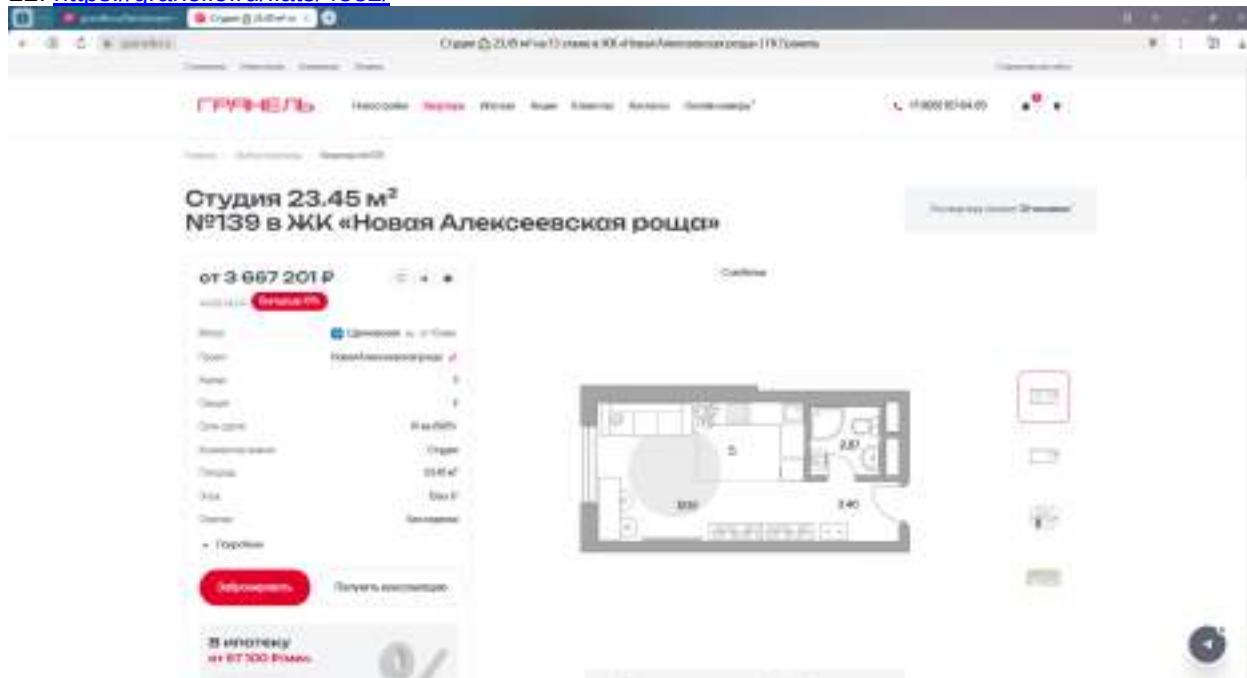
11. <https://granelle.ru/flats/2543/>12. <https://granelle.ru/flats/3951/>

13. <https://granelle.ru/flats/3964/>14. <https://granelle.ru/flats/3952/>

15. <https://granelle.ru/flats/3965/>16. <https://granelle.ru/flats/886/>

17. <https://granelle.ru/flats/3959/>18. <https://granelle.ru/flats/4224/>

19. <https://granelle.ru/flats/4198/>20. <https://granelle.ru/flats/4002/>

21. <https://granelle.ru/flats/870/>22. <https://granelle.ru/flats/4382/>

[illegible]

Студия 23.45 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща» (178 фото)

от 3 877 959 Р

Видео **Смотреть видео**

Метро: **Дзержинский** м. в 10 мин

Улицы: **Новая Алексеевская роща**

План

Состав:

- Спальня: 11 м² 90 см
- Ванная комната: 3,45 м²
- Кухня: 10,45 м²
- Салон: 5,65 м²
- Остаток: 3,90 м²

• Городские

Заказать Показать описание

3 ипотеки от 60 000 руб. в мес.



[illegible]

Студия 23.38 м²
№26 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 3 896 383 ₽

Вид: 3D-панорама из 3D-Клипа

План: Новая Алексеевская роща

Адрес: 1

Описание: 1

Срок сдачи: 4 кв 2025

Коммунальные услуги: 10000 руб

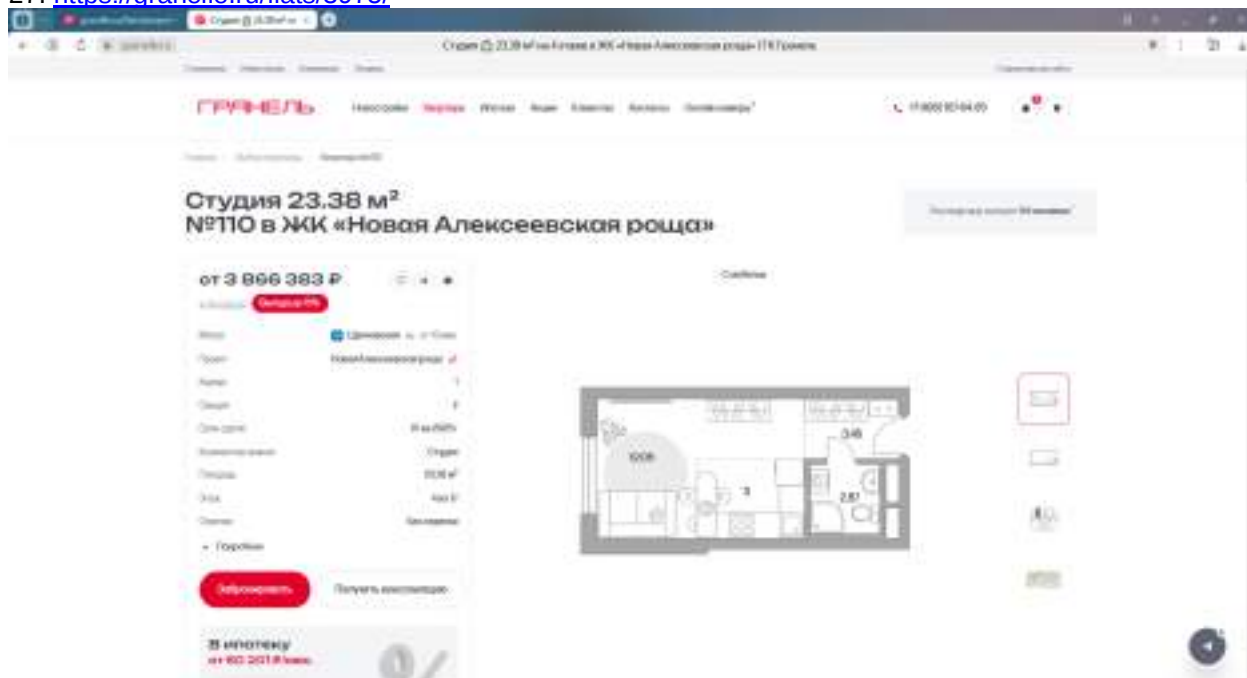
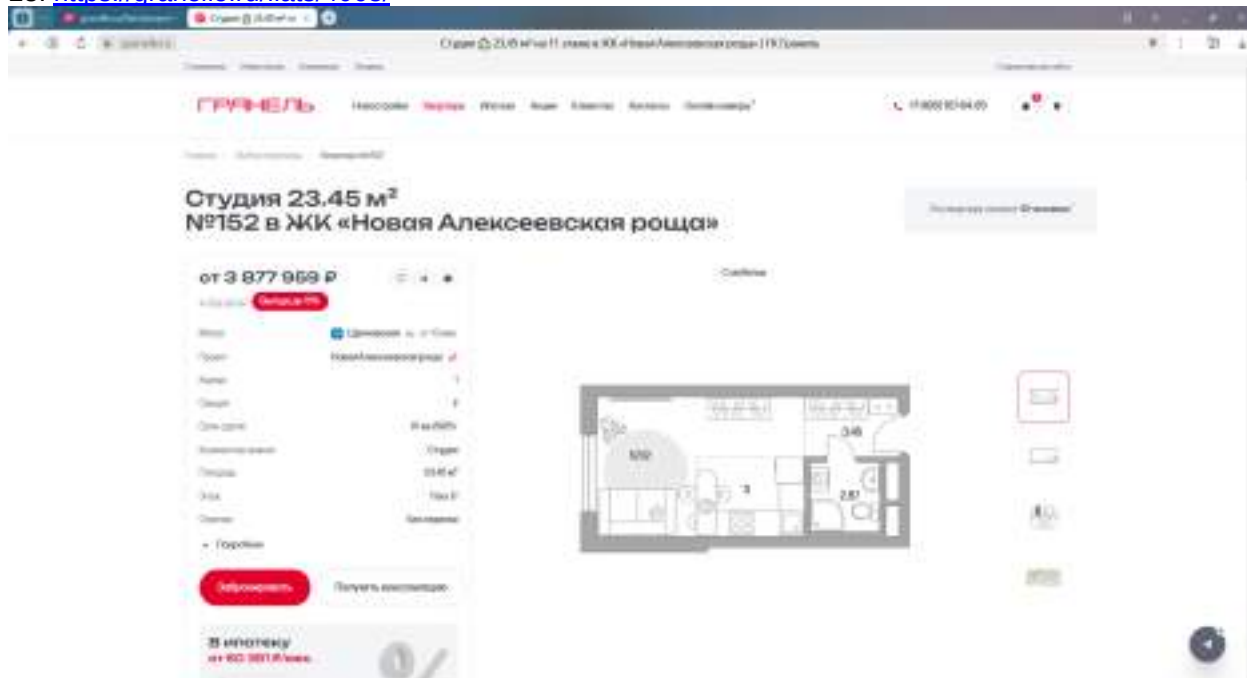
Площадь: 23.38 м²

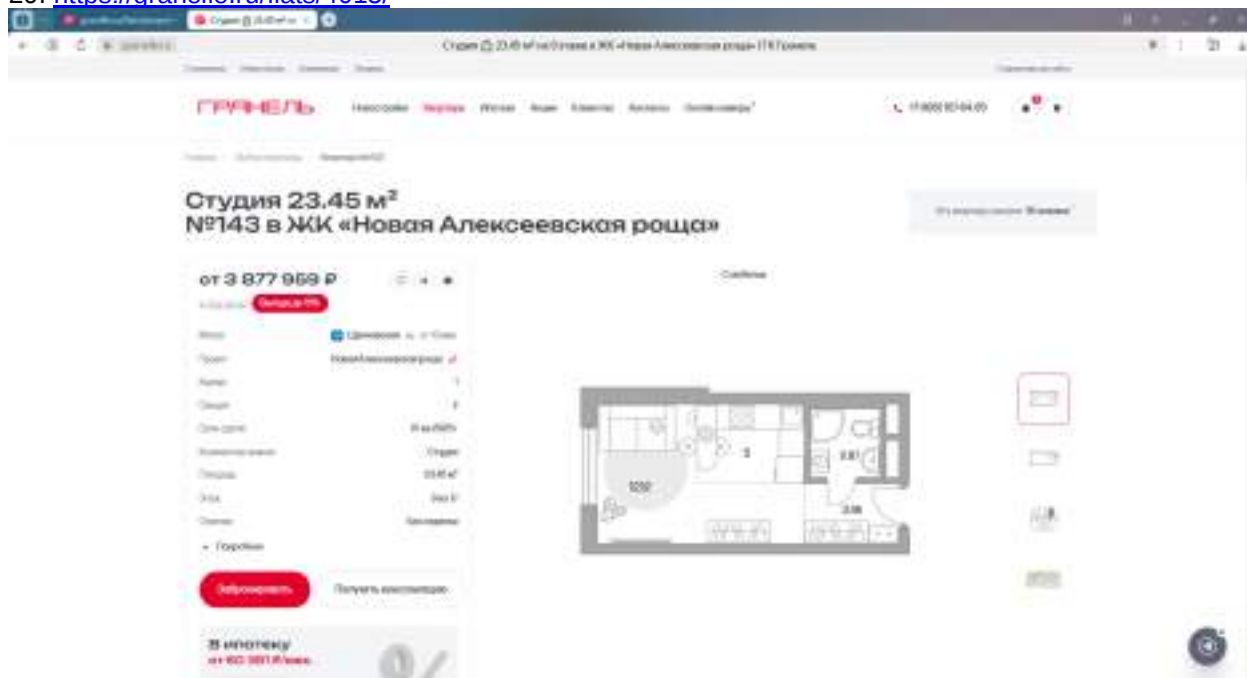
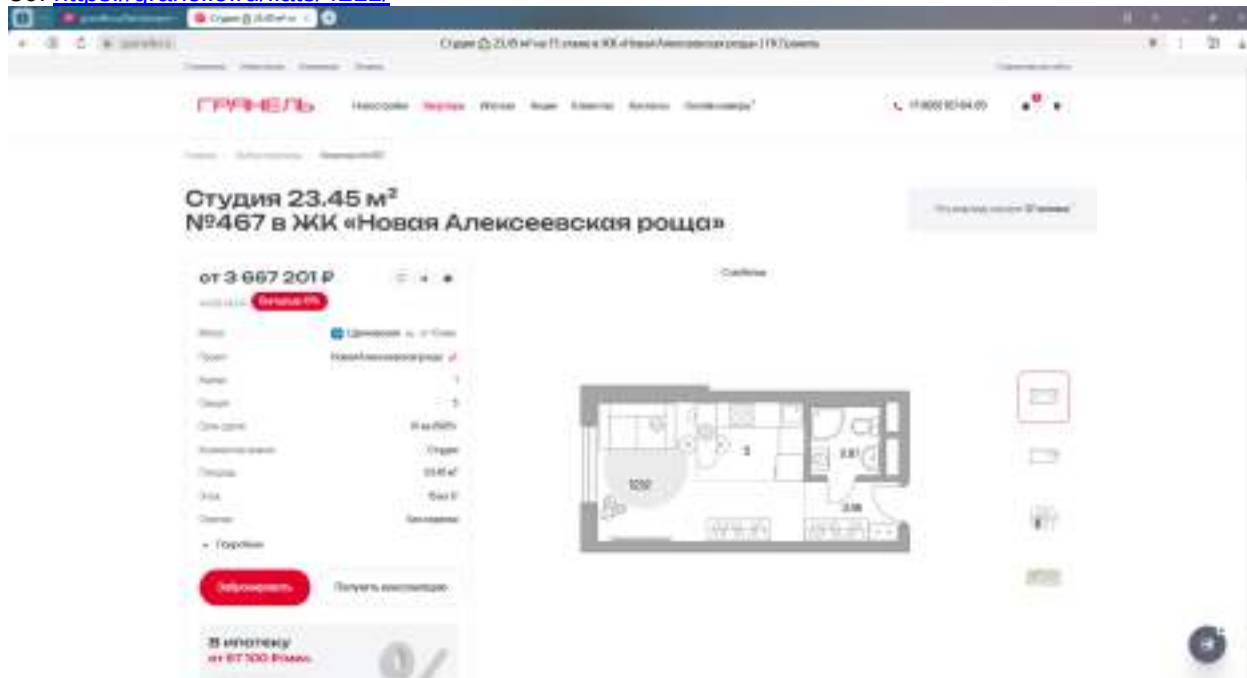
Цена: 3 896 383 ₽

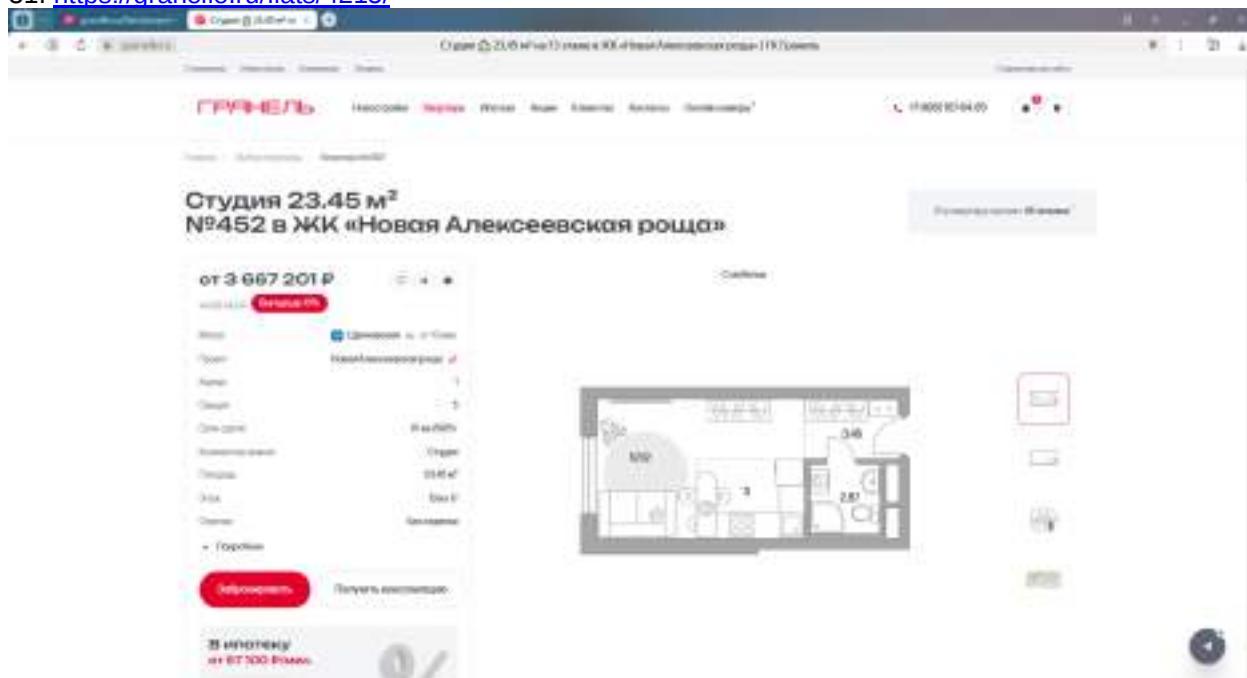
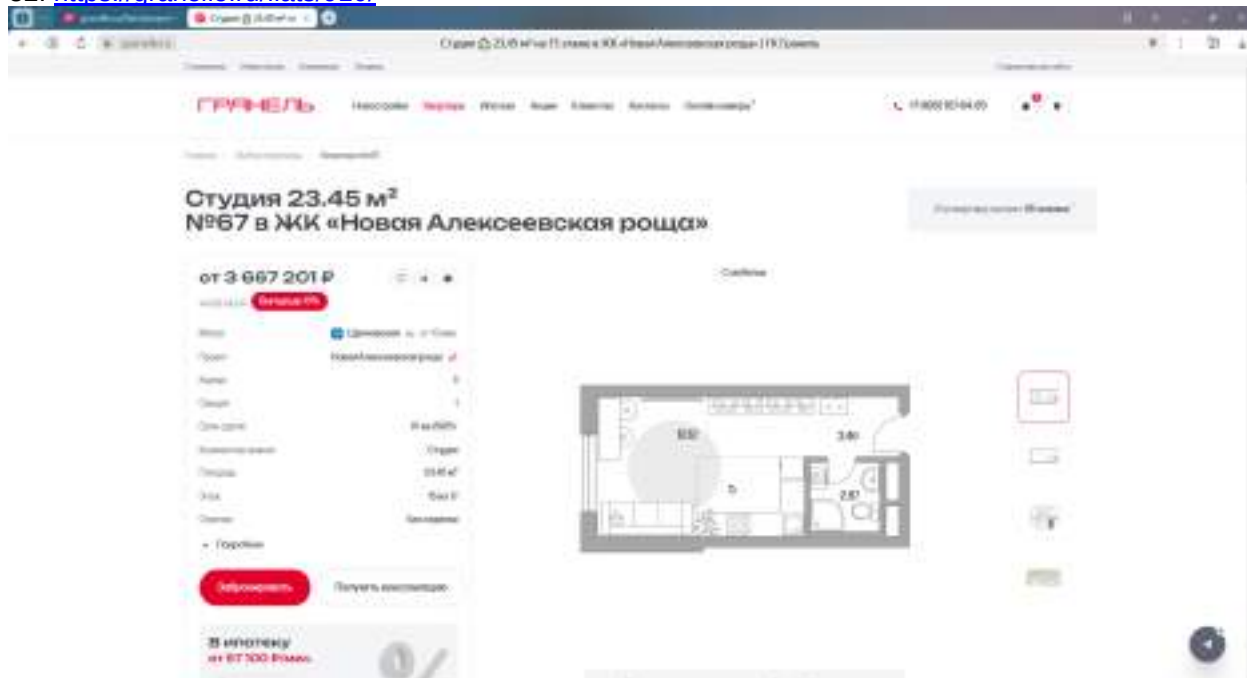
Оформить: Получить консультацию

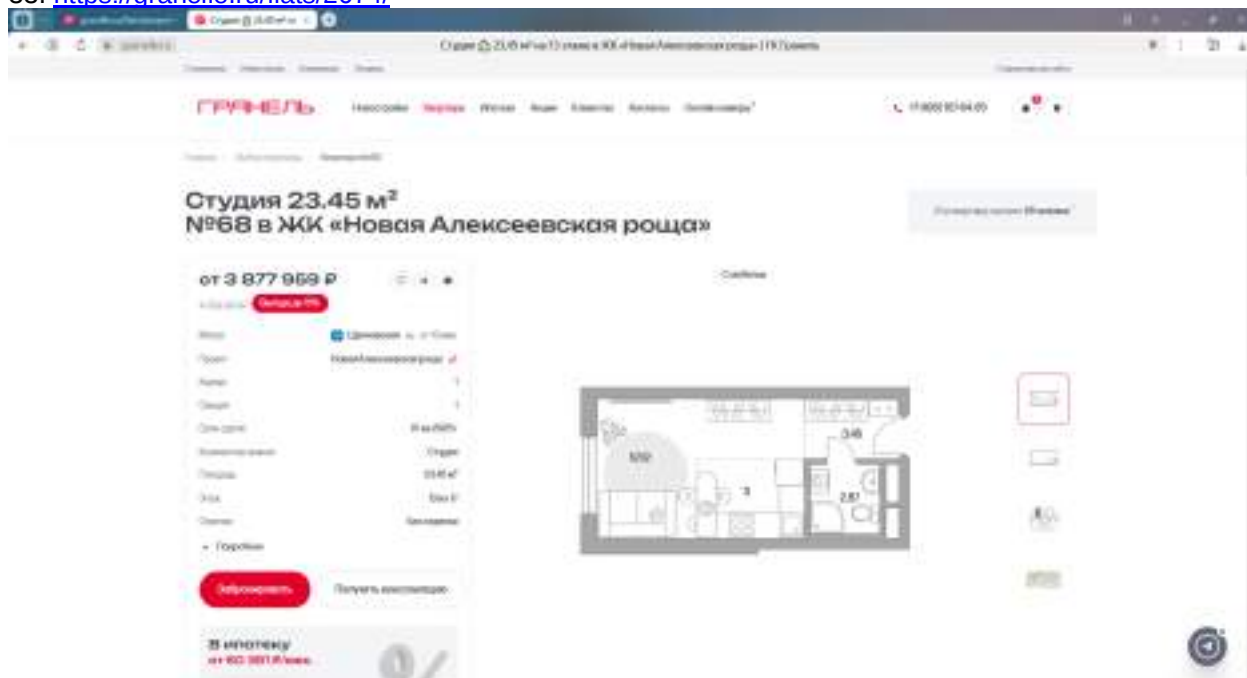
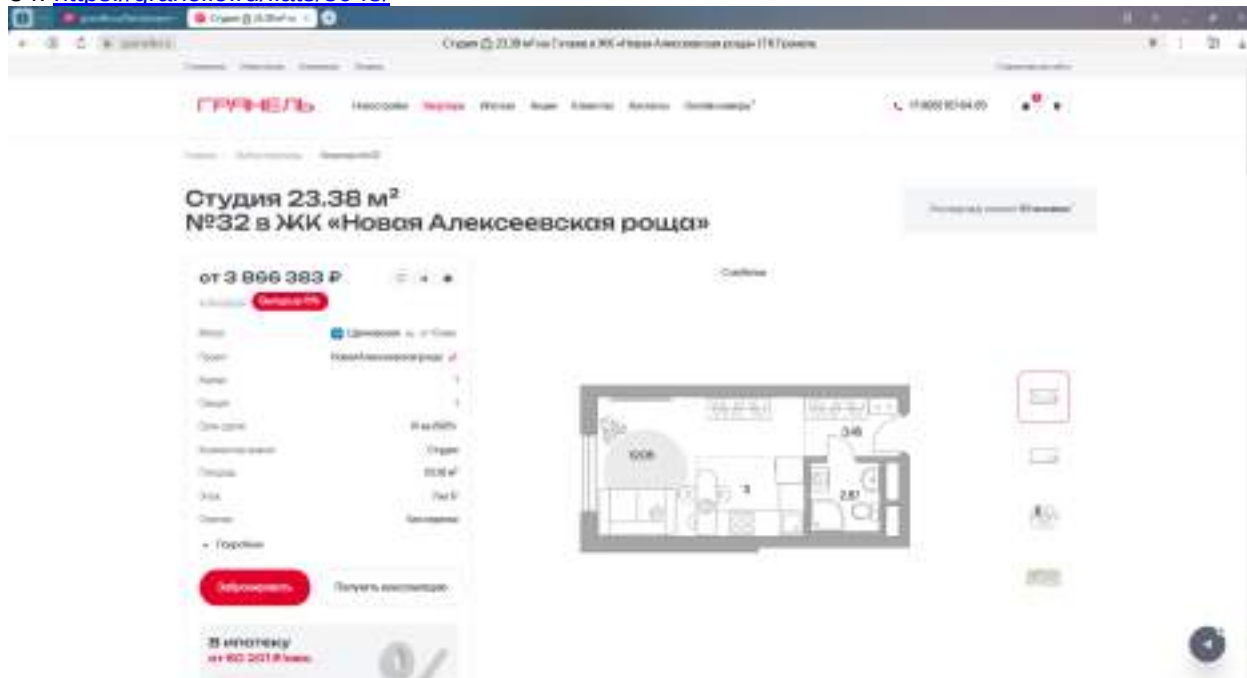
3 ипотеки
от 6.5% 2019 года

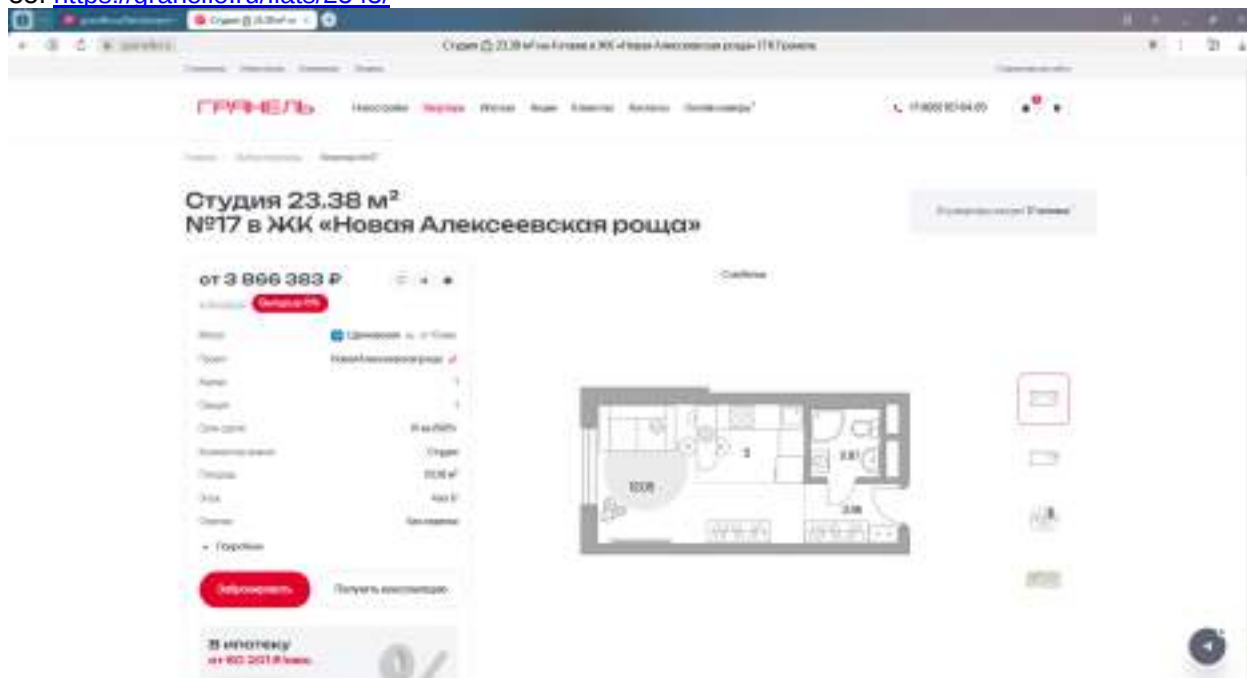
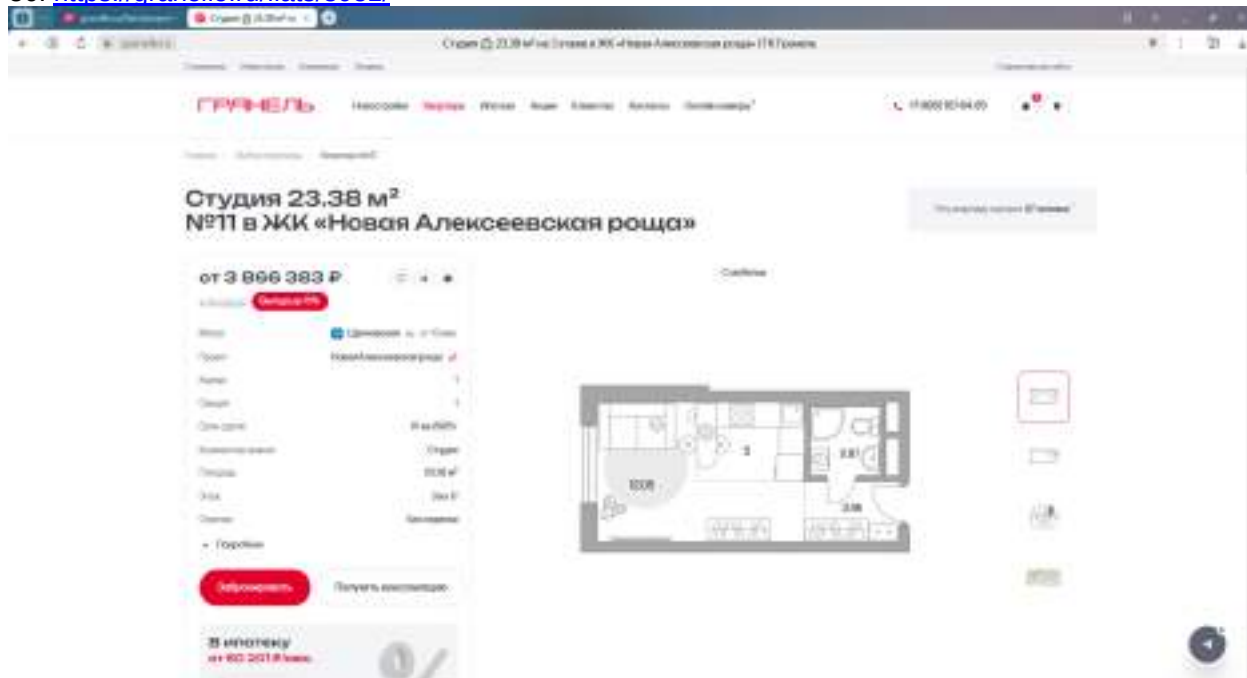


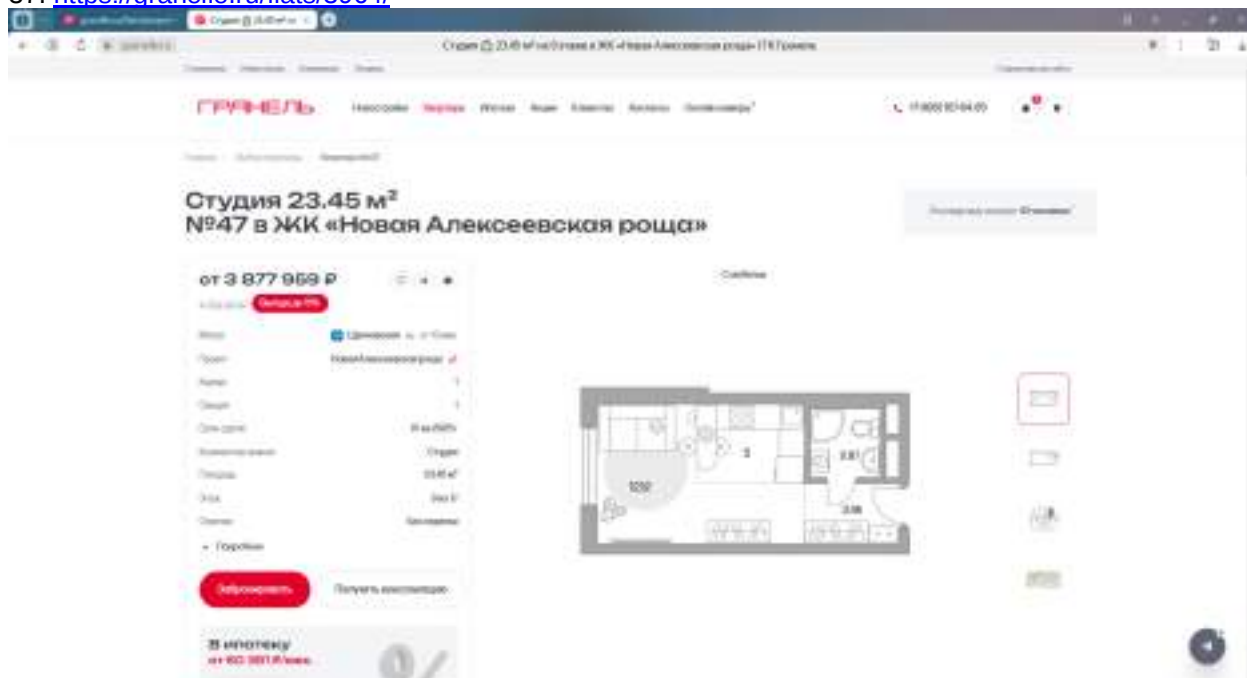
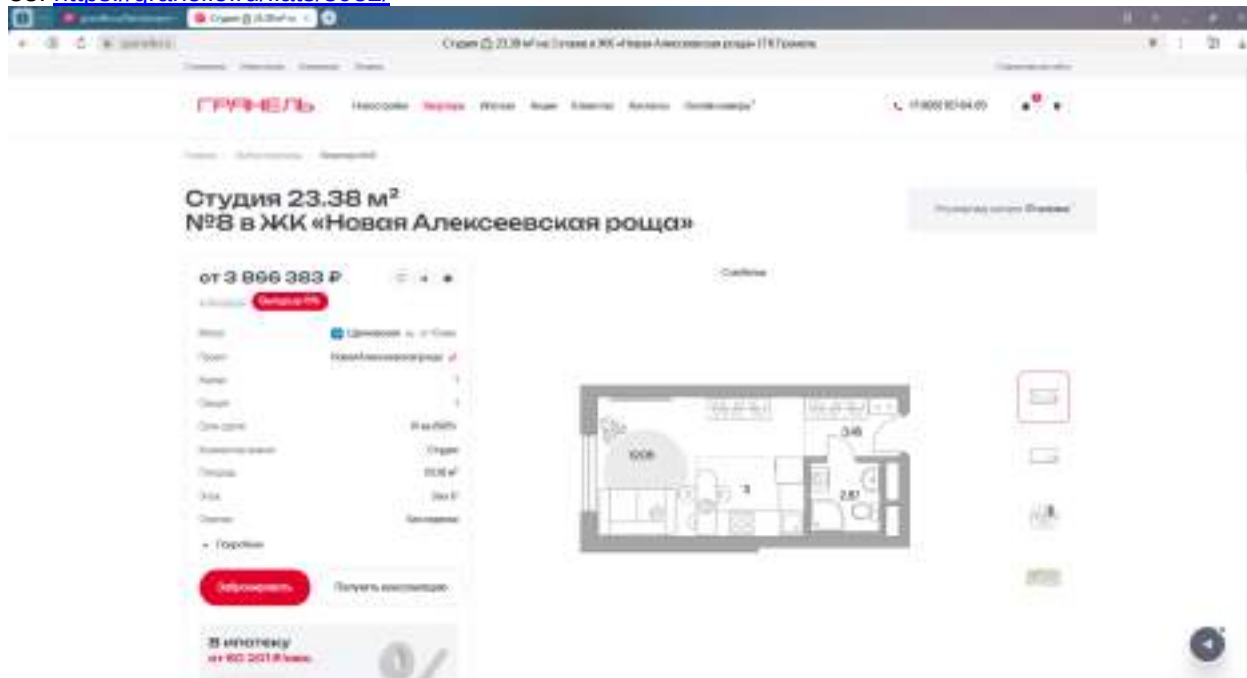
27. <https://granelle.ru/flats/3975/>28. <https://granelle.ru/flats/4068/>

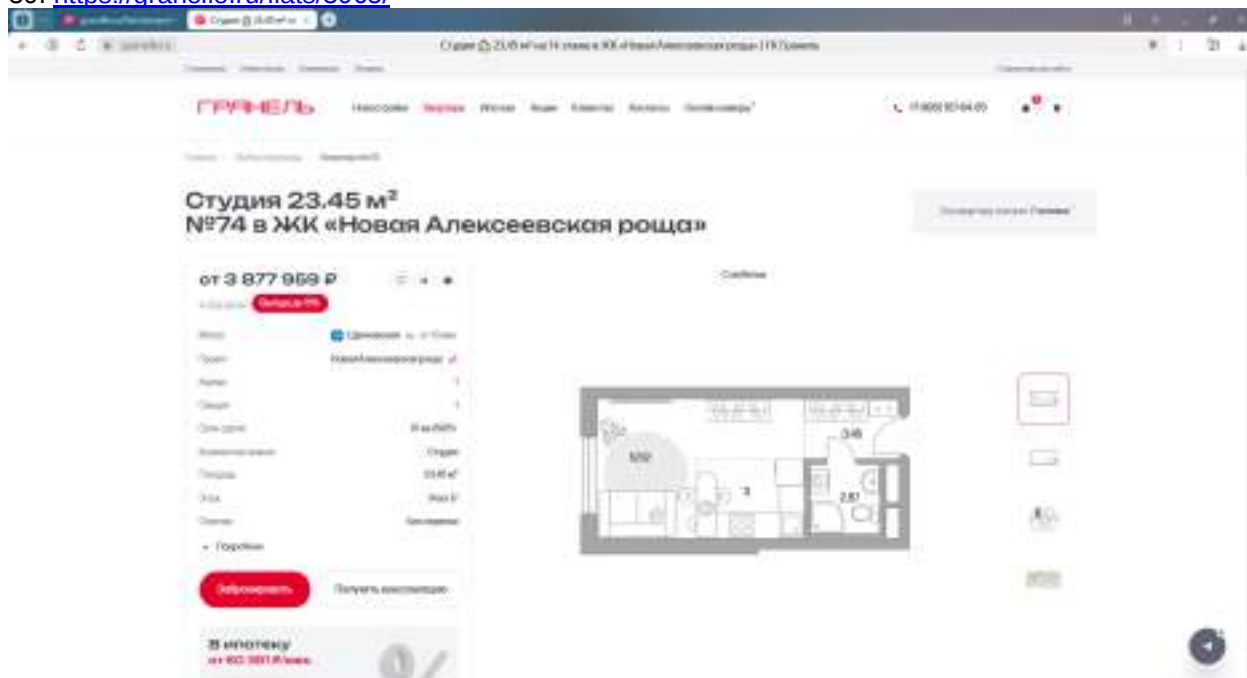
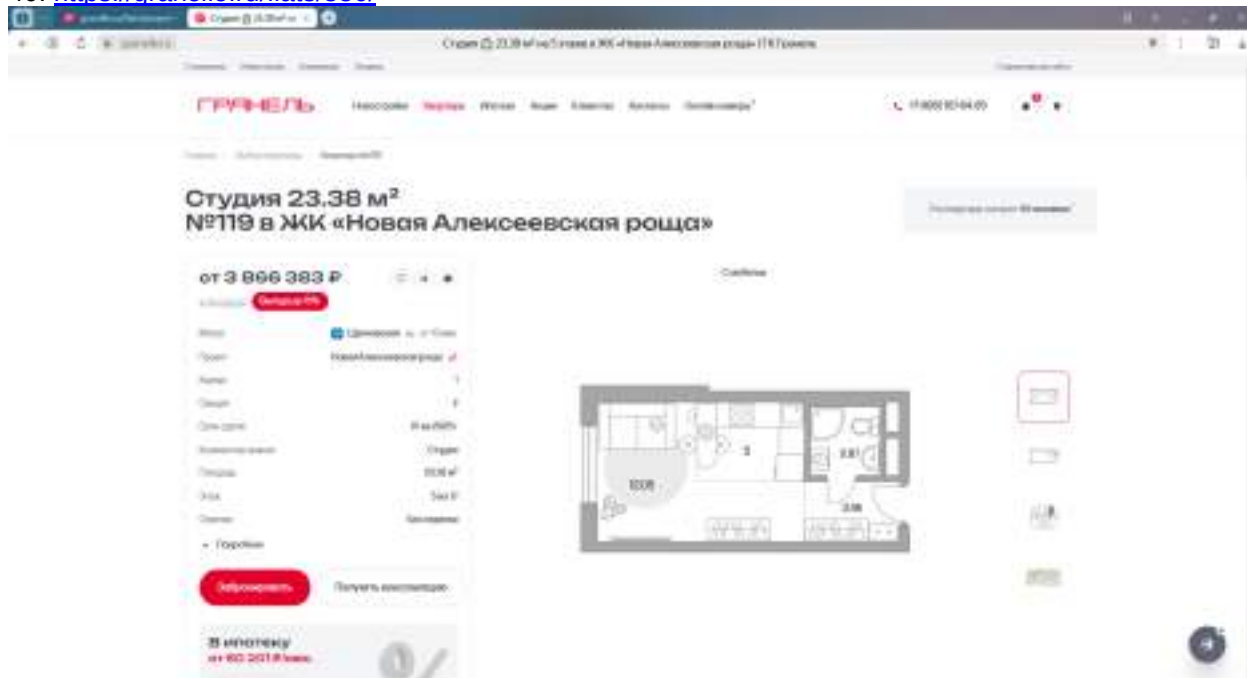
29. <https://granelle.ru/flats/4013/>30. <https://granelle.ru/flats/4211/>

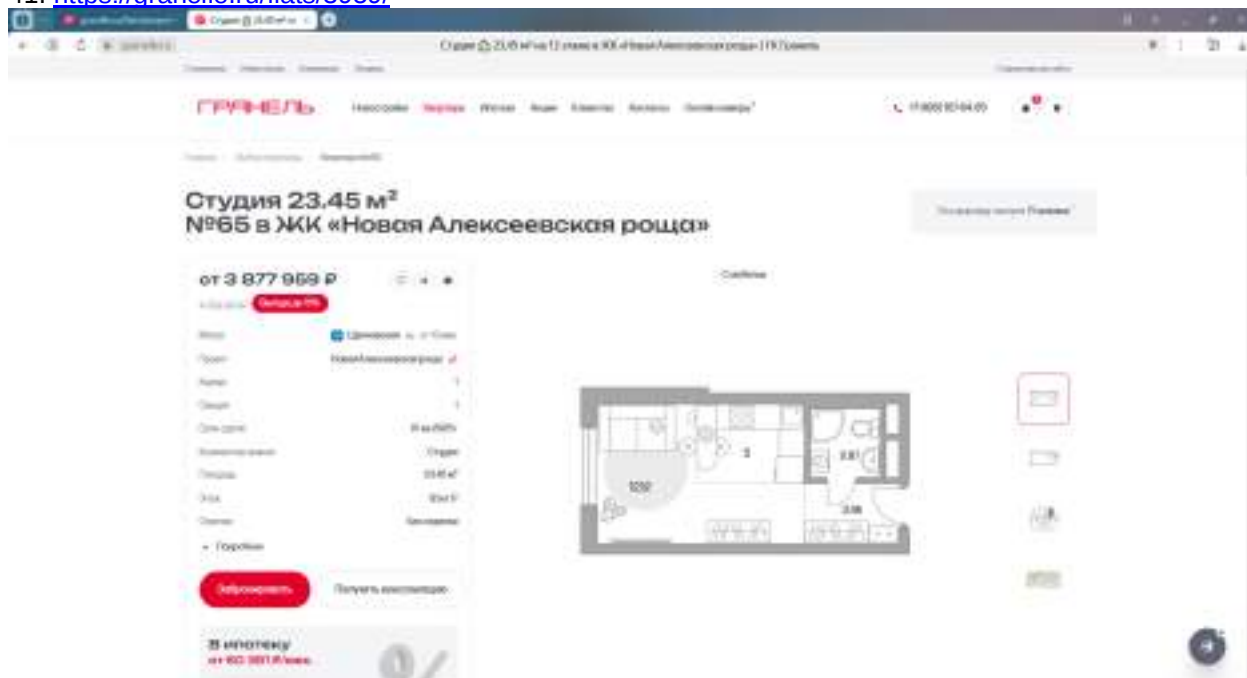
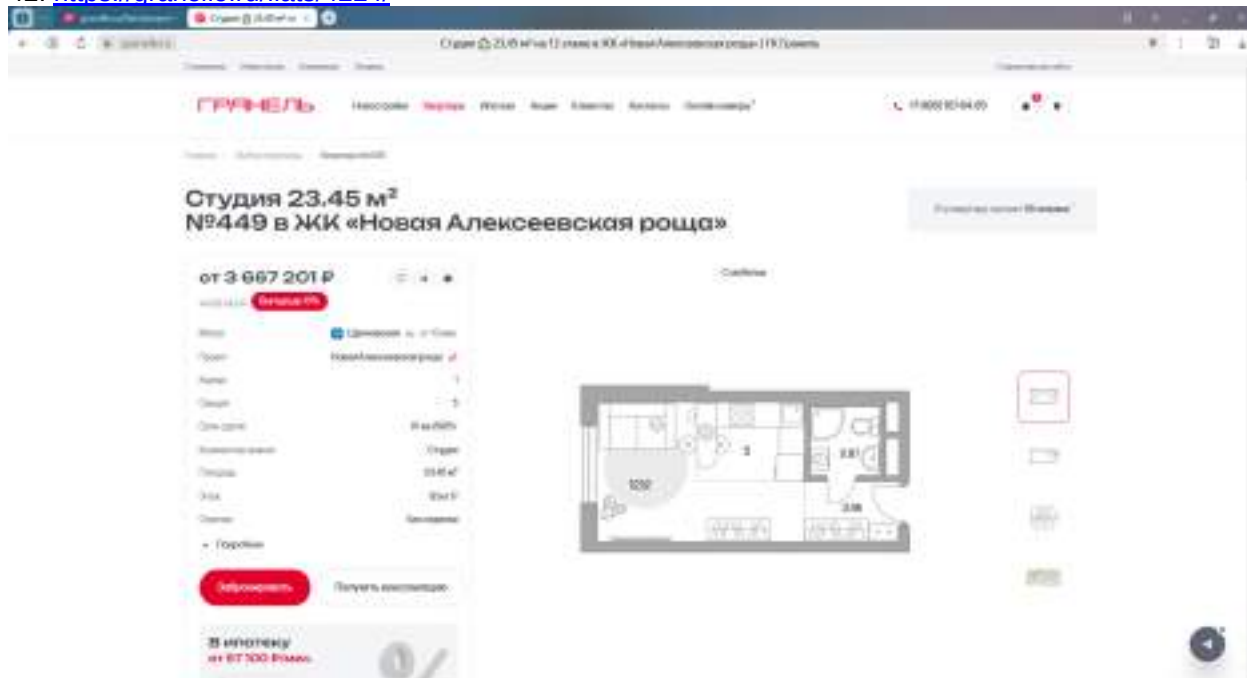
31. <https://granelle.ru/flats/4215/>32. <https://granelle.ru/flats/910/>

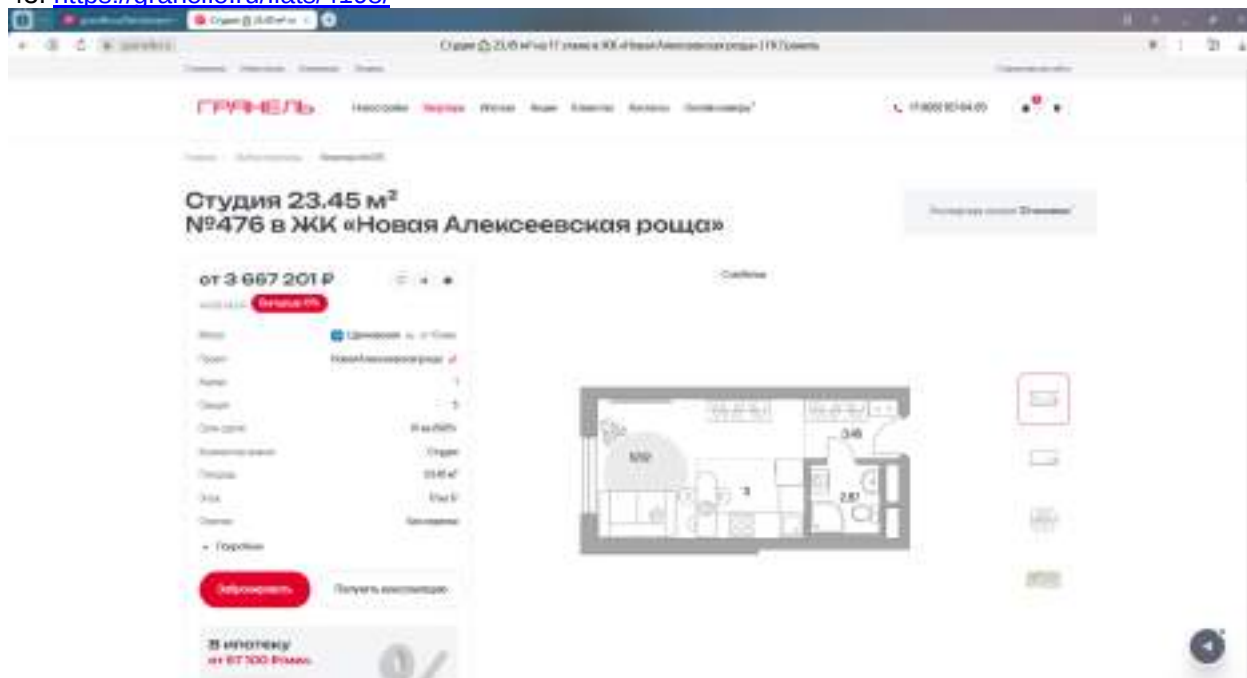
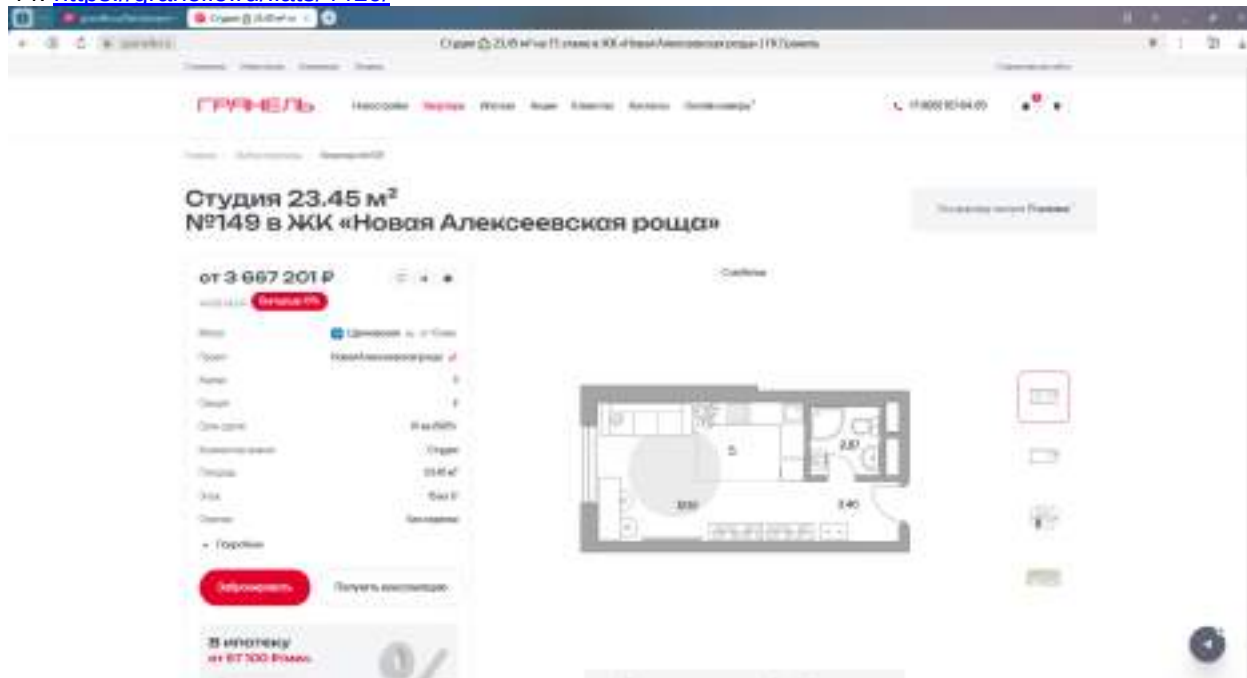
33. <https://granelle.ru/flats/2674/>34. <https://granelle.ru/flats/3948/>

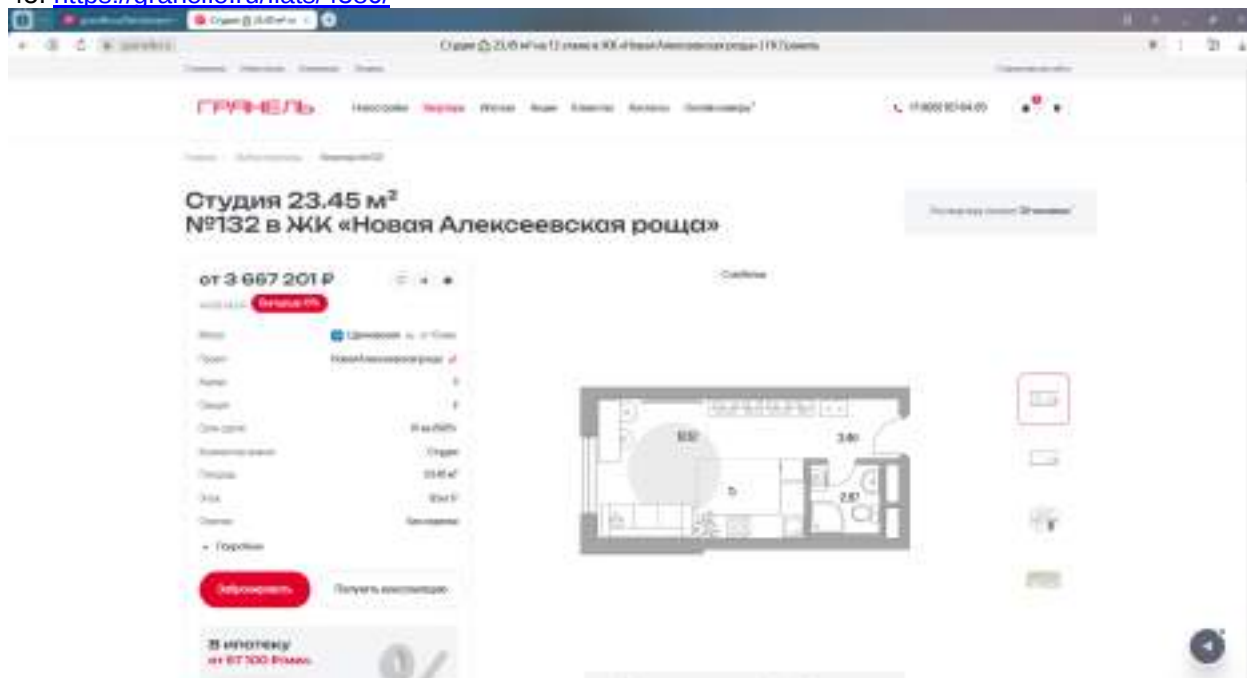
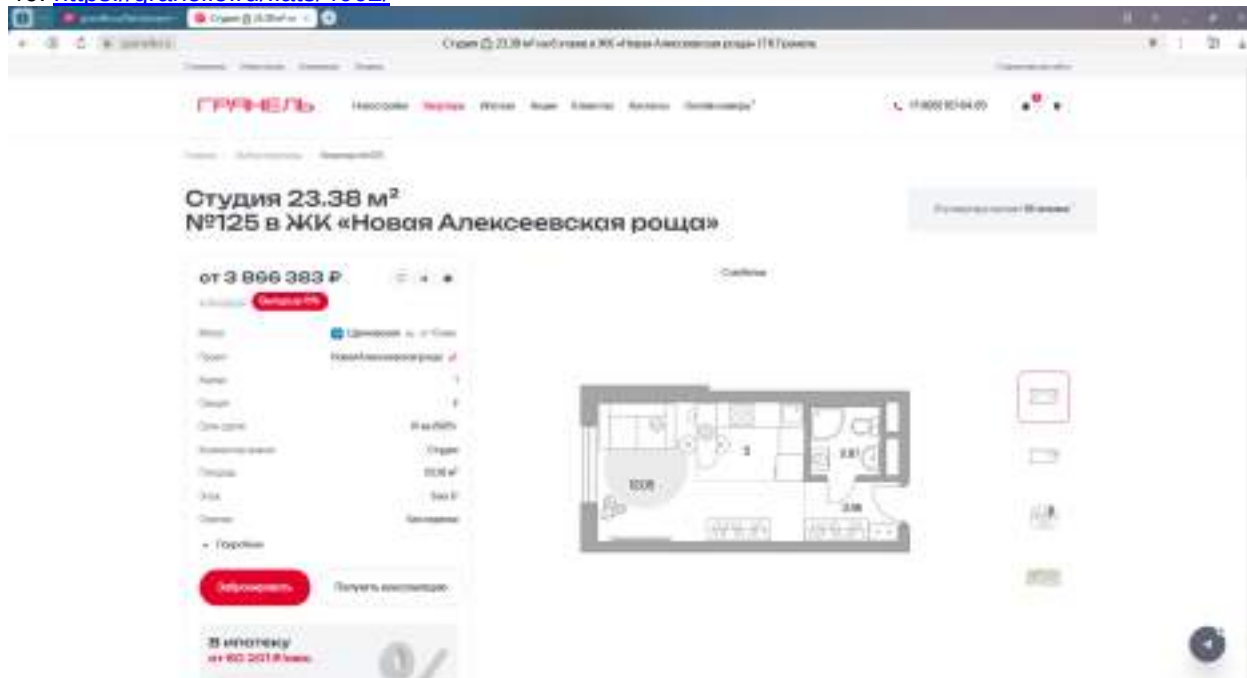
35. <https://granelle.ru/flats/2543/>36. <https://granelle.ru/flats/3951/>

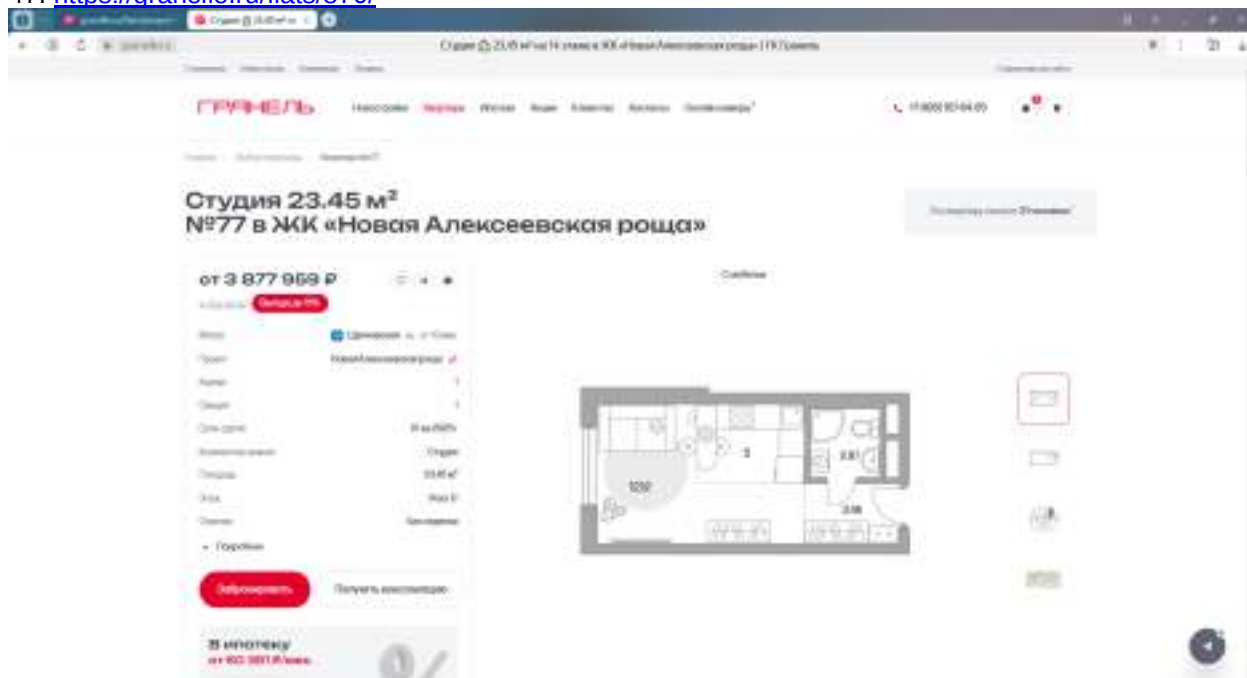
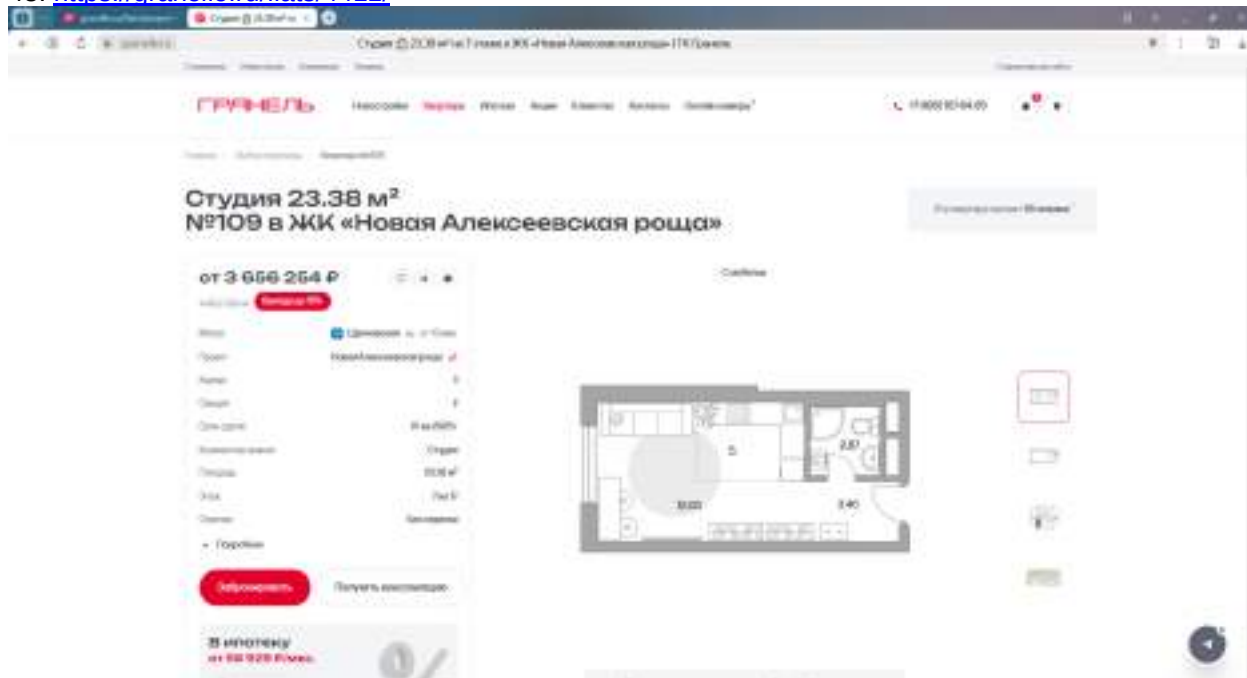
37. <https://granelle.ru/flats/3964/>38. <https://granelle.ru/flats/3952/>

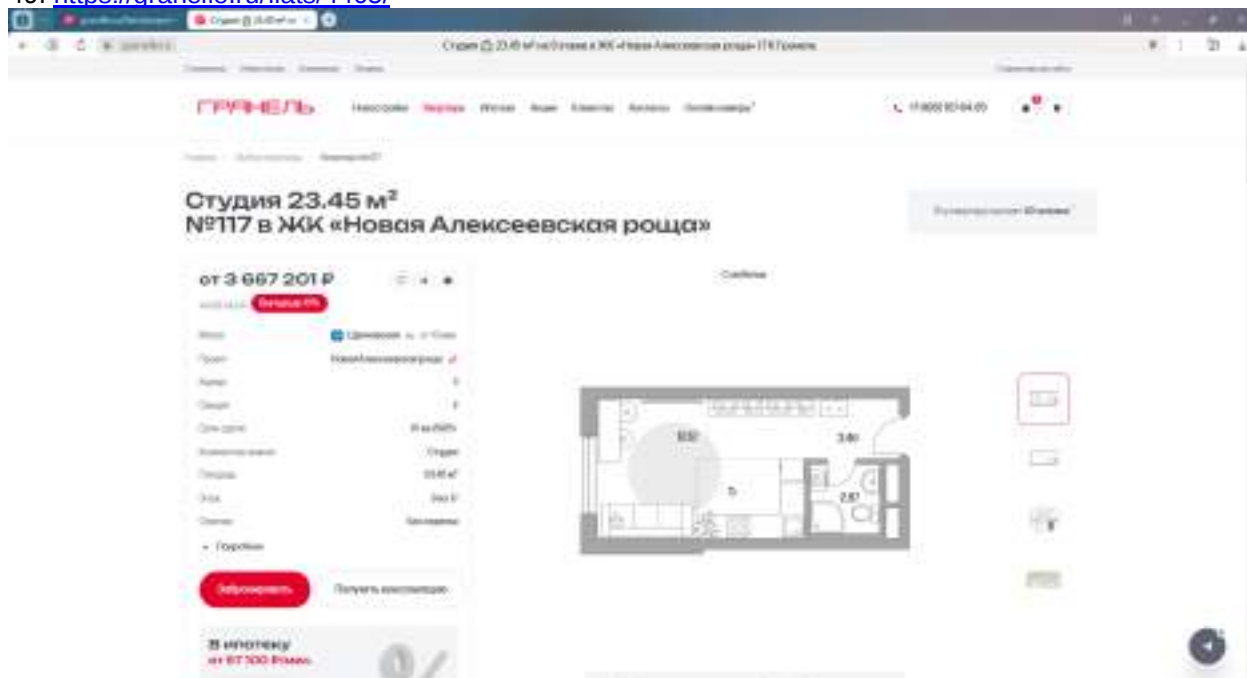
39. <https://granelle.ru/flats/3965/>40. <https://granelle.ru/flats/886/>

41. <https://granelle.ru/flats/3959/>42. <https://granelle.ru/flats/4224/>

43. <https://granelle.ru/flats/4198/>44. <https://granelle.ru/flats/4416/>

45. <https://granelle.ru/flats/4386/>46. <https://granelle.ru/flats/4002/>

47. <https://granelle.ru/flats/870/>48. <https://granelle.ru/flats/4411/>

49. <https://granelle.ru/flats/4405/>

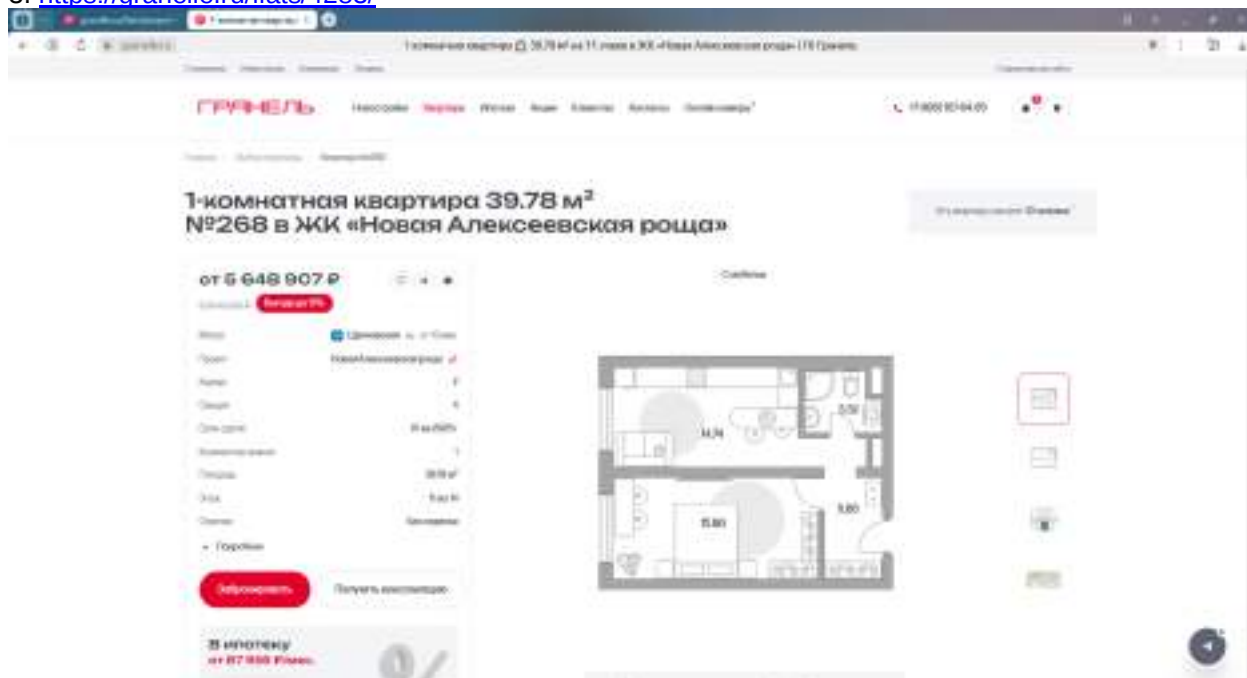
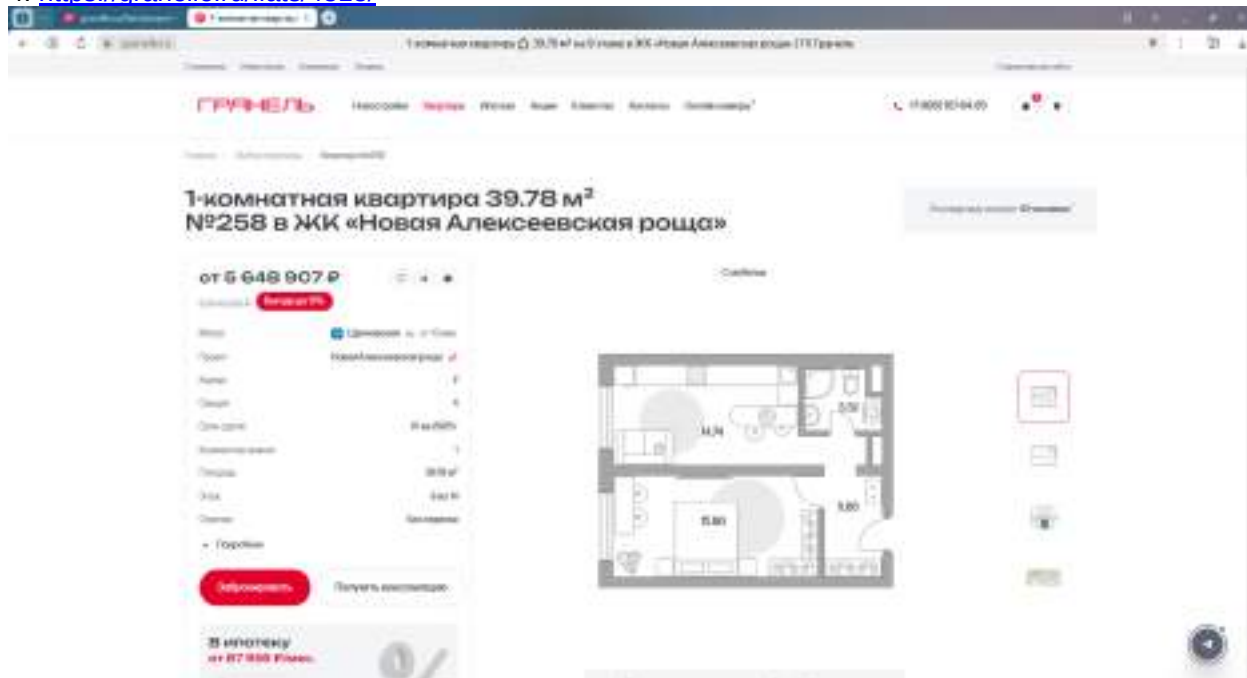
1-но комнатные квартиры1. <https://granelle.ru/flats/4285/>

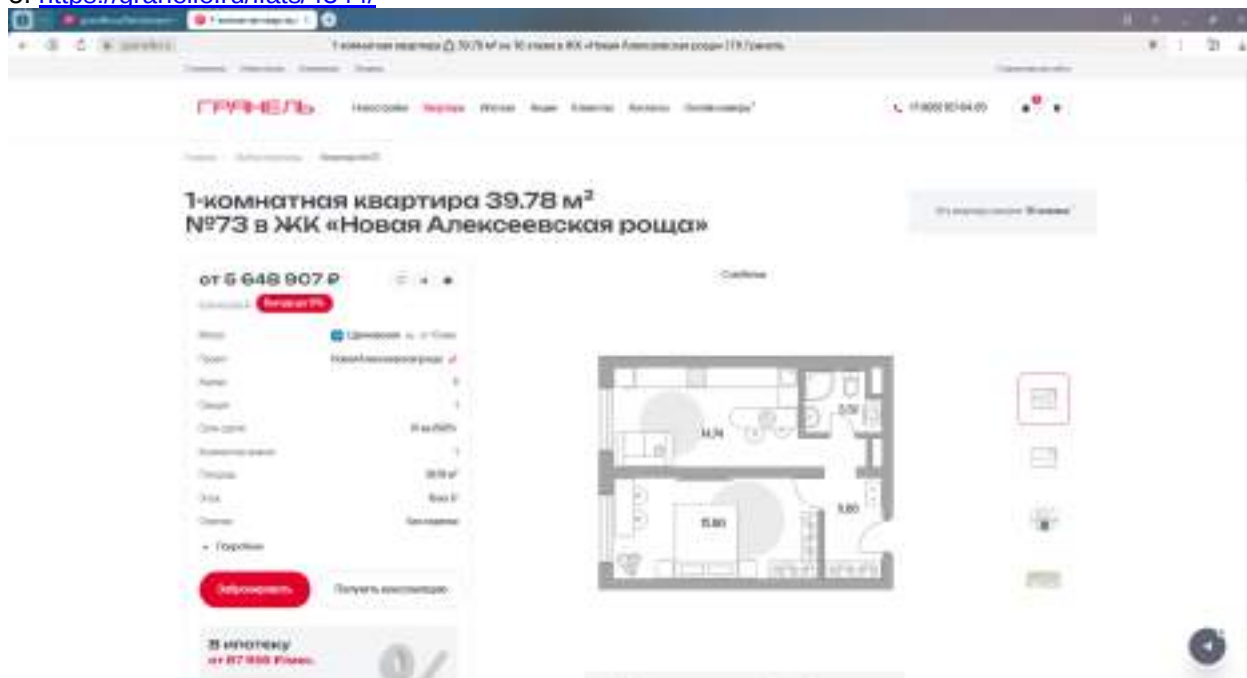
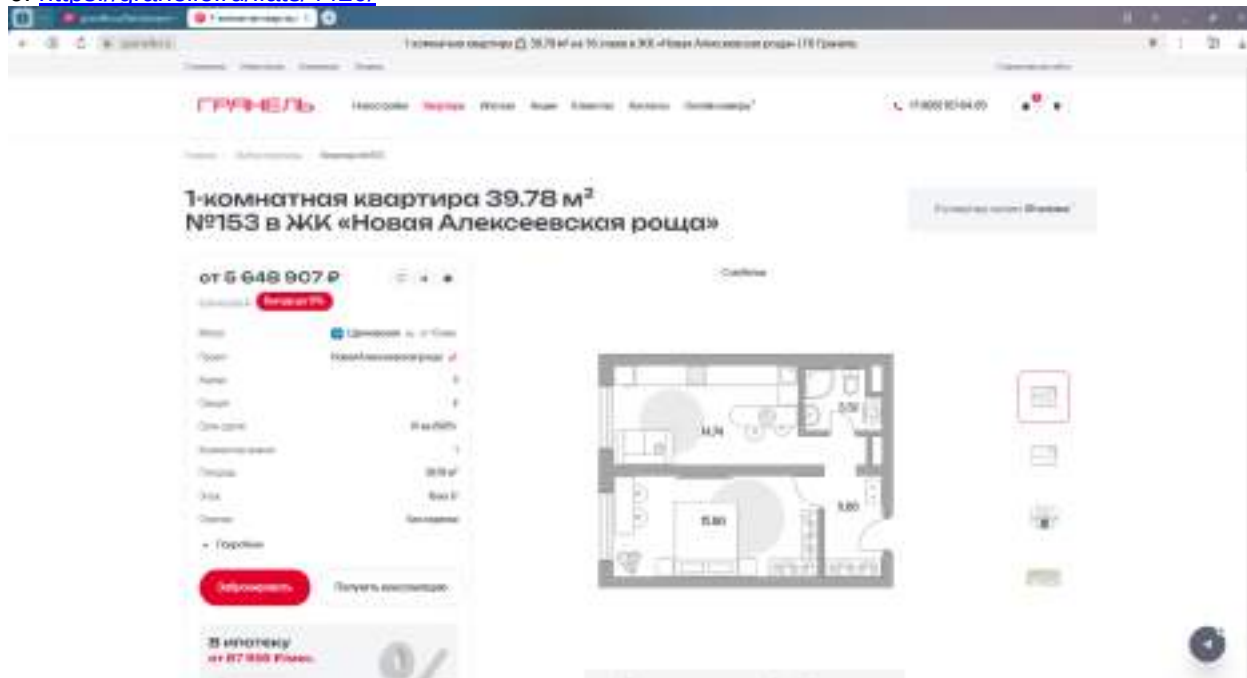
The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "1-комнатная квартира 39.5 м² №243 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 5 609 146 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 14.8, 5.28, 5.54, and 3.84. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The footer includes a contact number "11 800 85 64 05".

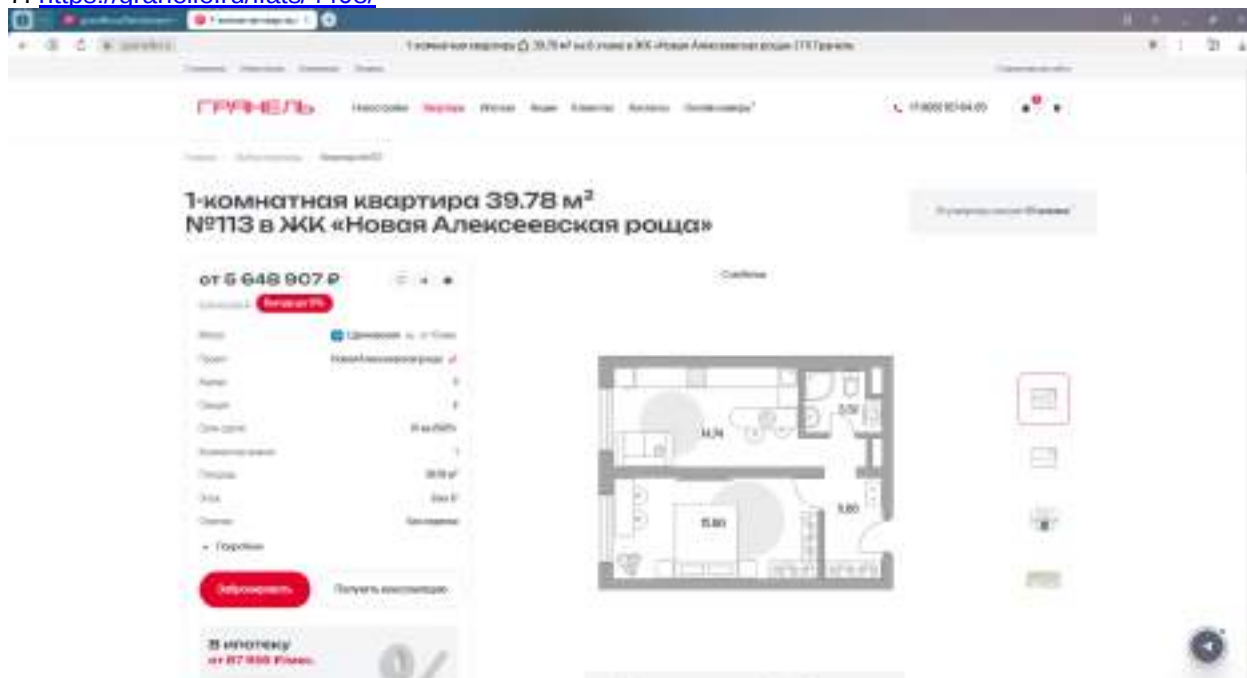
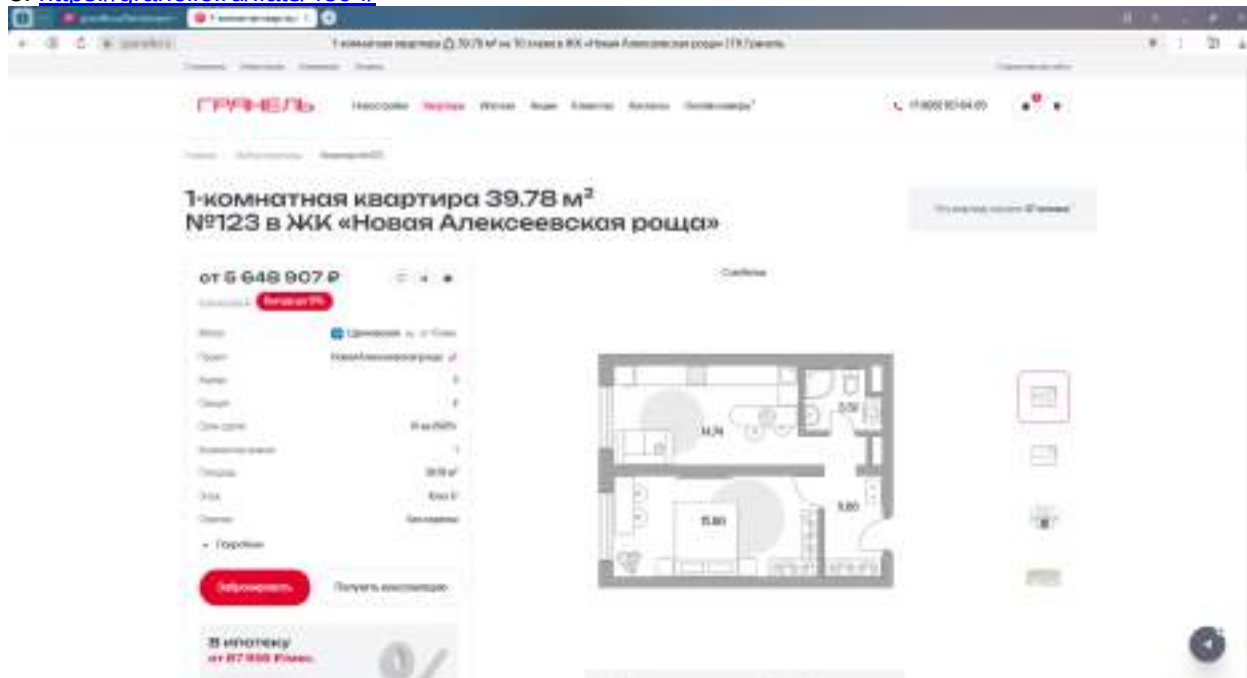
2. <https://granelle.ru/flats/4326/>

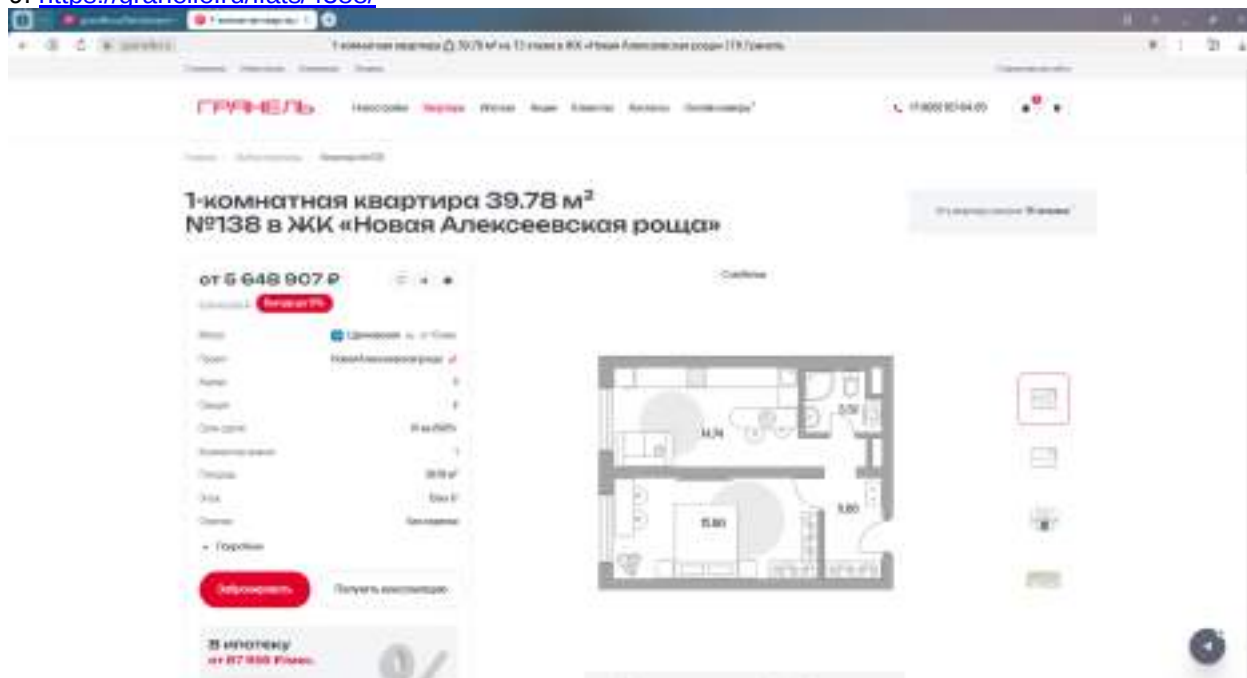
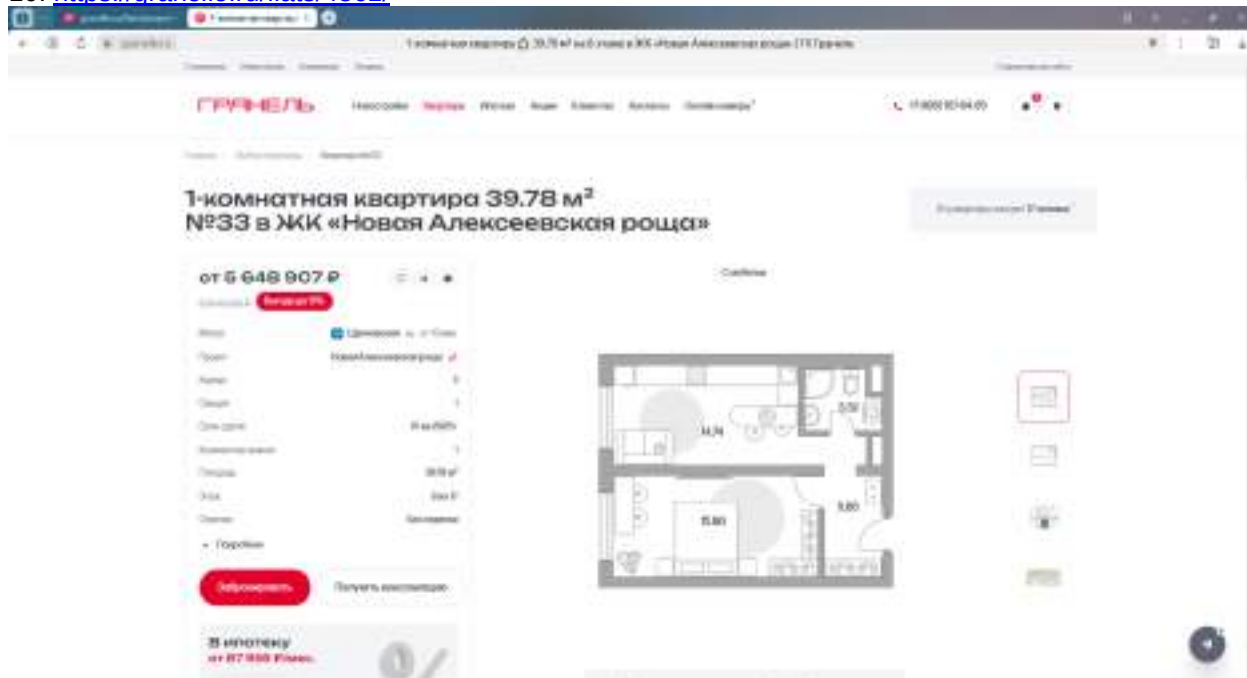
The screenshot shows a real estate listing on the Granelle.ru website. The title is "1-комнатная квартира 39.78 м² №283 в ЖК «Новая Алексеевская роща»". The price is listed as "от 5 648 907 Р". The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 14.34, 5.80, 5.59, and 3.80. The website header shows the Granelle logo and navigation links. The footer includes a contact number "11 800 85 64 05".

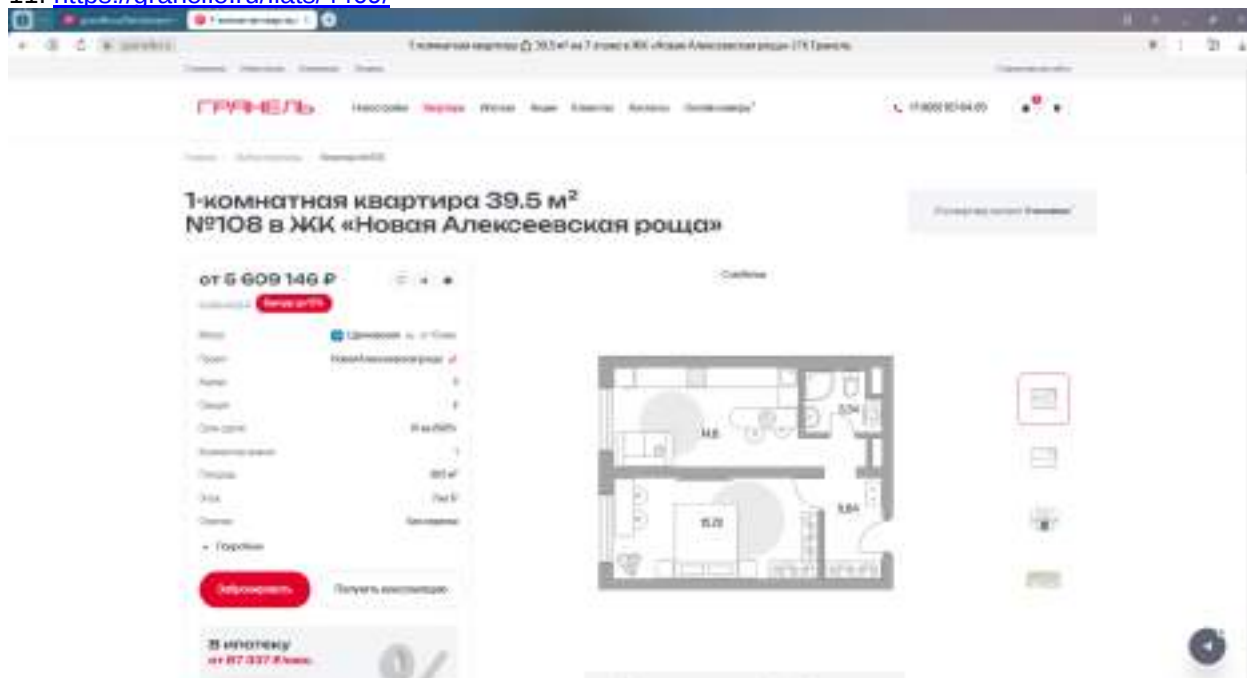
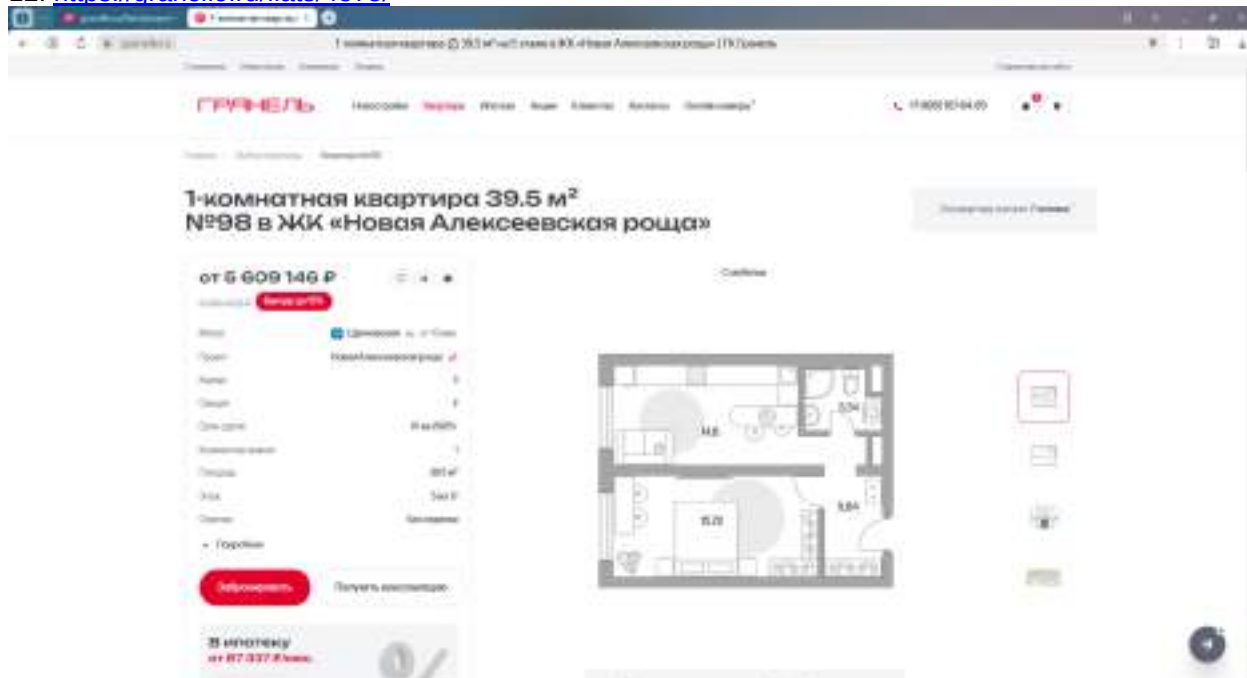


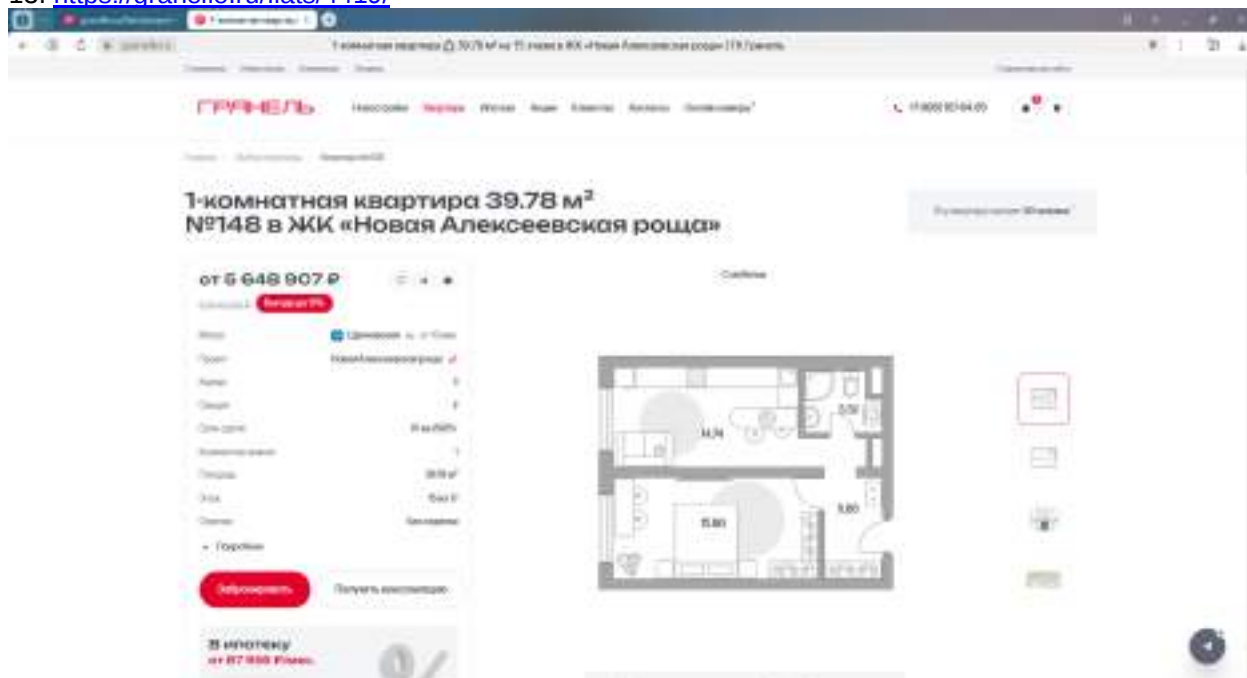
3. <https://granelle.ru/flats/4283/>4. <https://granelle.ru/flats/4318/>

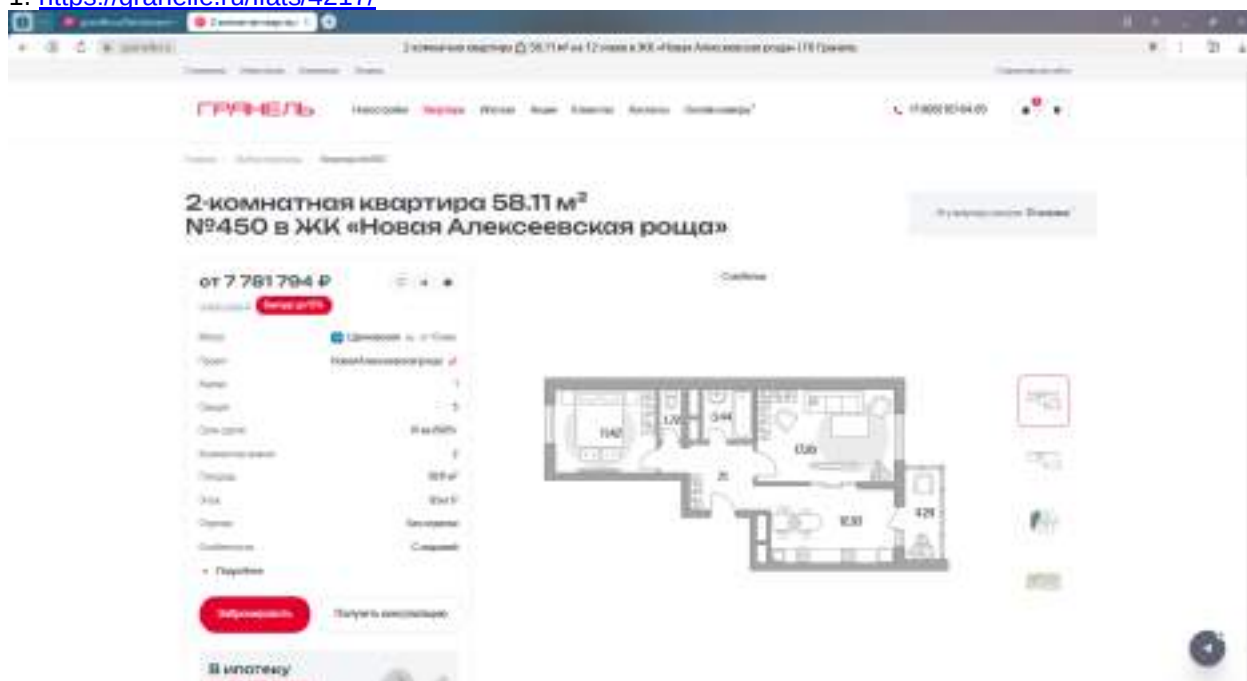
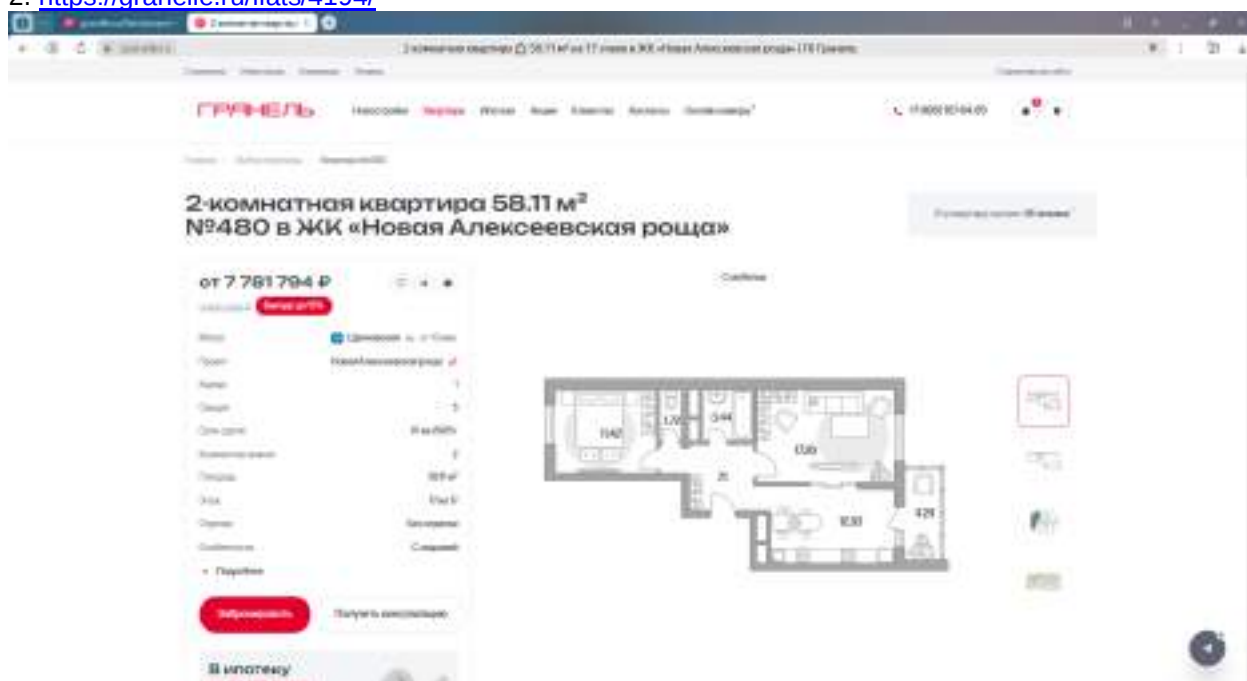
5. <https://granelle.ru/flats/4344/>6. <https://granelle.ru/flats/4420/>

7. <https://granelle.ru/flats/4408/>8. <https://granelle.ru/flats/4394/>

9. <https://granelle.ru/flats/4388/>10. <https://granelle.ru/flats/4361/>

11. <https://granelle.ru/flats/4409/>12. <https://granelle.ru/flats/4373/>

13. <https://granelle.ru/flats/4419/>

2-х комнатные квартиры1. <https://granelle.ru/flats/4217/>2. <https://granelle.ru/flats/4194/>

2-комнатная квартира 58,11 м² из 16 этажа в ЖК «Новая Алексеевская роща» 178 Прямая

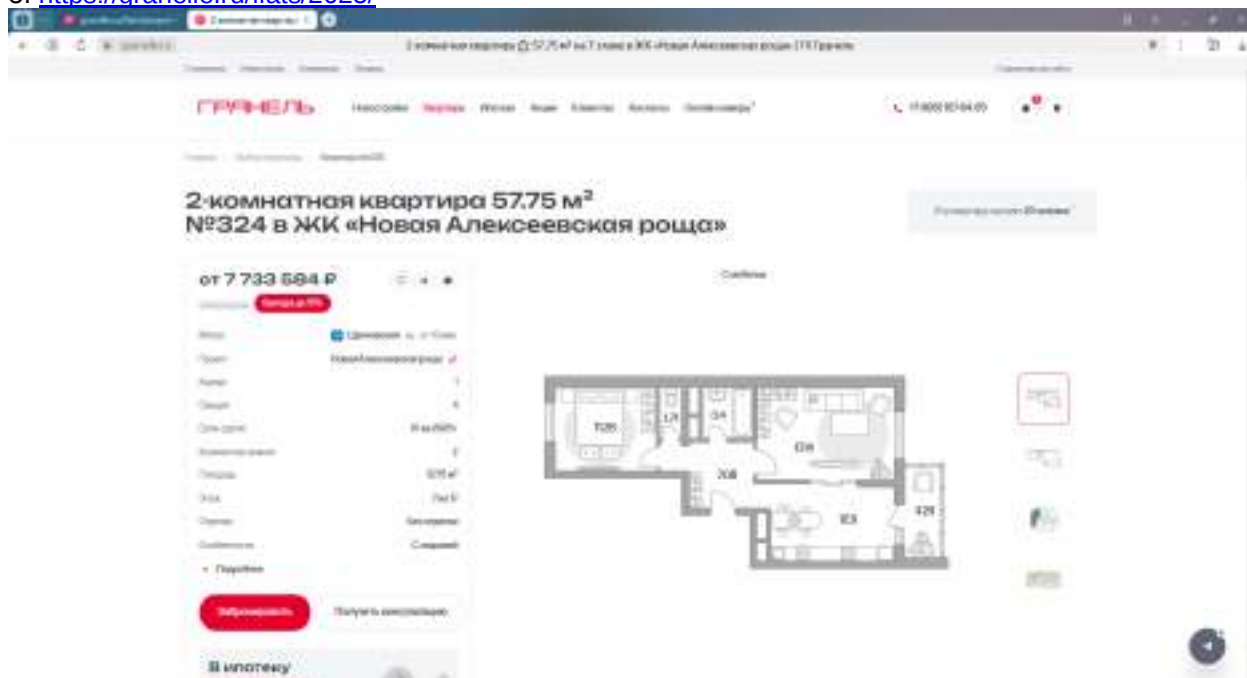
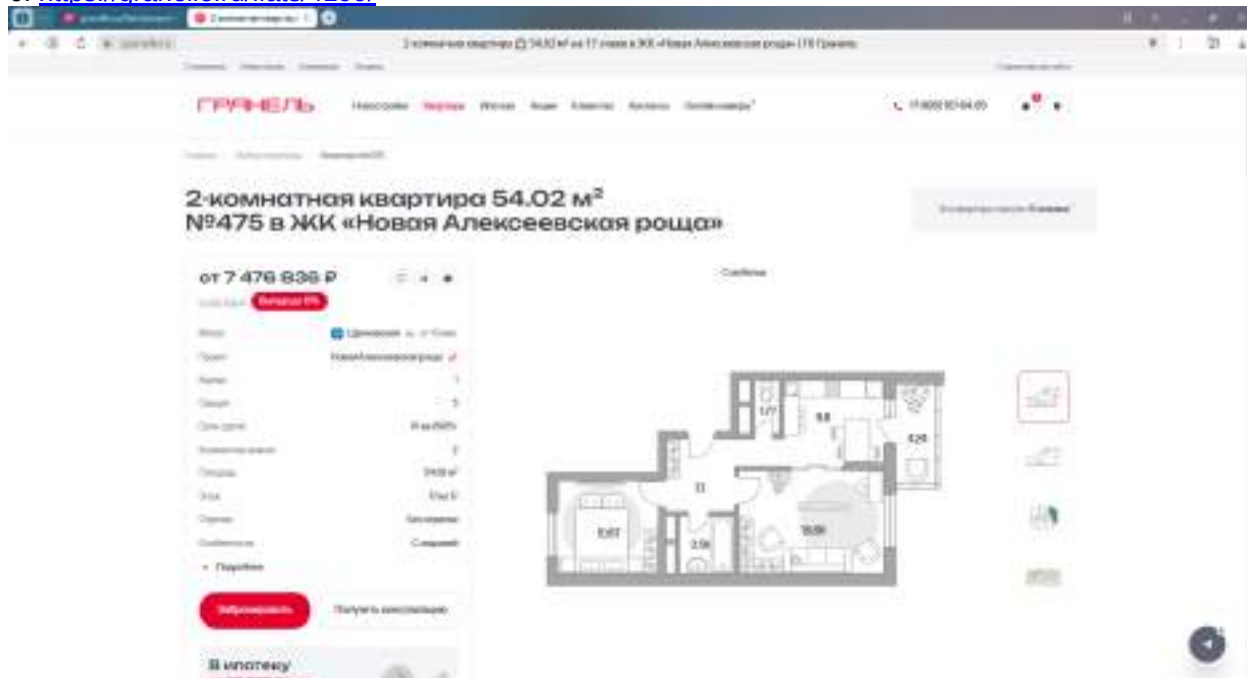
ГРИНЬЕЛЬ Недвижимость **Риэлтор** Жилая Недвижимость Коммерческая Недвижимость

от 7 761 794 Р

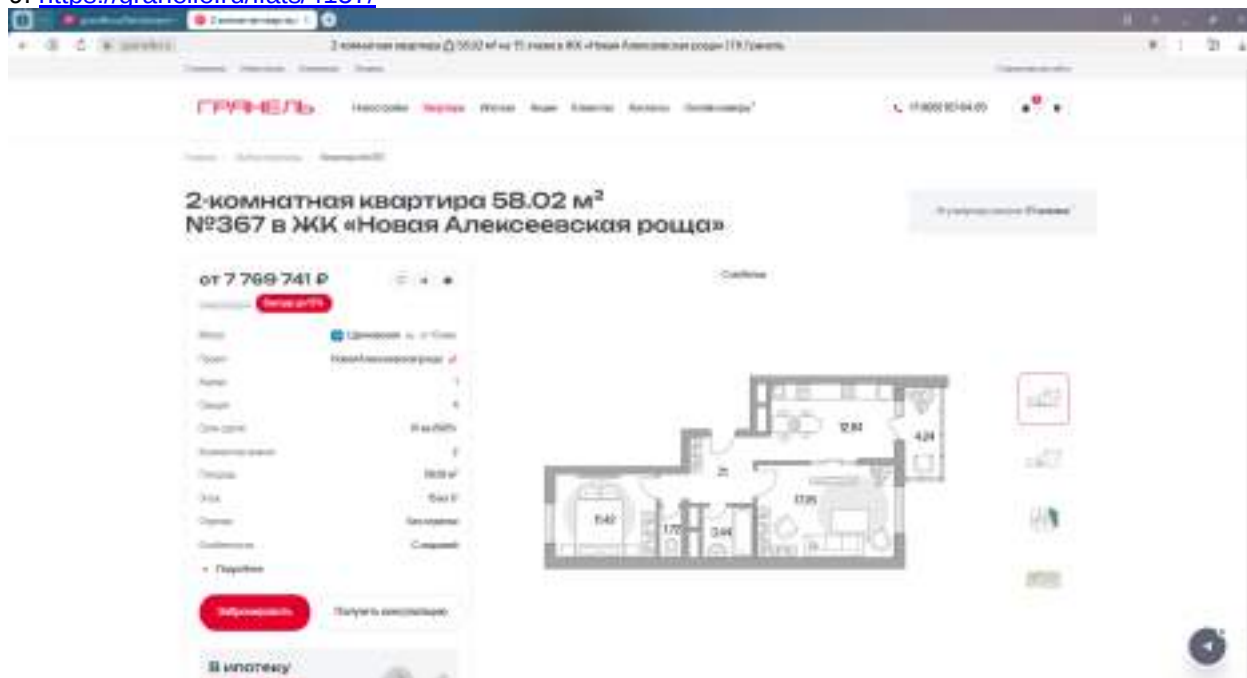
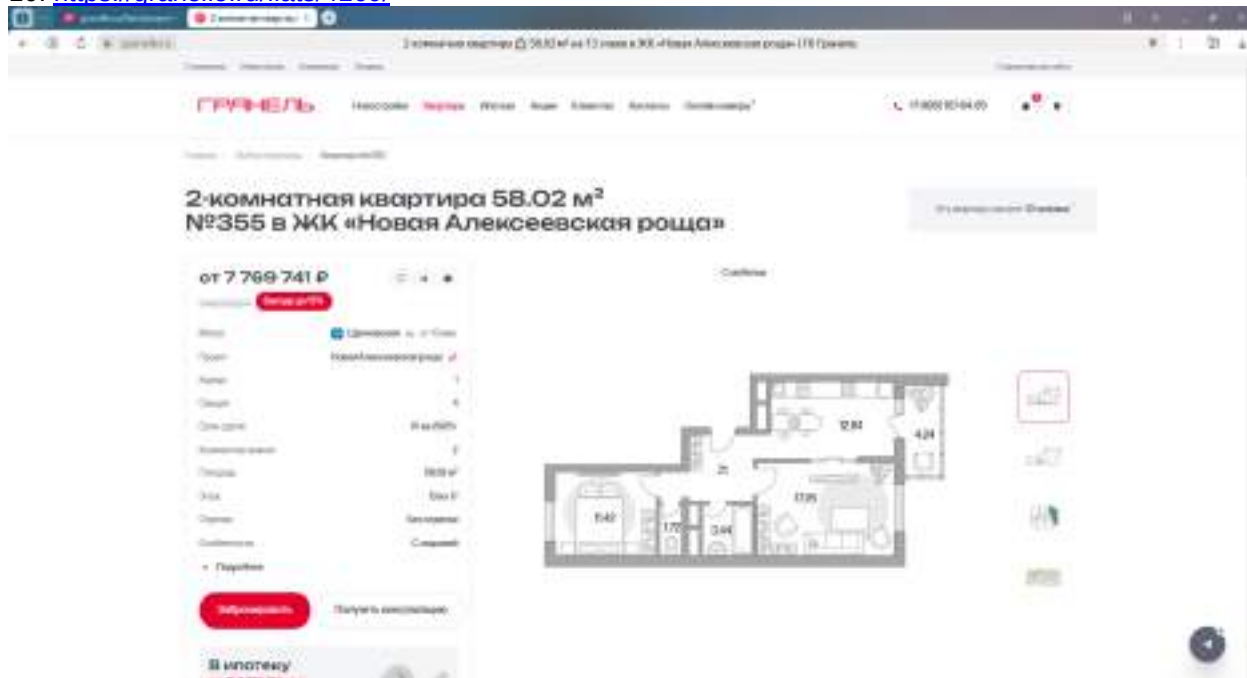
2-комнатная квартира 58,11 м² из 16 этажа в ЖК «Новая Алексеевская роща» 178 Прямая

Планировка квартиры

[illegible]

5. <https://granelle.ru/flats/2625/>6. <https://granelle.ru/flats/4199/>

[illegible][illegible]

9. <https://granelle.ru/flats/4157/>10. <https://granelle.ru/flats/4160/>

[illegible]

2-комнатная квартира 57.75 м²
№414 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 733 594 Р

Вид:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

Видео:

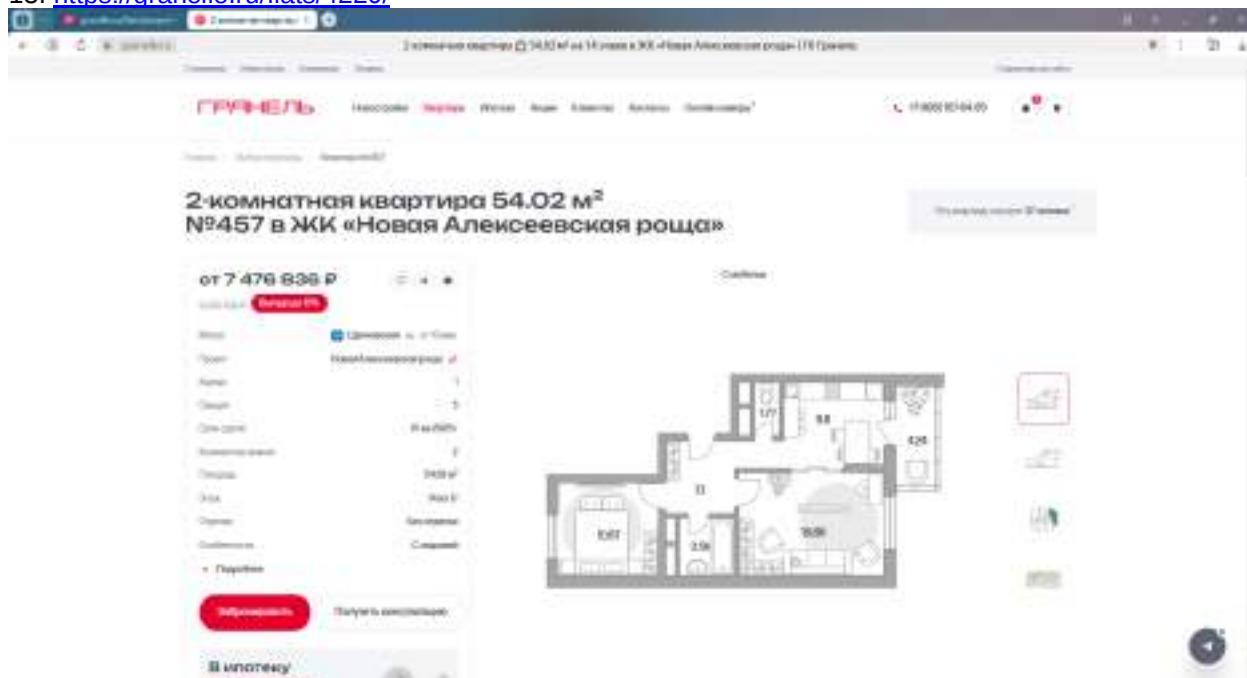
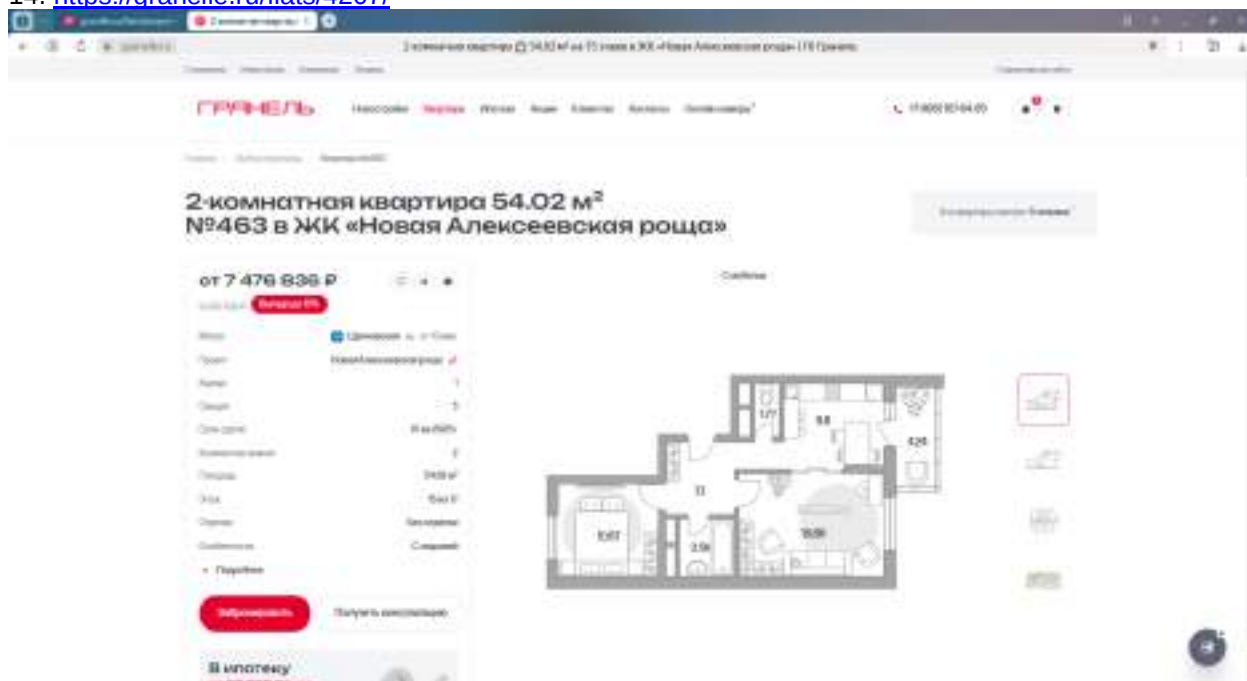
Описание:

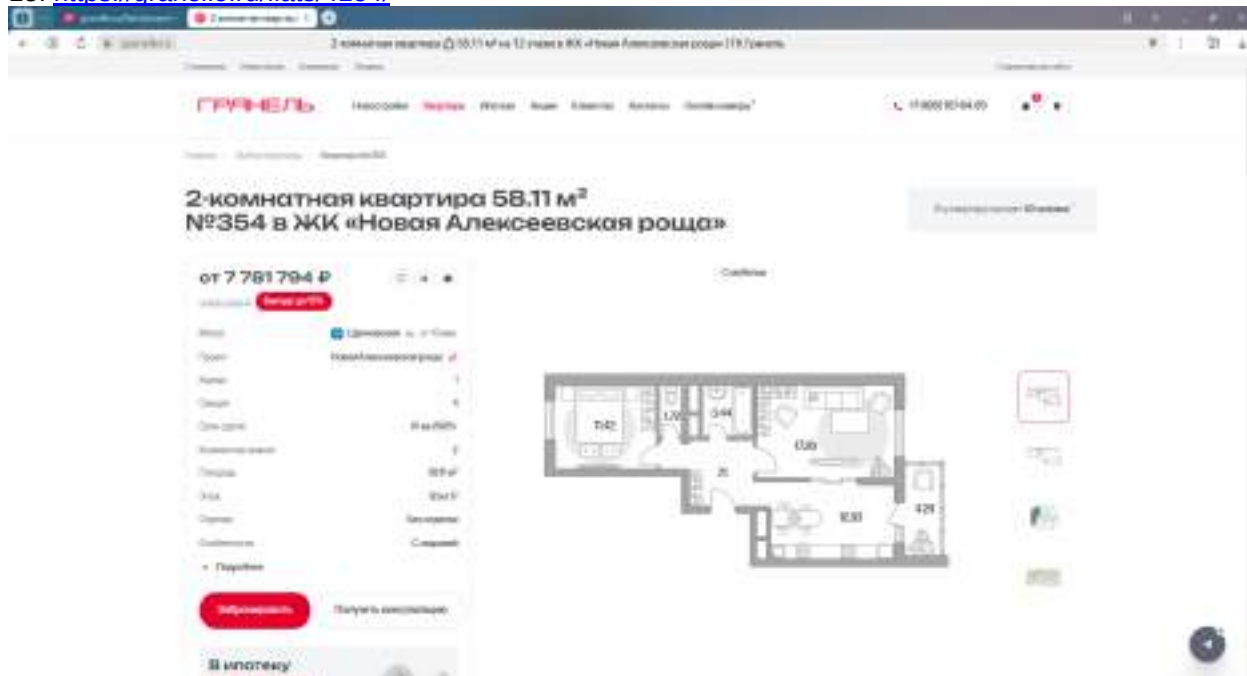
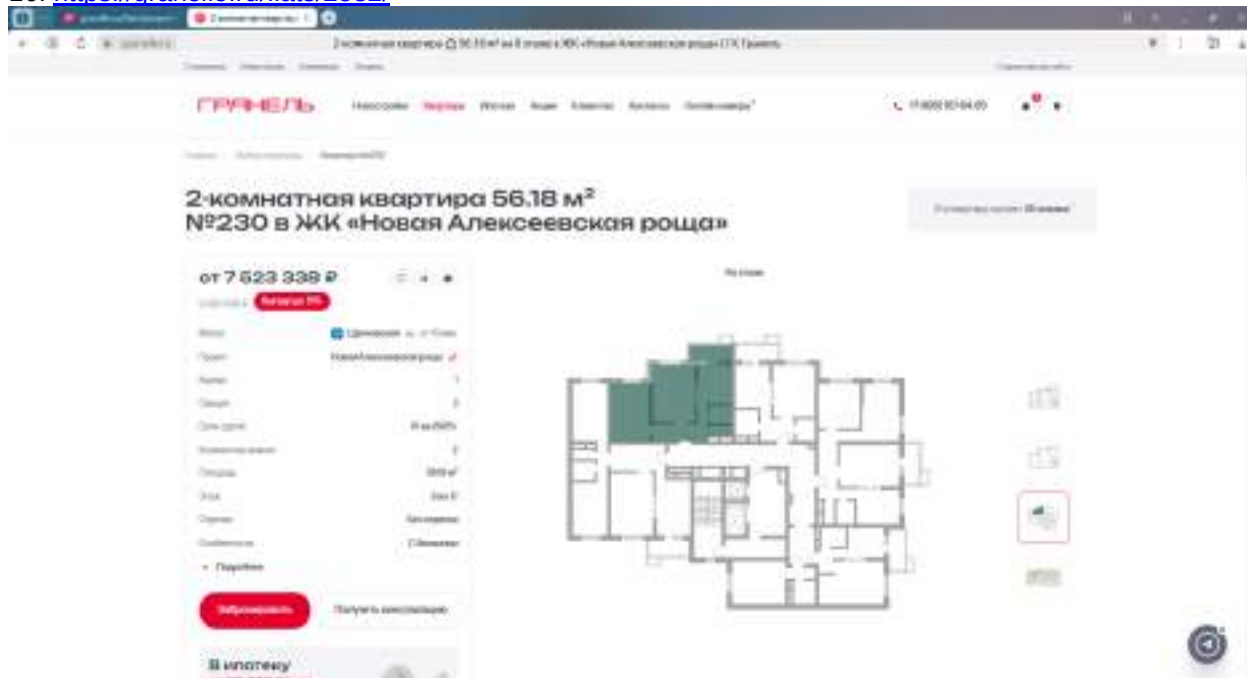
Планировка:

Видео:

Описание:

Планировка:

13. <https://granelle.ru/flats/4220/>14. <https://granelle.ru/flats/4207/>

15. <https://granelle.ru/flats/4154/>16. <https://granelle.ru/flats/2582/>

ГРАНЬ

Насосное **насосы** Водяной насос Аппарат для очистки воды Система очистки

от 7 761 794 Р

Водоочистка **насосы**

Место:	г. Дзержинск, ул. Л. Копеева
Этаж:	Новая Алексеевская роща
Площадь:	1
Состояние:	5
Цена за кв. м:	8 820 000
Коммунальные платежи:	0
Теплота:	100 кВт
Холл:	Есть
Оформление:	Без отделки
Кухня:	Современная

+ Показать

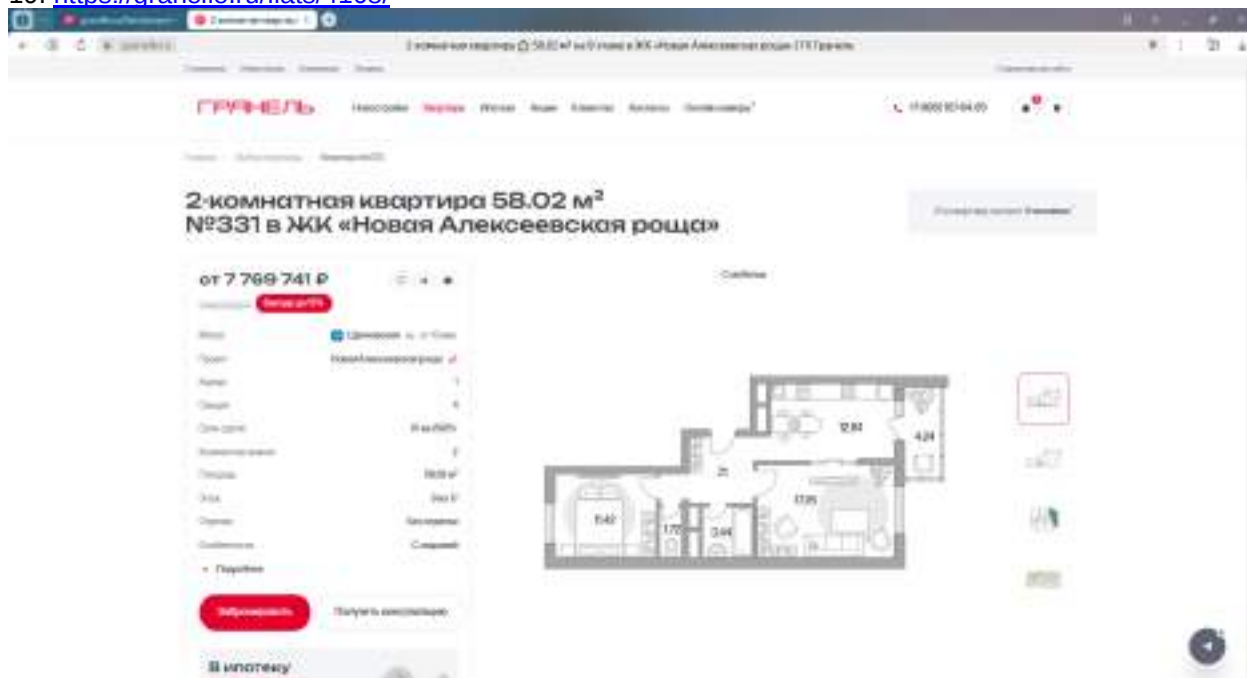
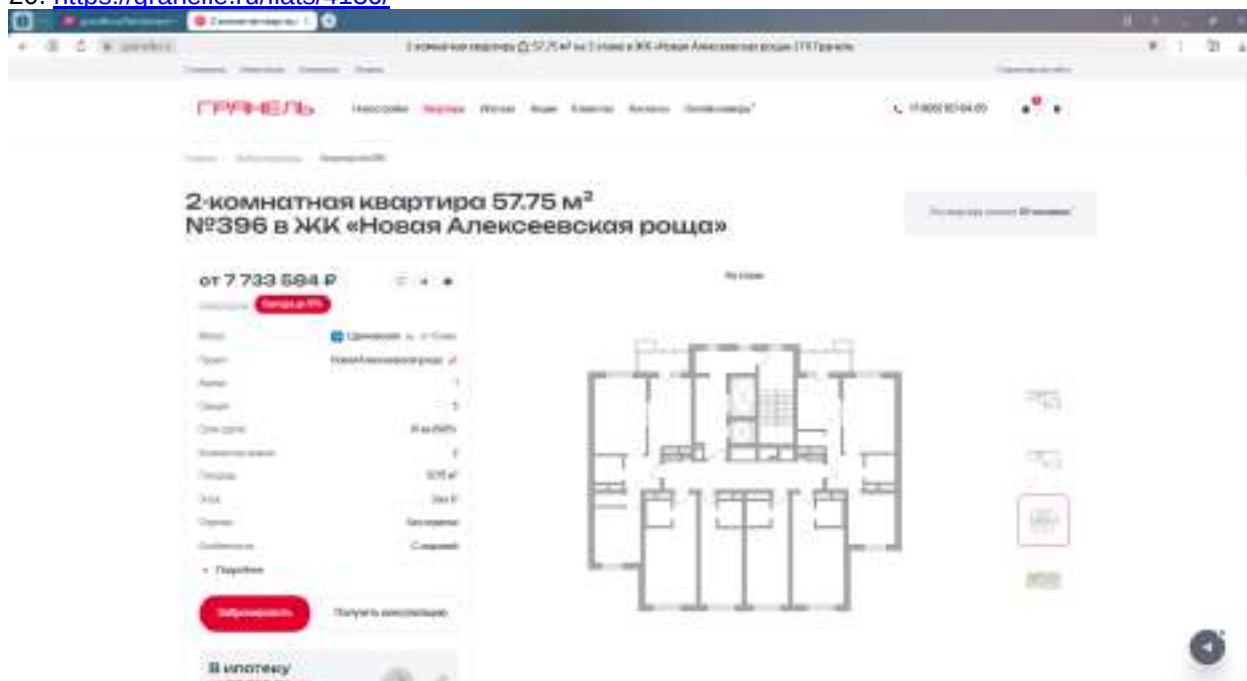
Подписаться Выбрать для уведомления

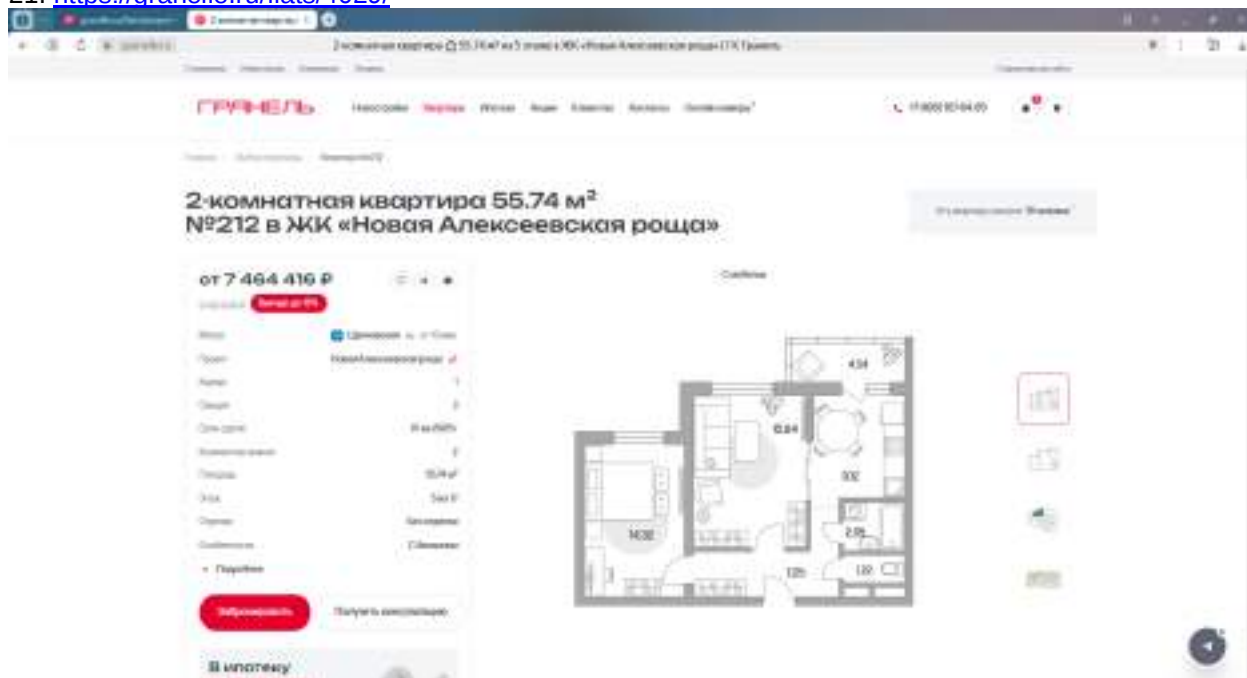
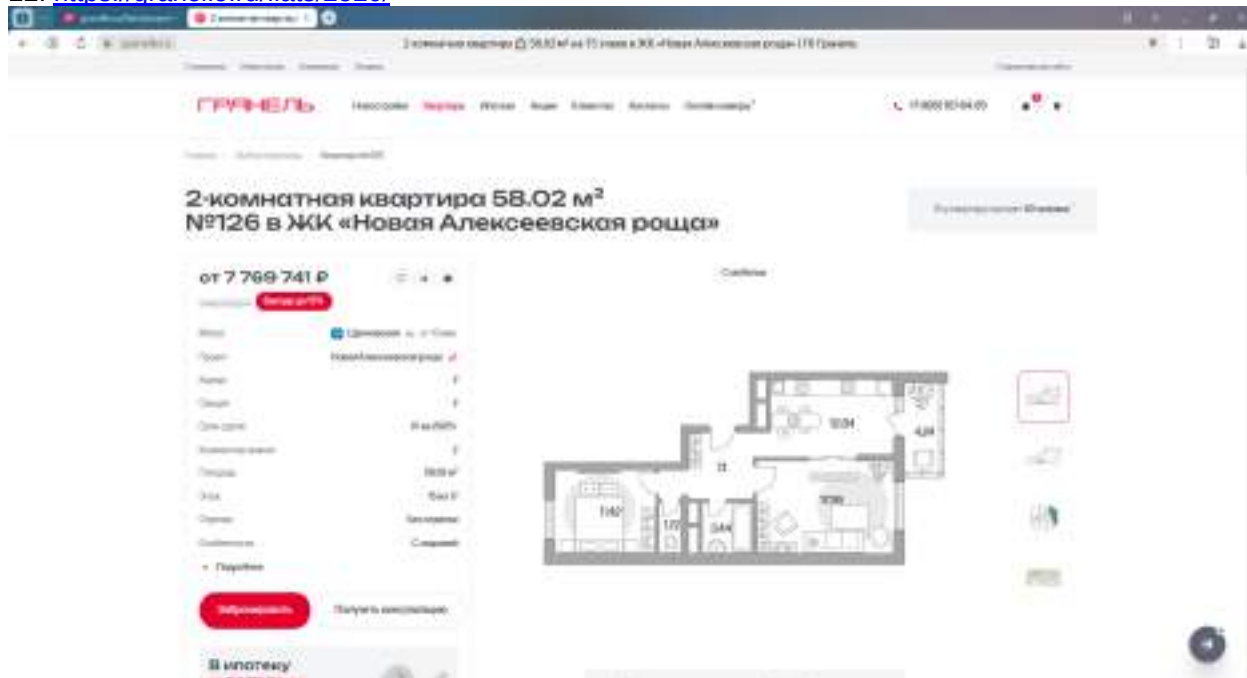
2-комнатная квартира 58,11 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

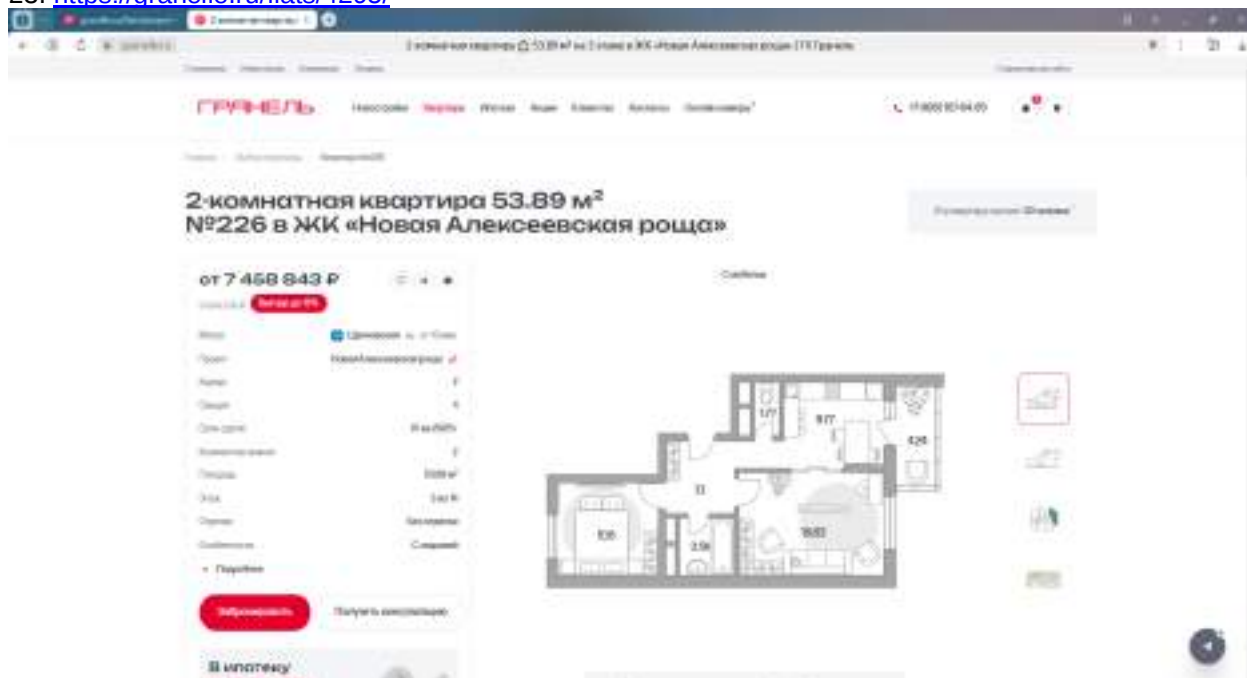
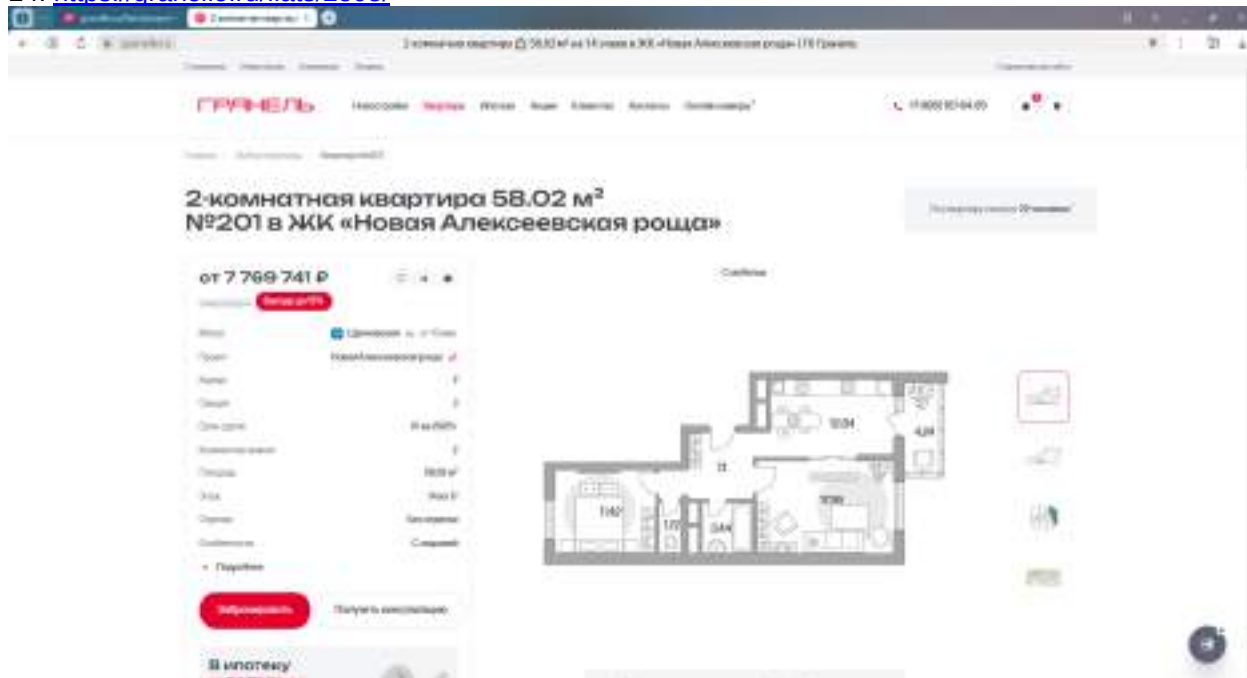
от 7 761 794 Р

План

План

19. <https://granelle.ru/flats/4108/>20. <https://granelle.ru/flats/4136/>

21. <https://granelle.ru/flats/4029/>22. <https://granelle.ru/flats/2526/>

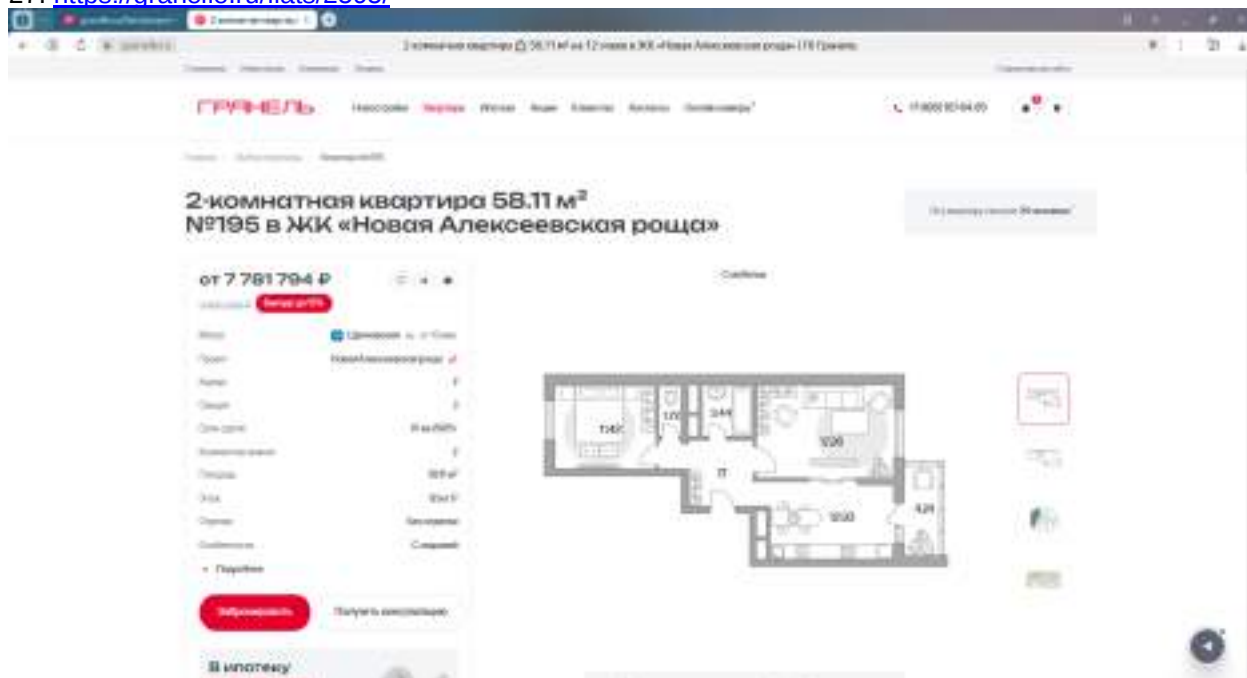
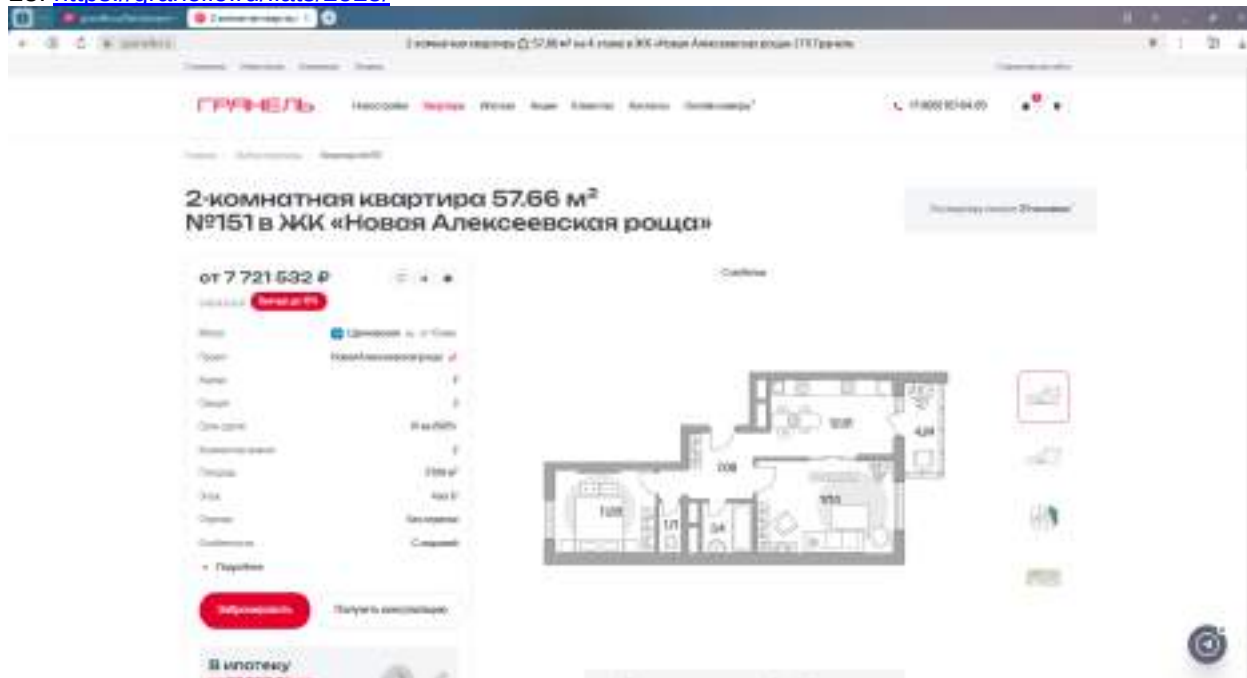
23. <https://granelle.ru/flats/4295/>24. <https://granelle.ru/flats/2593/>

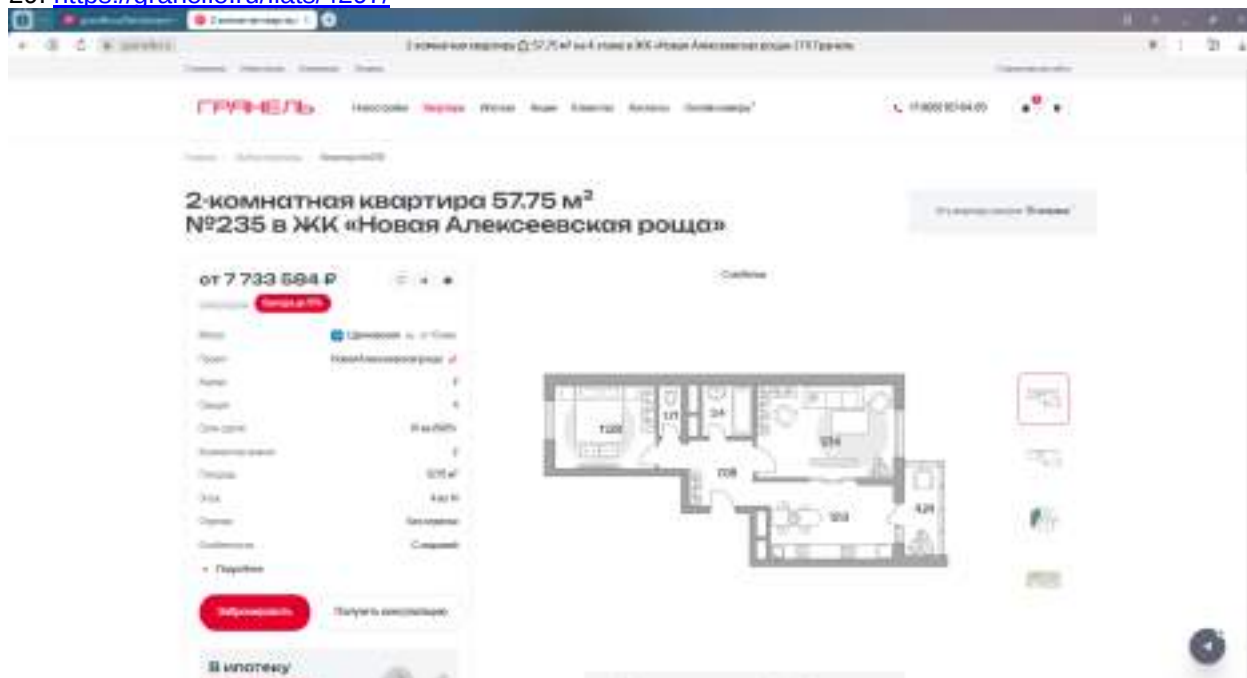
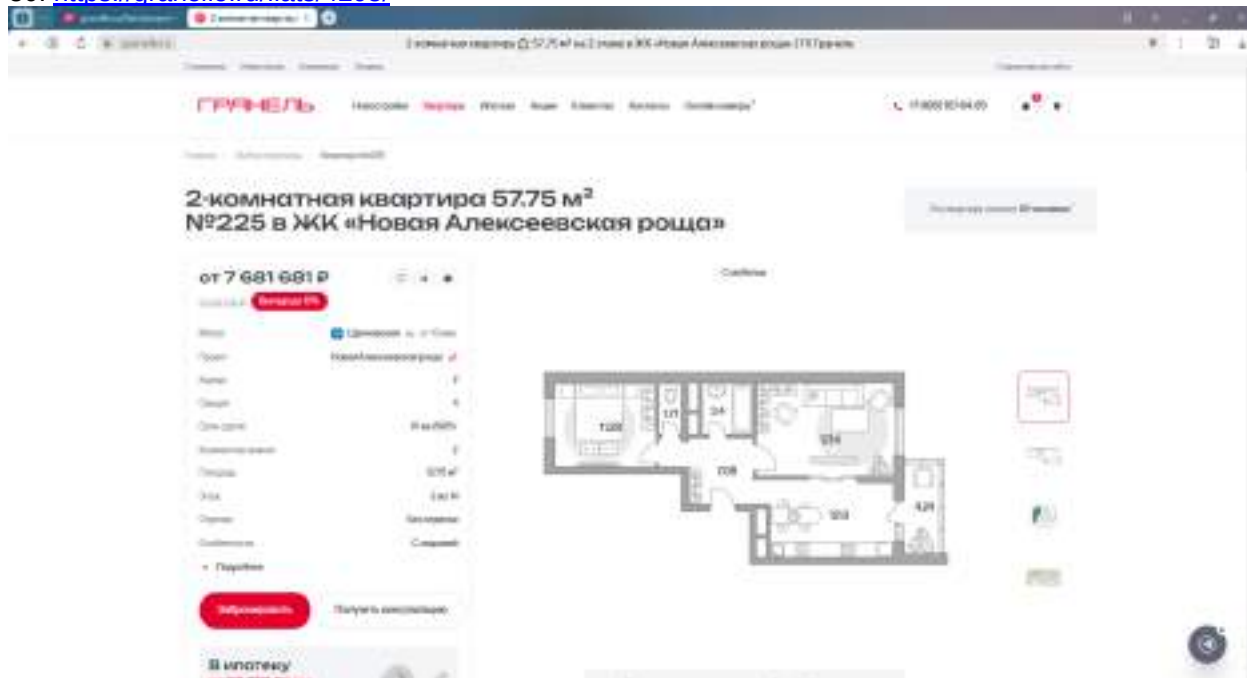
[illegible]

2-комнатная квартира 57.81 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 741 619 ₽

План

27. <https://granelle.ru/flats/2595/>28. <https://granelle.ru/flats/2528/>

29. <https://granelle.ru/flats/4297/>30. <https://granelle.ru/flats/4298/>

2-комнатная квартира 58,11 м²
№265 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 9 498 366 Р.

Планировка:



В ипотеку от 24 188 Р/мес.

[illegible]

33. <https://granelle.ru/flats/4331/>

2-комнатная квартира 54.02 м²
№281 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 476 836 Р

Вид: 2-комнатная квартира
ЖК: Новая Алексеевская роща
Площадь: 54.02 м²
Этаж: 10/10
Состояние: Хорошее
Средства: 7 476 836 Р

Записаться
Получить консультацию

Ипотека

Схема

Планировка

34. <https://granelle.ru/flats/4359/>

2-комнатная квартира 58.11 м²
№285 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 761 794 Р

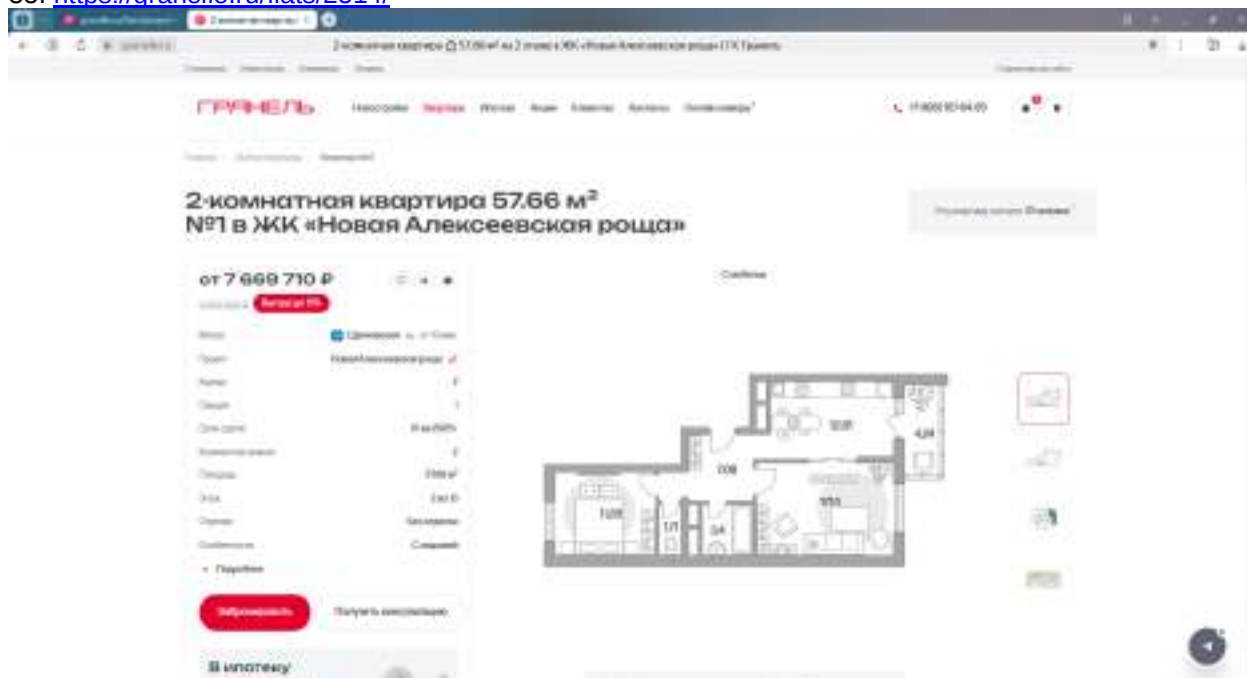
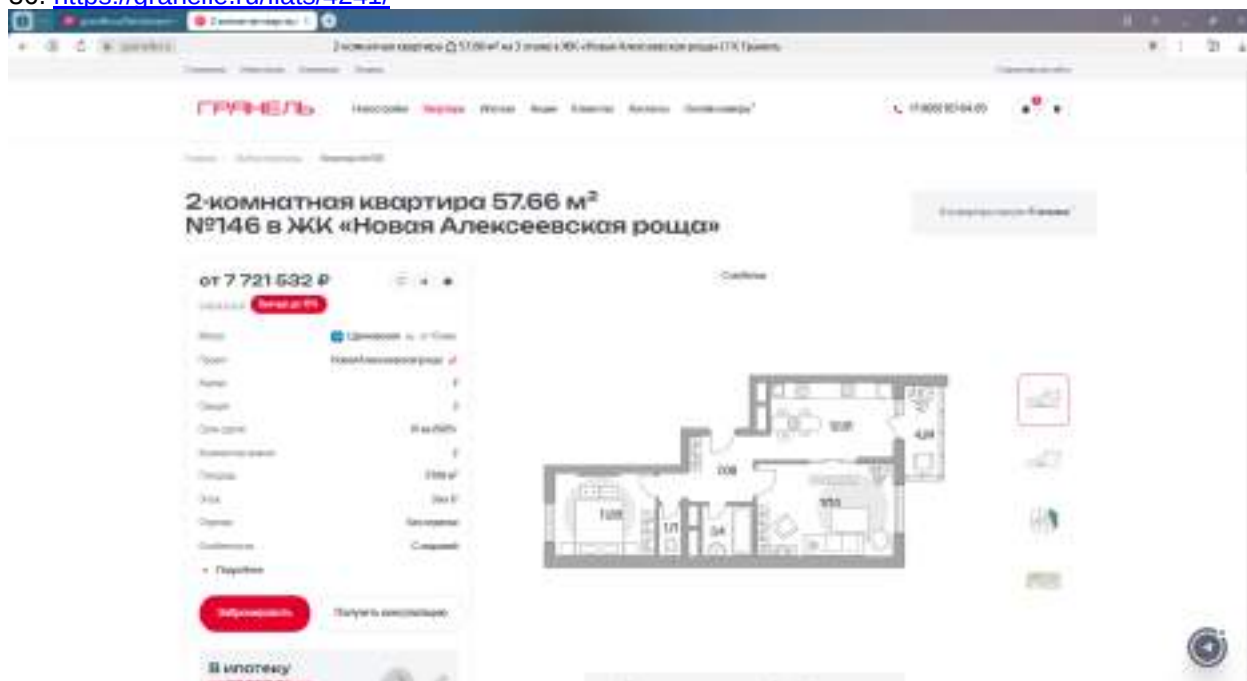
Вид: 2-комнатная квартира
ЖК: Новая Алексеевская роща
Площадь: 58.11 м²
Этаж: 10/10
Состояние: Хорошее
Средства: 7 761 794 Р

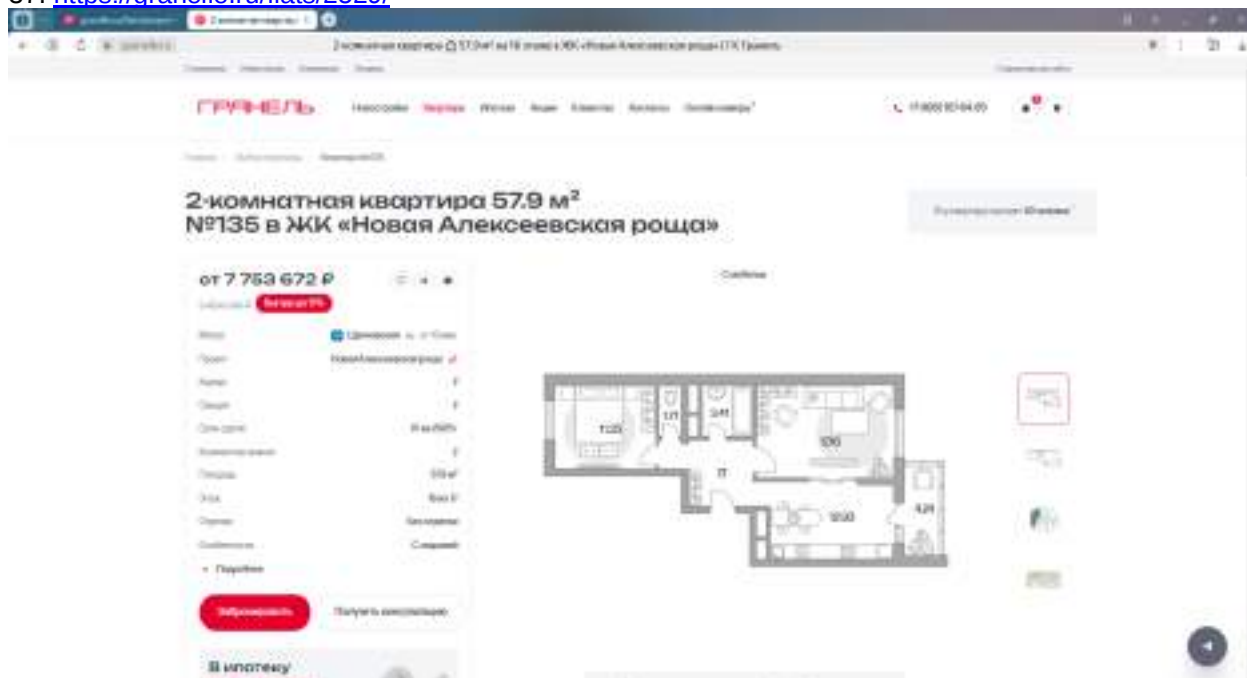
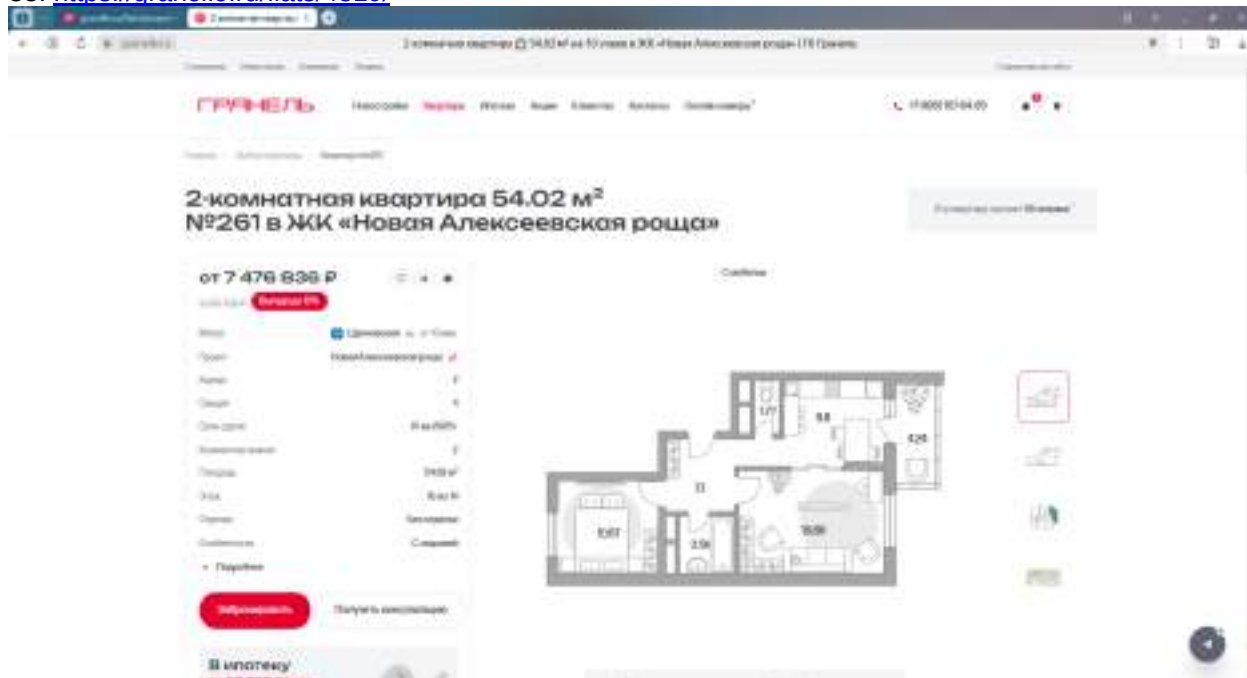
Записаться
Получить консультацию

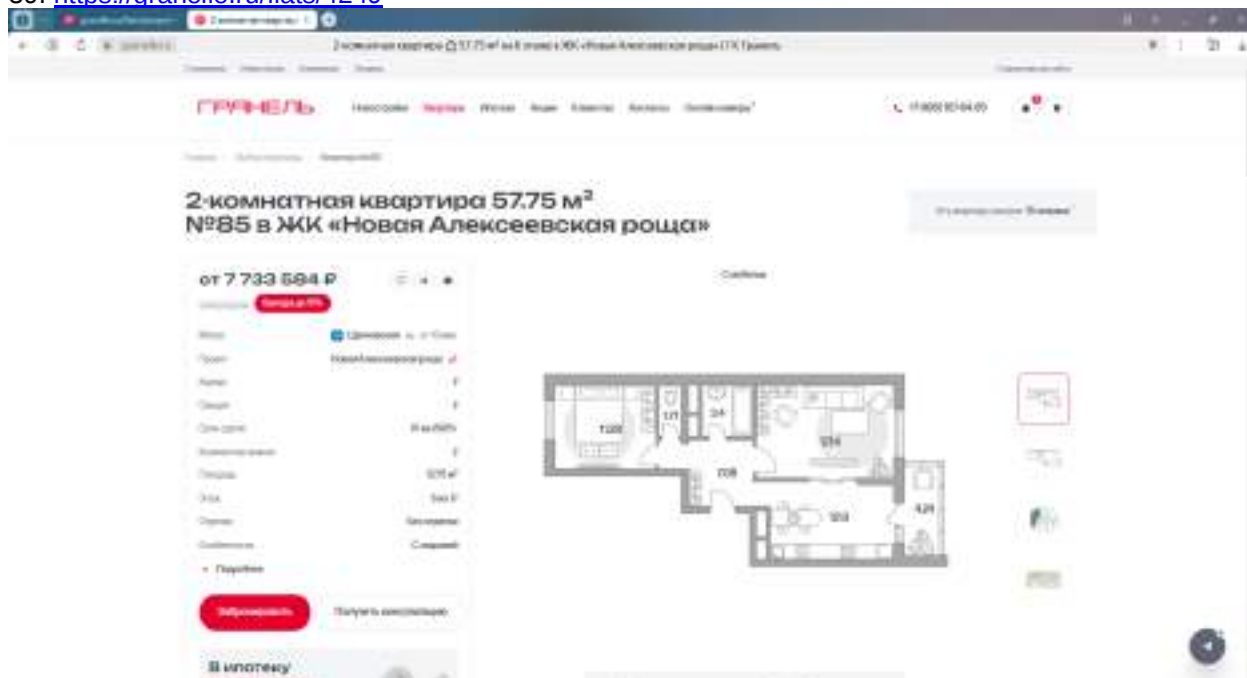
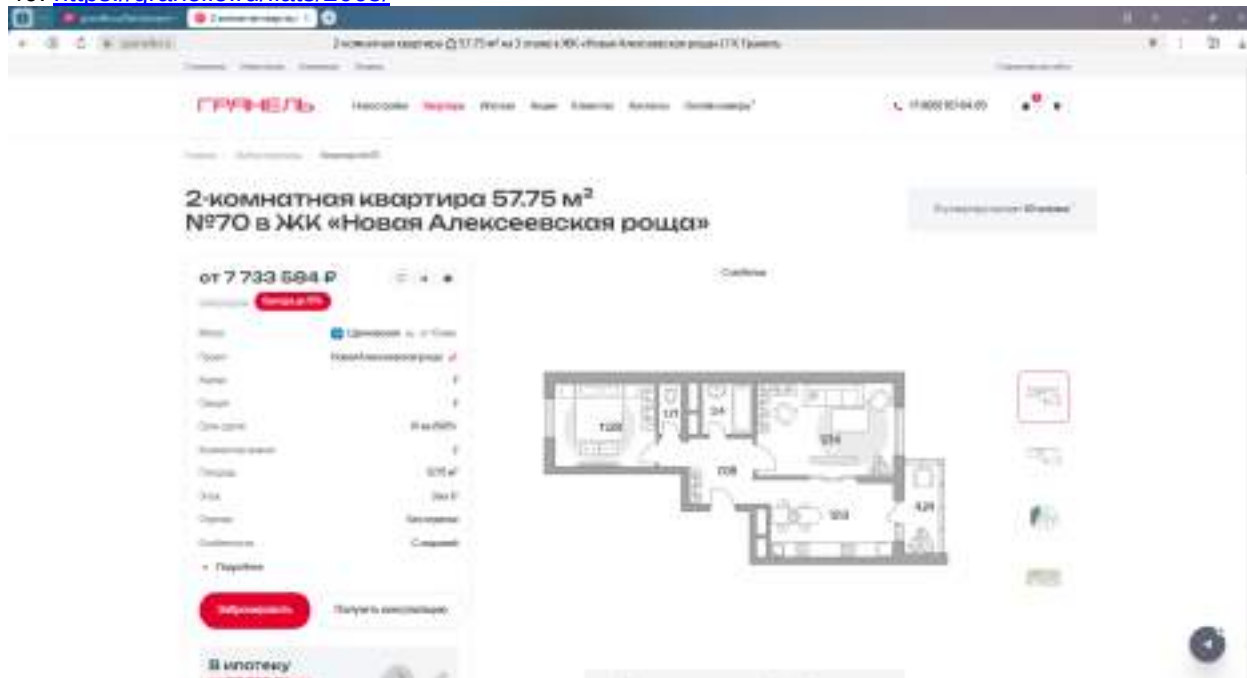
Ипотека

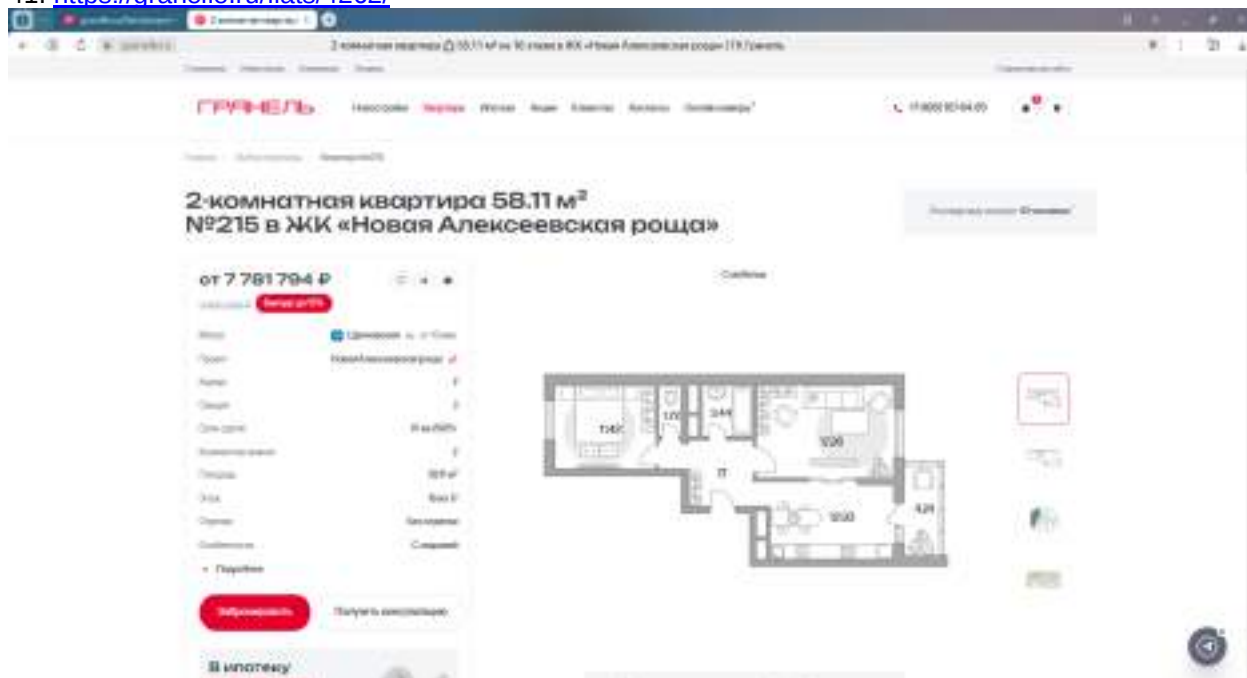
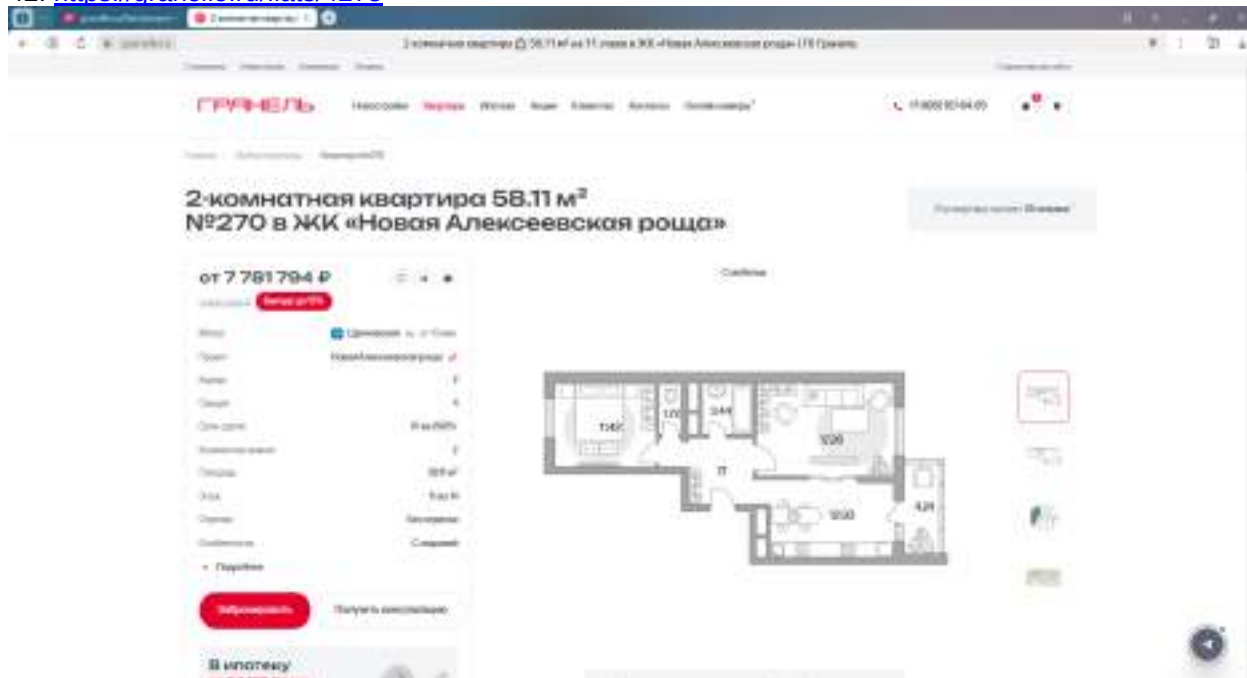
Схема

Планировка

35. <https://granelle.ru/flats/2514/>36. <https://granelle.ru/flats/4241/>

37. <https://granelle.ru/flats/2529/>38. <https://granelle.ru/flats/4310/>

39. <https://granelle.ru/flats/4249>40. <https://granelle.ru/flats/2668/>

41. <https://granelle.ru/flats/4262/>42. <https://granelle.ru/flats/4273>

2-комнатная квартира 57.75 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща» (ТК Премьер)

от 7 681 681 Р

Вид: **Центральная** в ЖК

План: **Квадратная**

Кухня: 10.0 м²

Спальня: 12.0 м²

Ванная комната: 4.0 м²

Площадь: 57.75 м²

ЖК: ЖК «Новая Алексеевская роща»

Состояние: **Среднее**

Пополнить

Пополнить комментарии

В uncanny



[illegible]

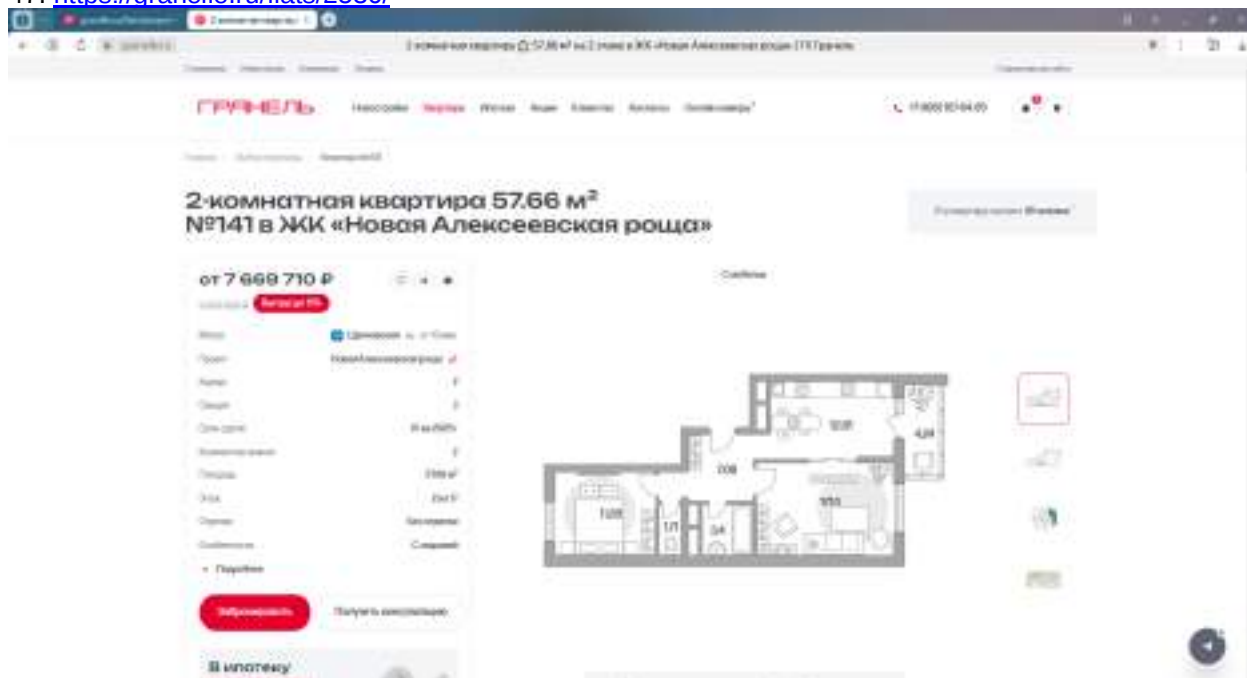
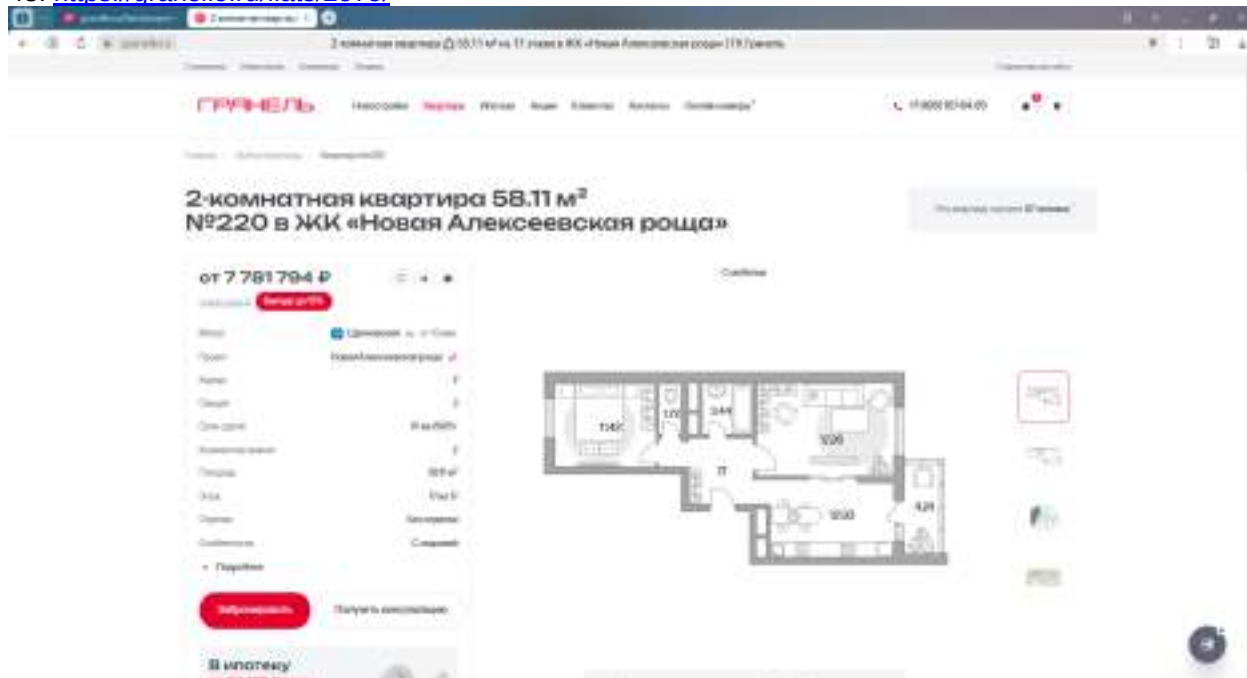
2-комнатная квартира 58.11 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща» 119.7 кв.м

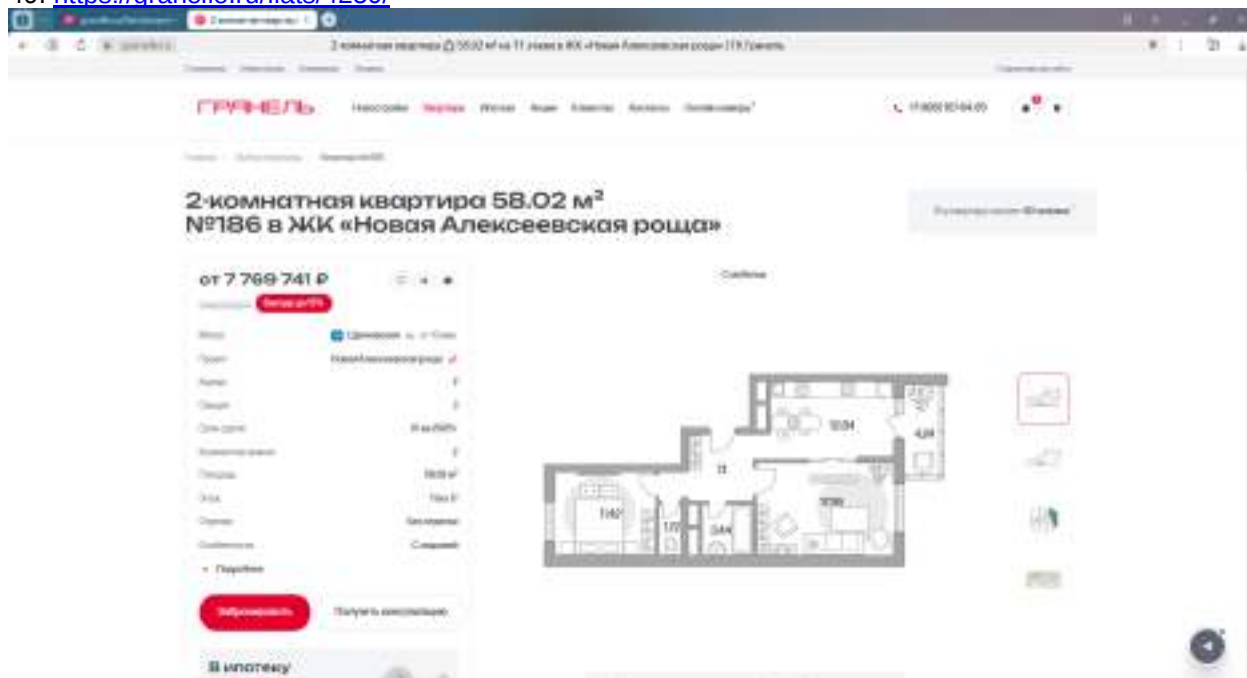
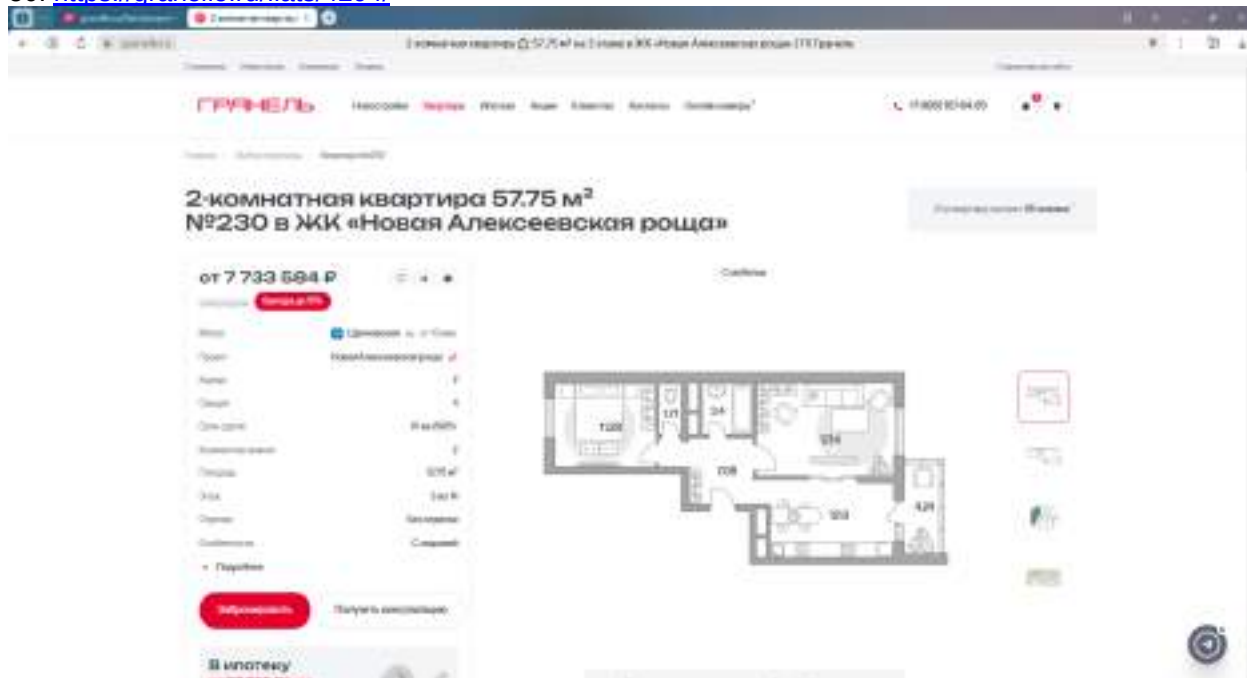
от 7 761 794 Р

План

План

[illegible]

47. <https://granelle.ru/flats/2536/>48. <https://granelle.ru/flats/2575/>

49. <https://granelle.ru/flats/4250/>50. <https://granelle.ru/flats/4294/>

2-комнатная квартира 57.9 м² в ЖК «Новая Алексеевская роща»

от 7 753 672 Р

План

ГПФИТЕЛЬ

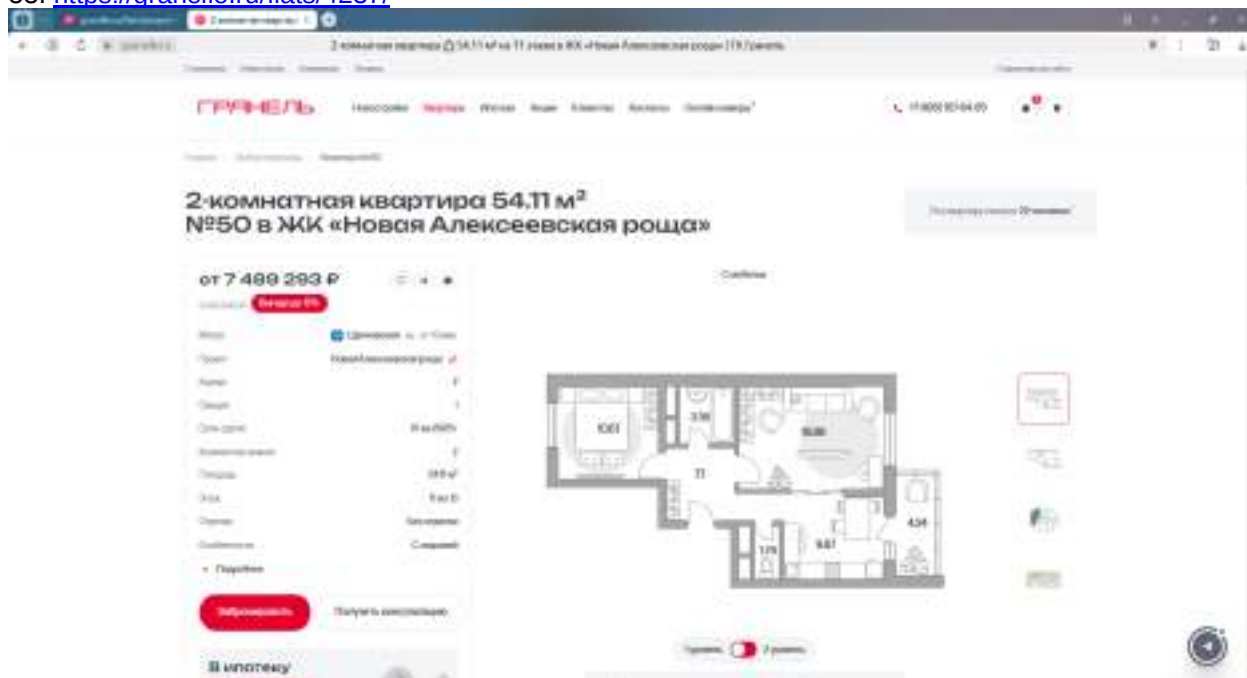
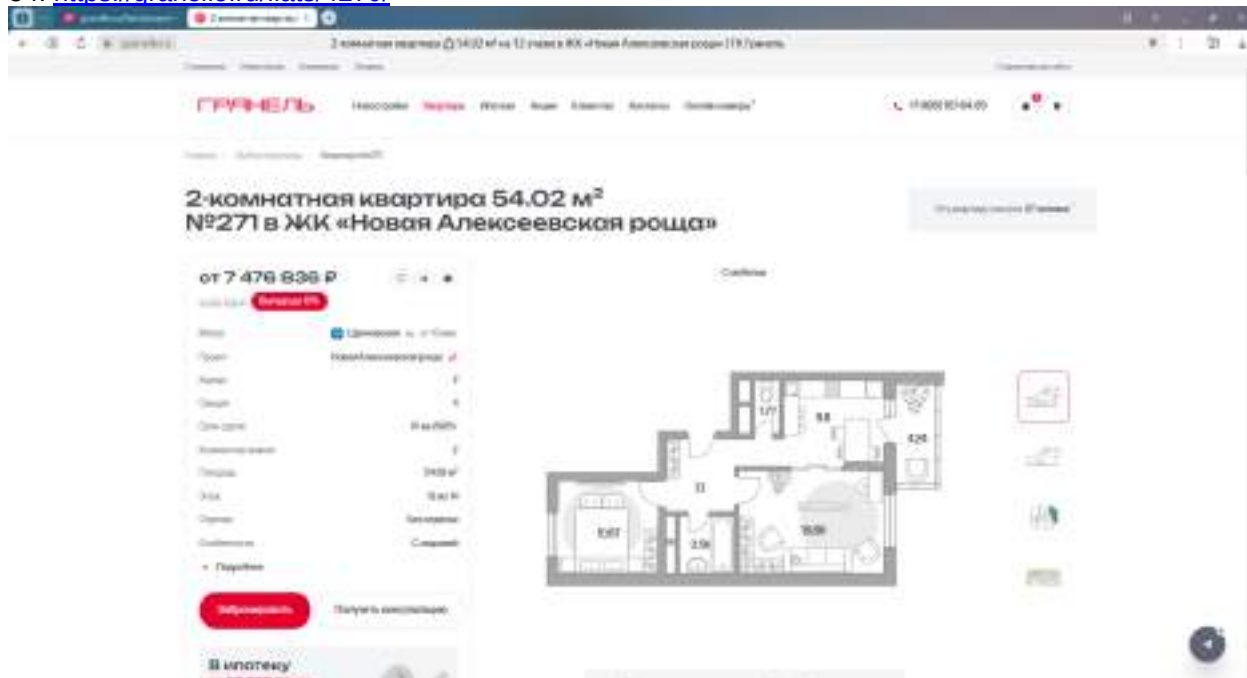
2-комнатная квартира 58.11 м² №205 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

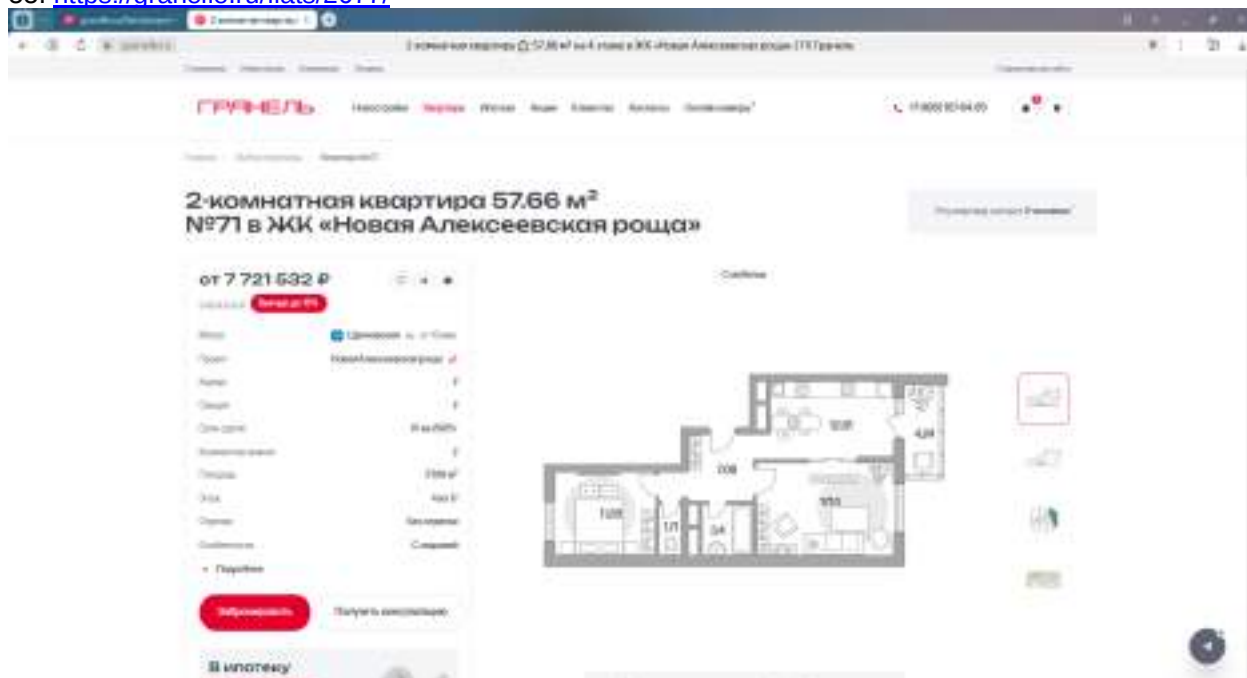
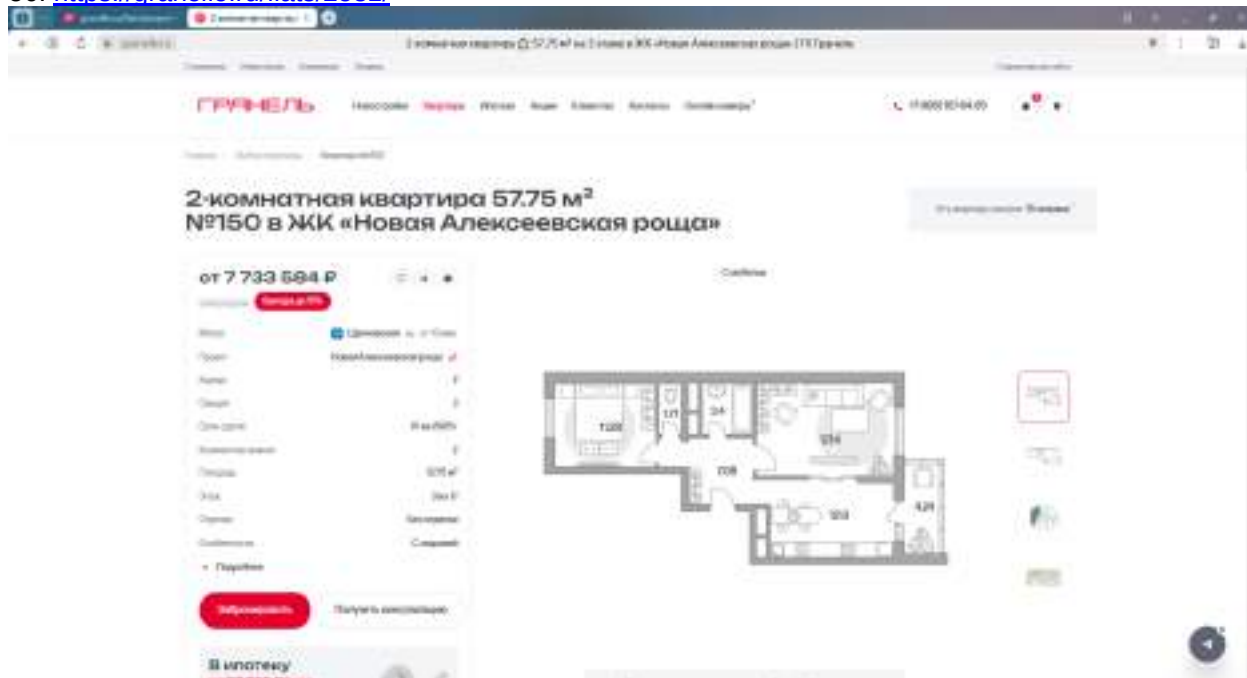
от 7 761 794 Р

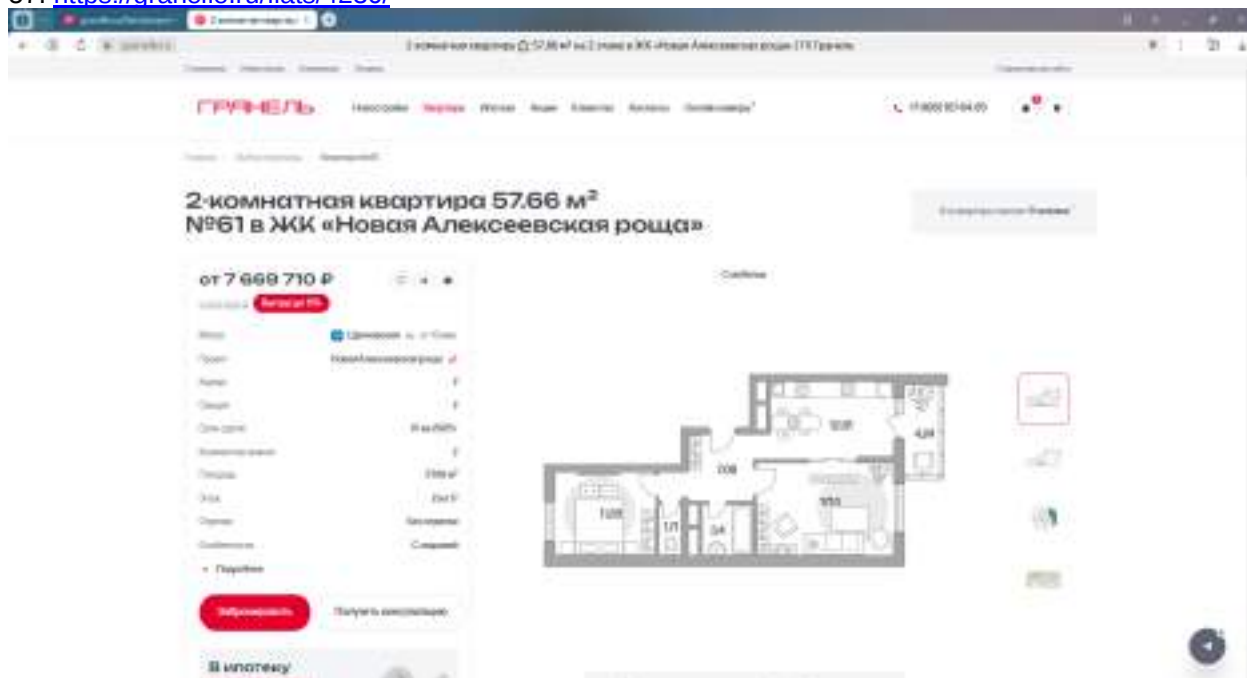
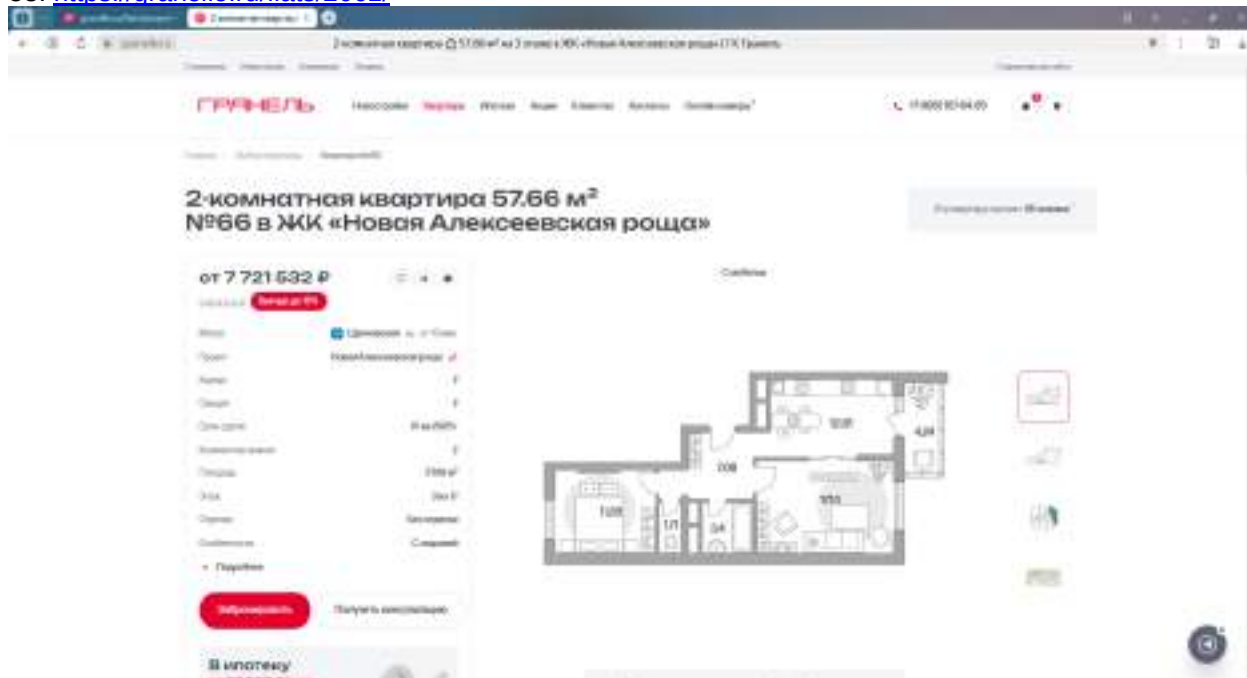
Вид: Квартира
Опция: Новая Алексеевская роща
Адрес: Москва
Этаж: 10
Срок сдачи: В 2025 г.
Коммунальные услуги: Входит в стоимость
Площадь: 58.11 м²
Жилая площадь: 33.4 м²
Оформление: Европроект
Конфигурация: Стандарт

+ Показать

Записаться | Показать планировку

53. <https://granelle.ru/flats/4237/>54. <https://granelle.ru/flats/4270/>

55. <https://granelle.ru/flats/2677/>56. <https://granelle.ru/flats/2531/>

57. <https://granelle.ru/flats/4236/>58. <https://granelle.ru/flats/2661/>

ГРИНЬЕЛЬ Недвижимость **Вопросы и ответы** **Контакты**

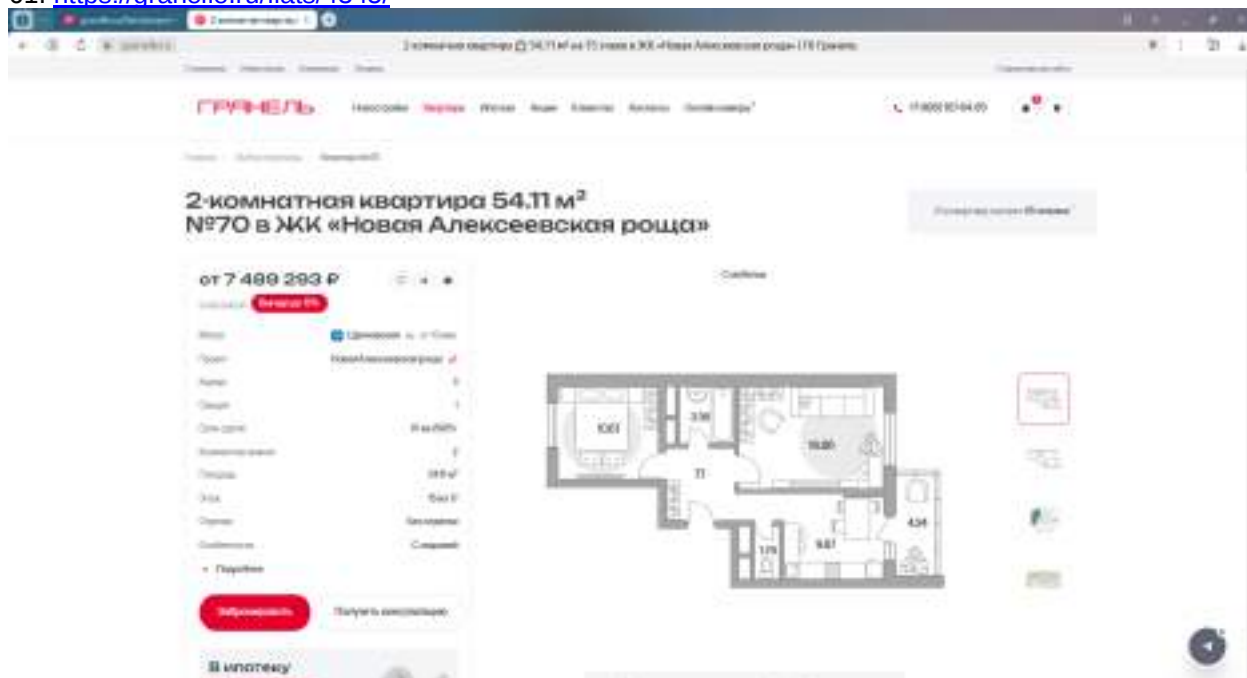
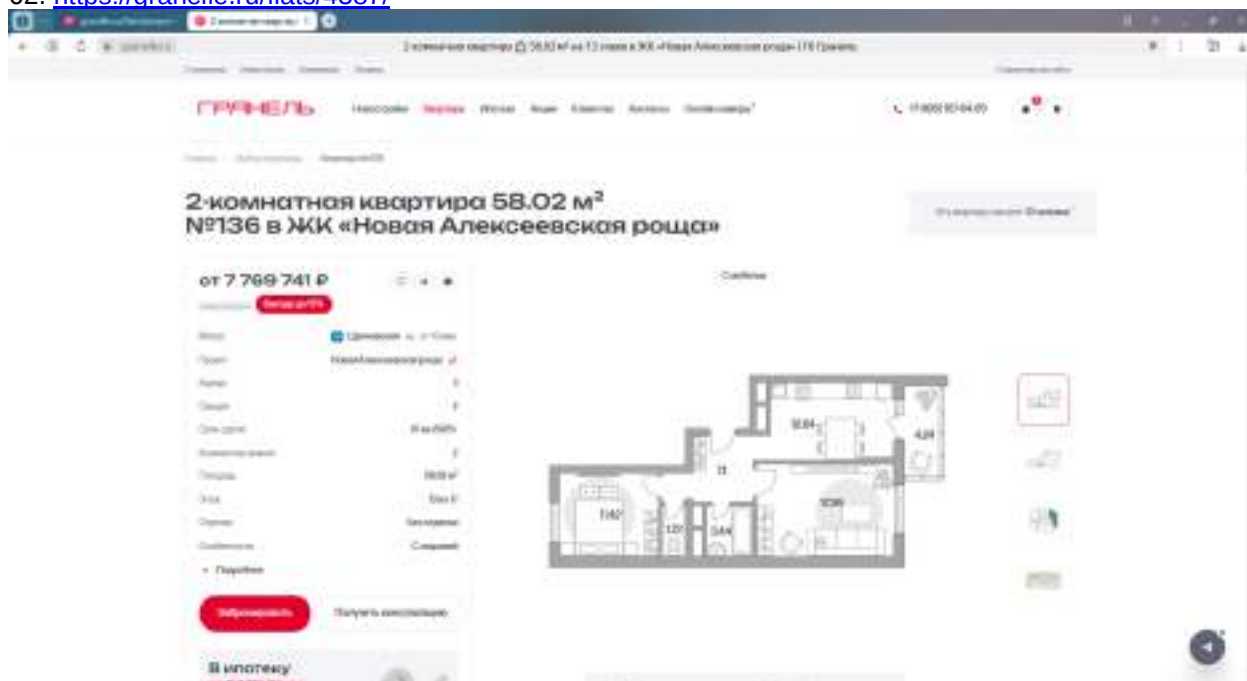
2-комнатная квартира 58.02 м² №41 в ЖК «Новая Алексеевская роща»

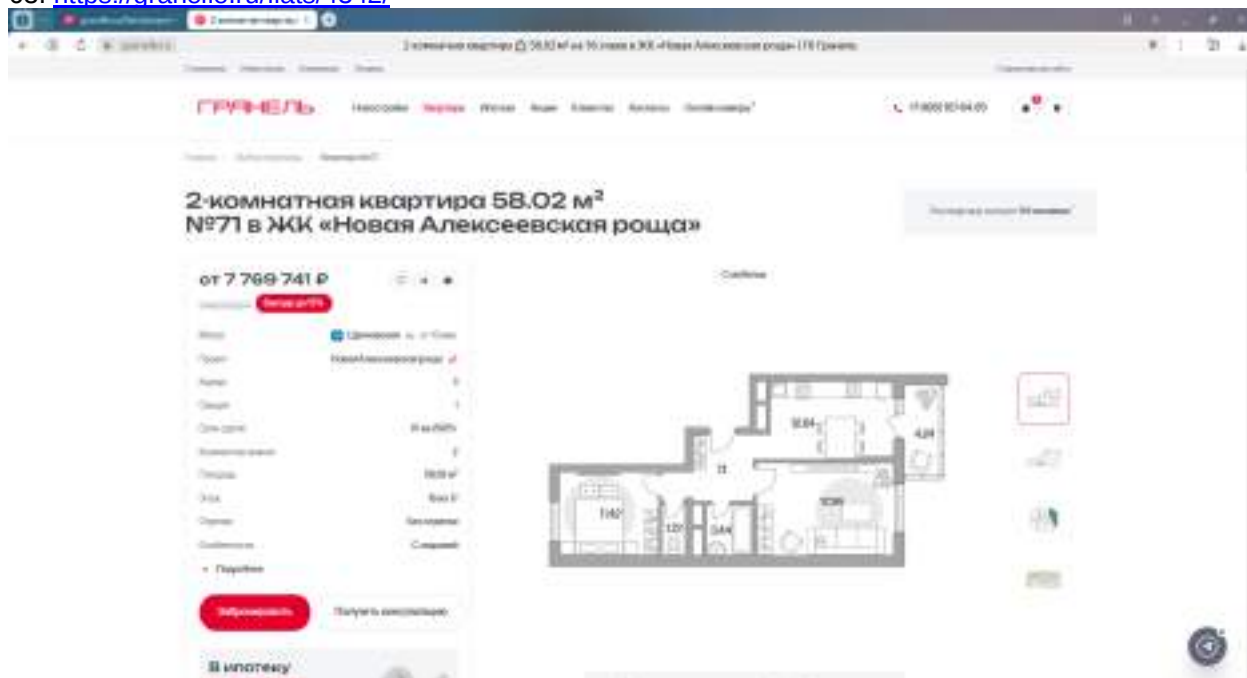
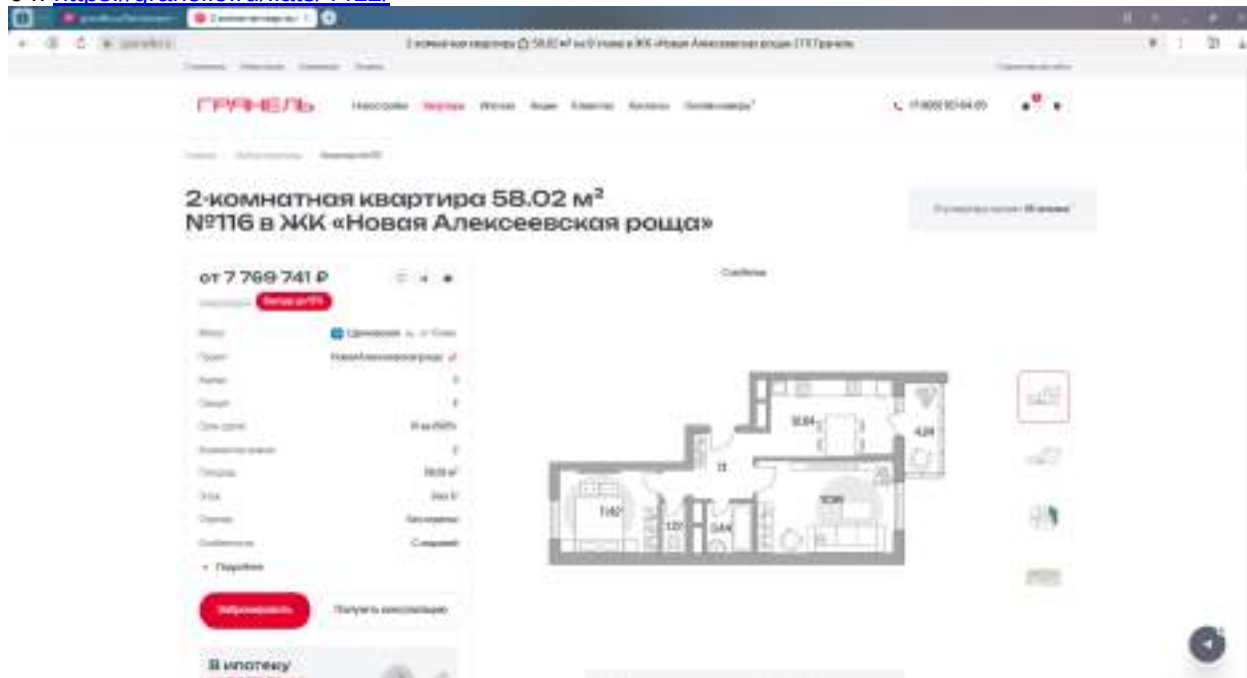
от 7 769 741 Р

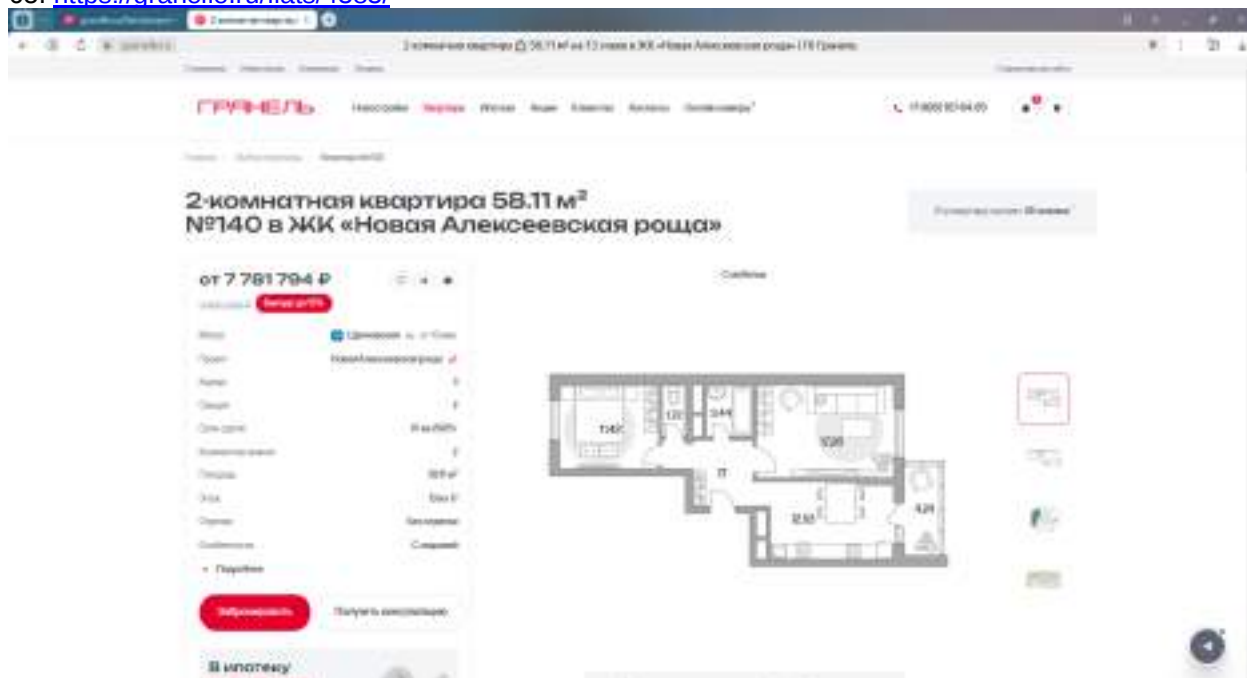
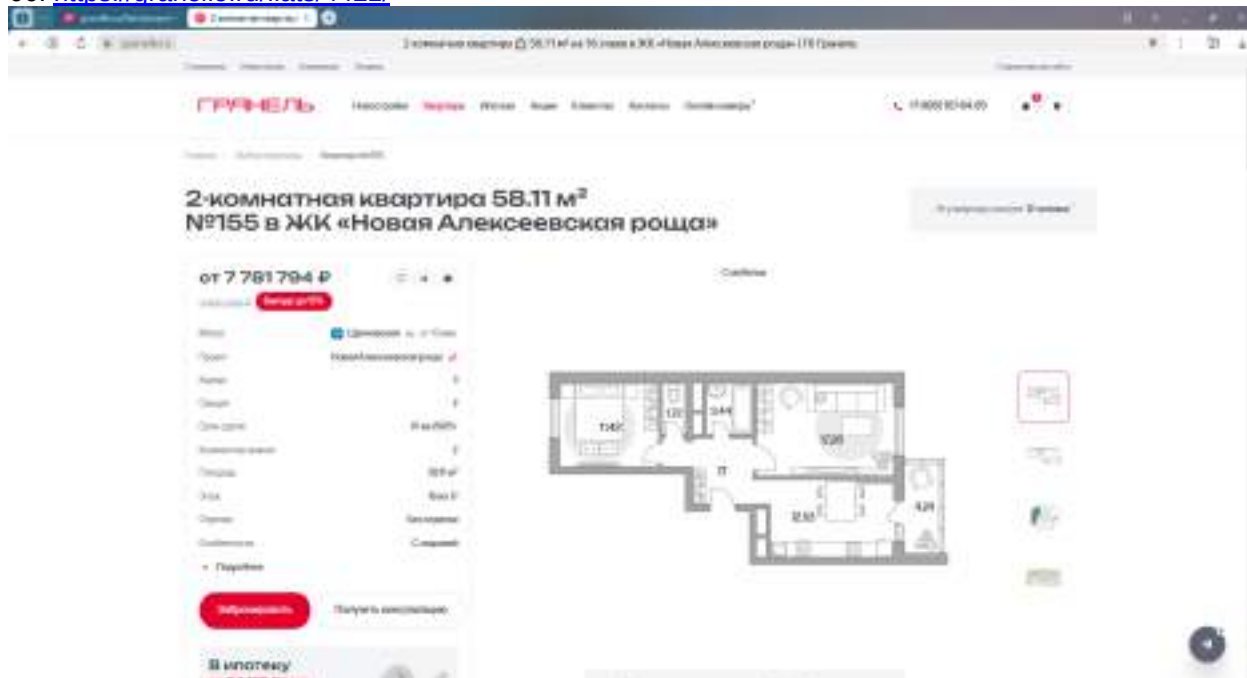
Метро	Дзержинский, ст. м.
Этаж	ЖК «Новая Алексеевская роща»
Площадь	58.02 м²
Цена за кв.м	132 500 руб./кв.м
Срок сдачи	III квартал 2023 г.
Оформление	евро

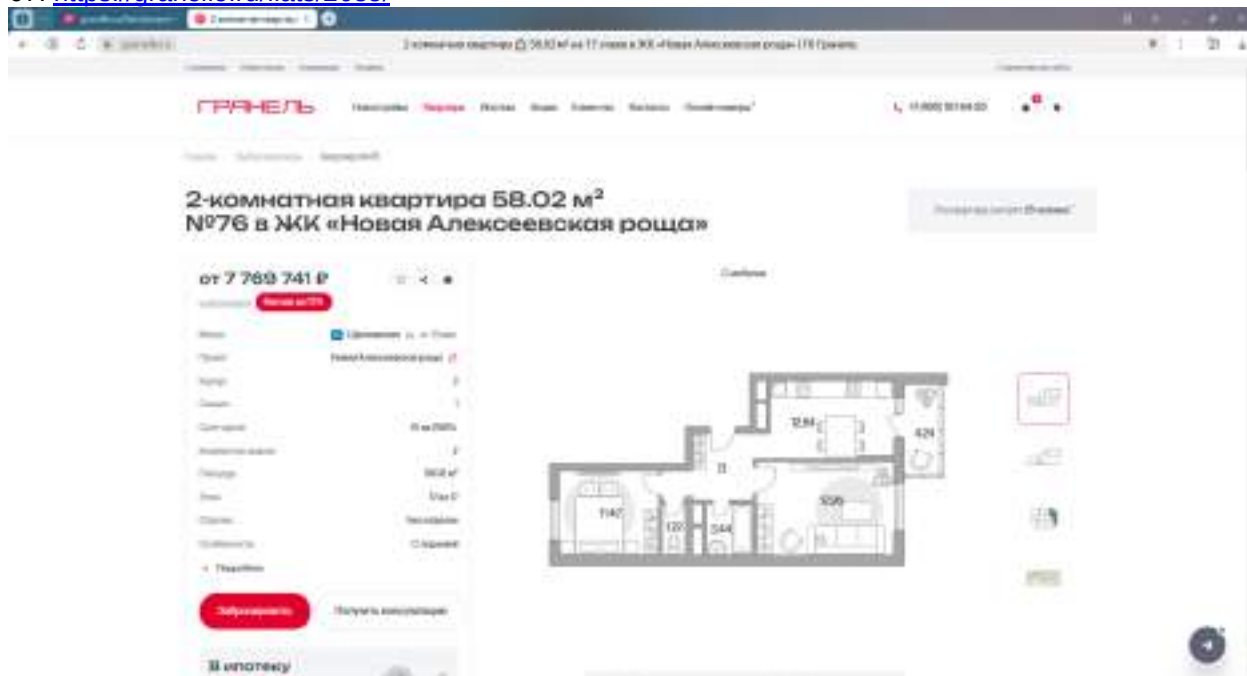
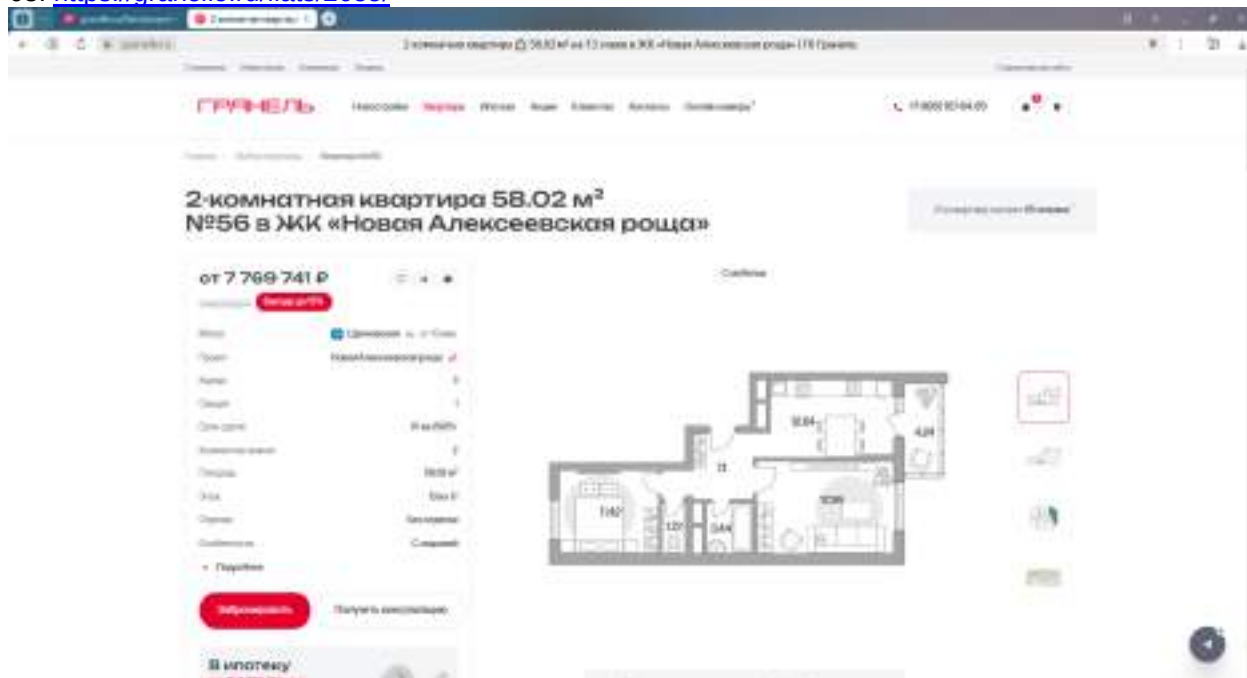
Получить консультацию

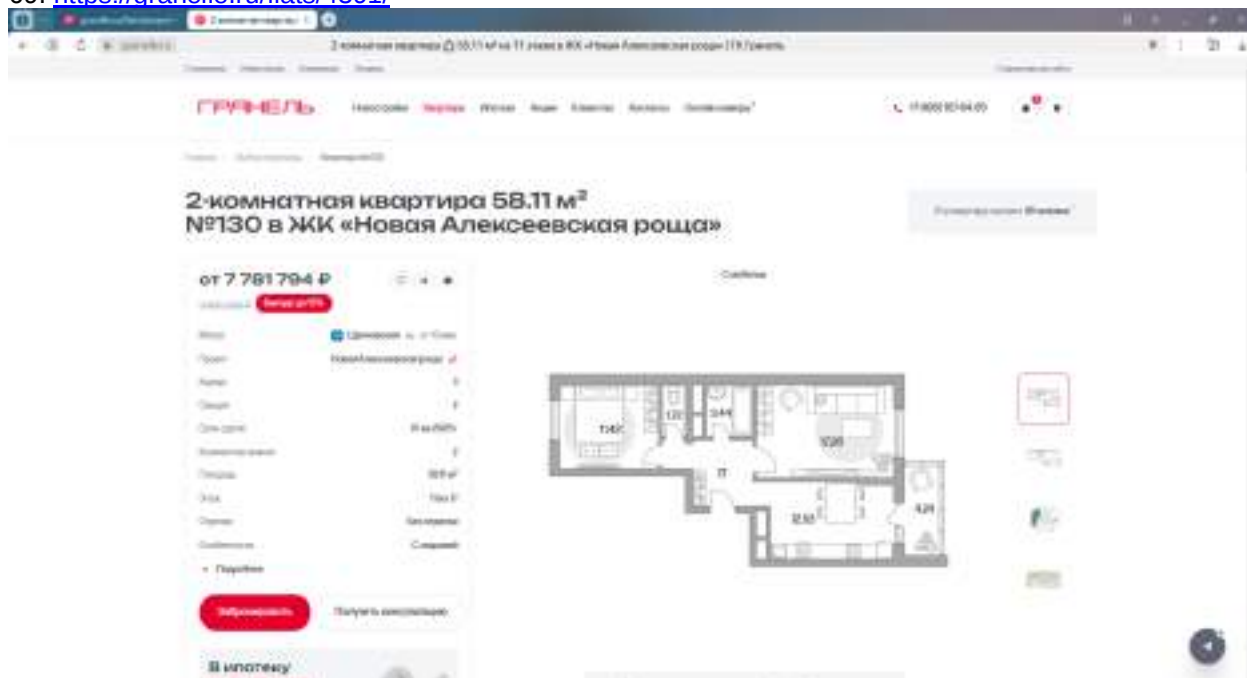
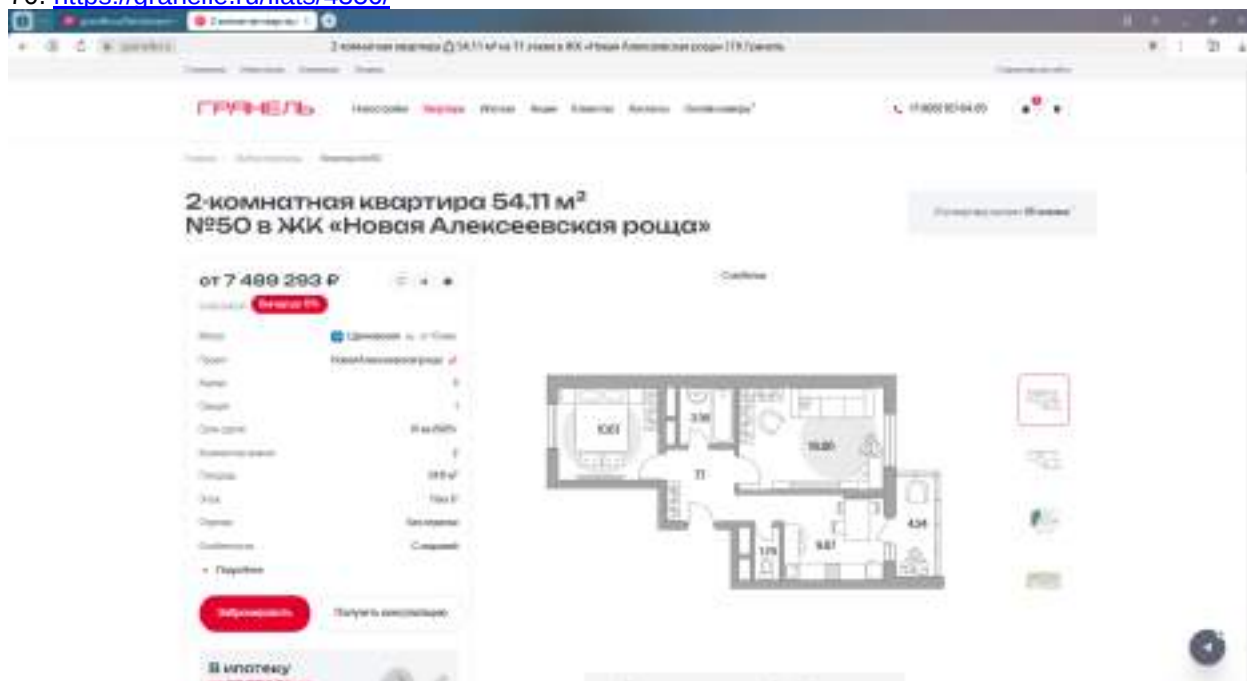
[illegible]

61. <https://granelle.ru/flats/4345/>62. <https://granelle.ru/flats/4387/>

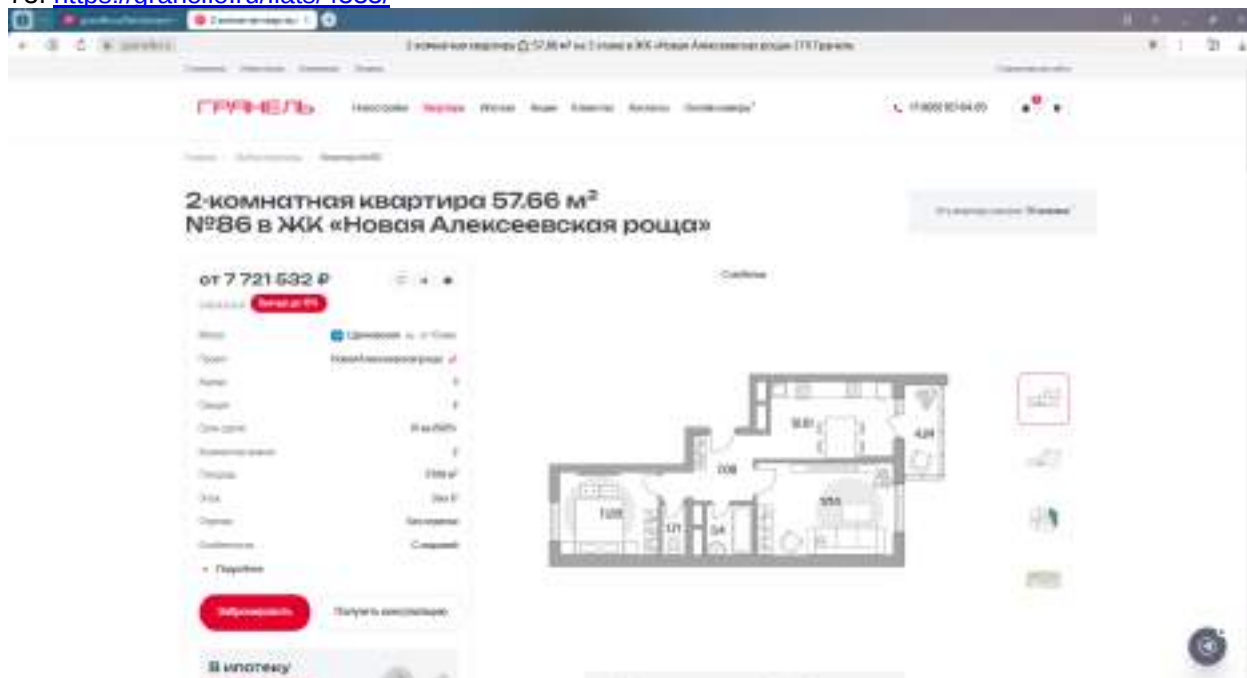
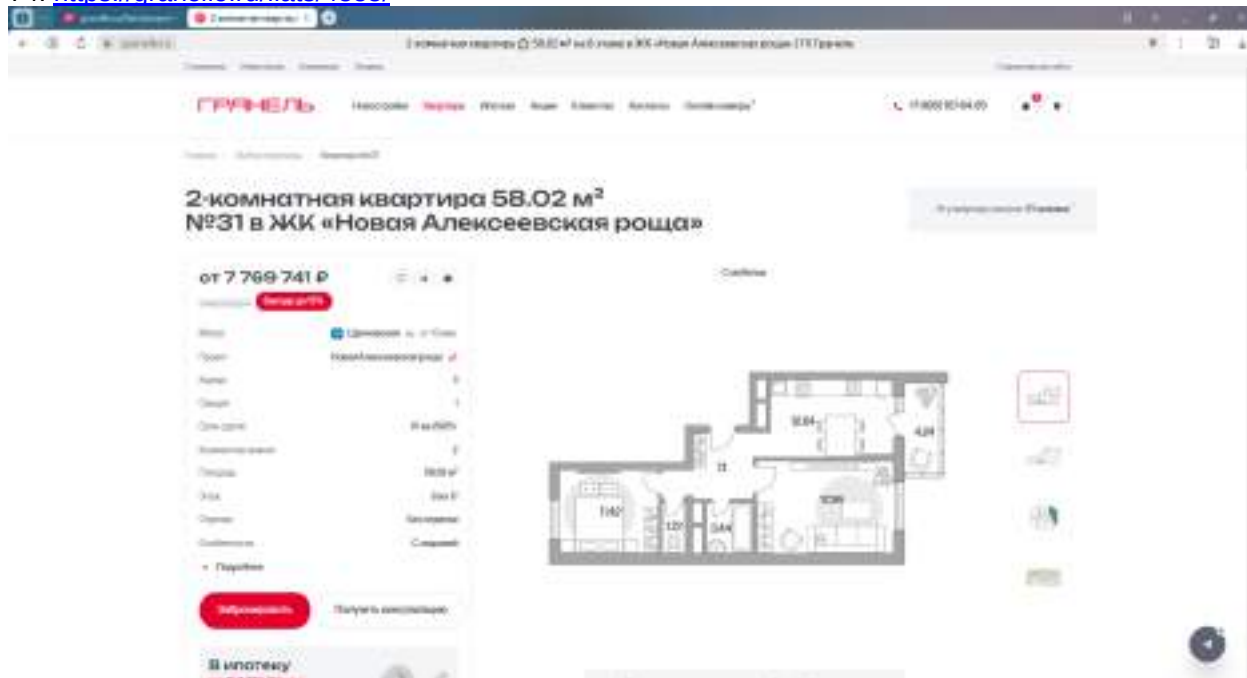
63. <https://granelle.ru/flats/4342/>64. <https://granelle.ru/flats/4412/>

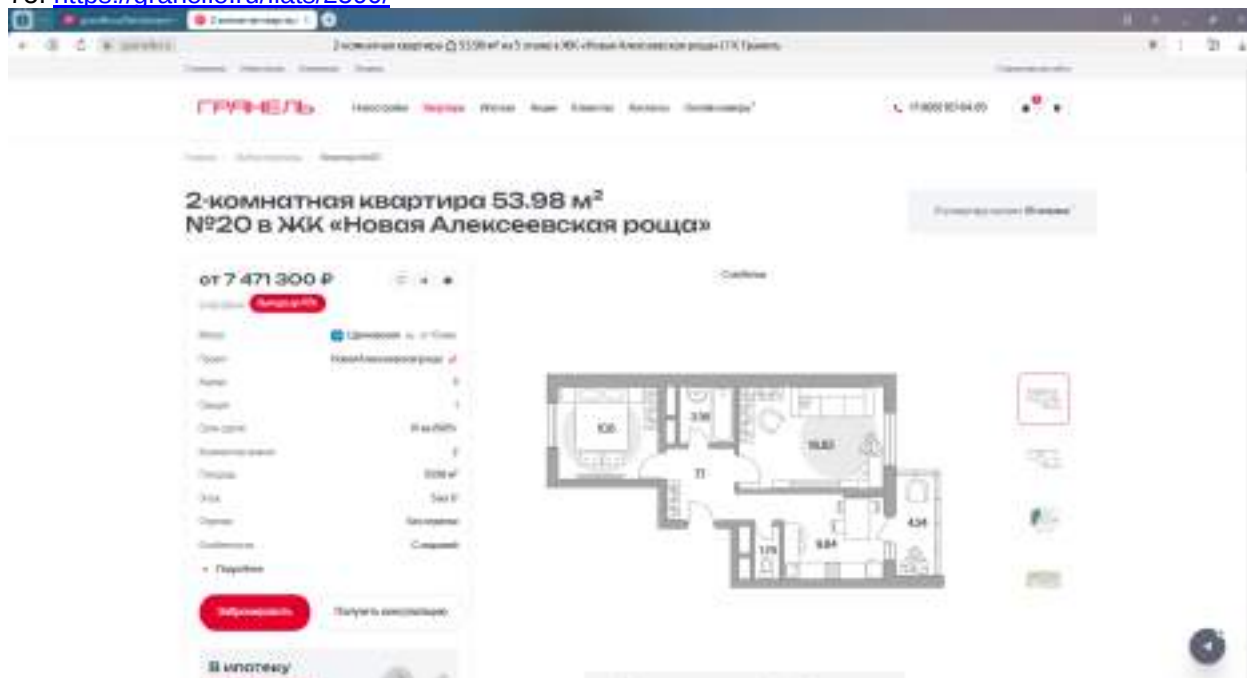
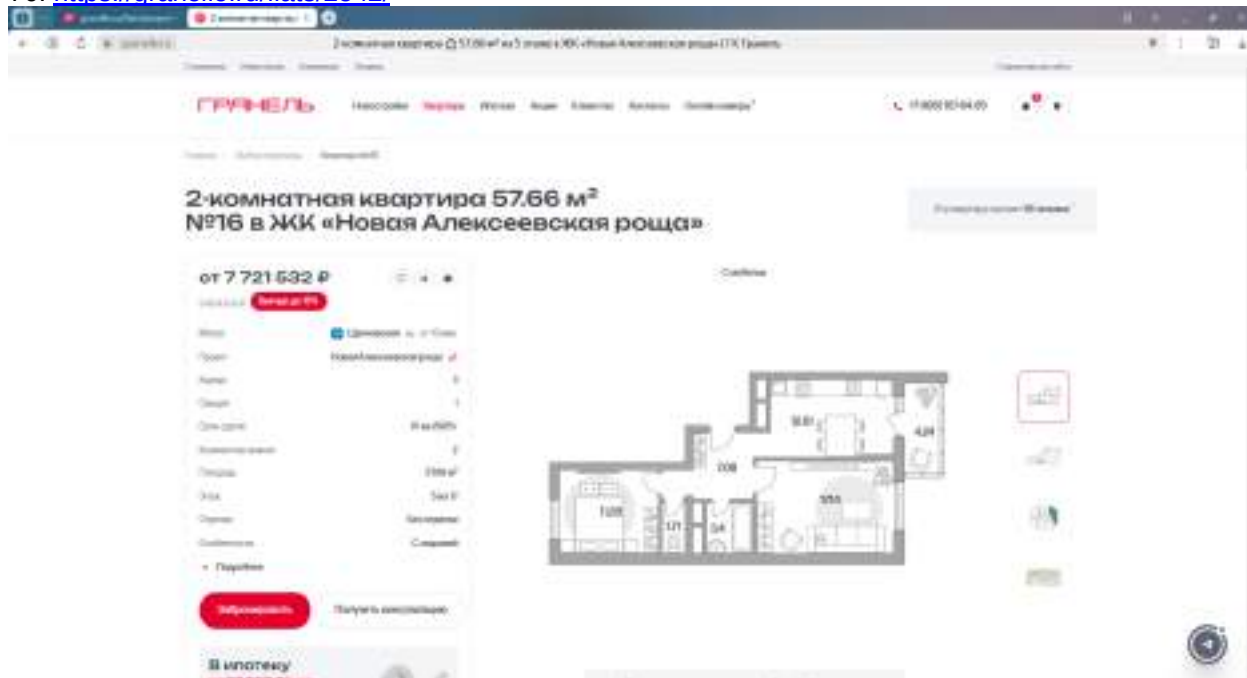
65. <https://granelle.ru/flats/4383/>66. <https://granelle.ru/flats/4421/>

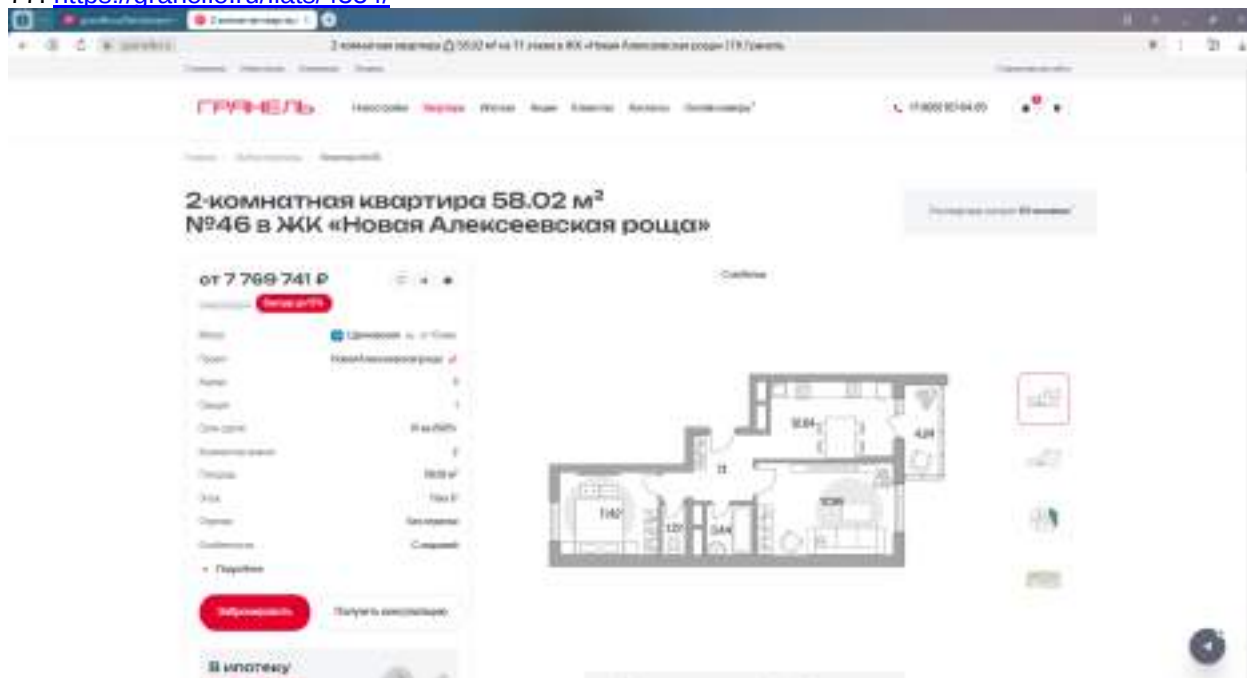
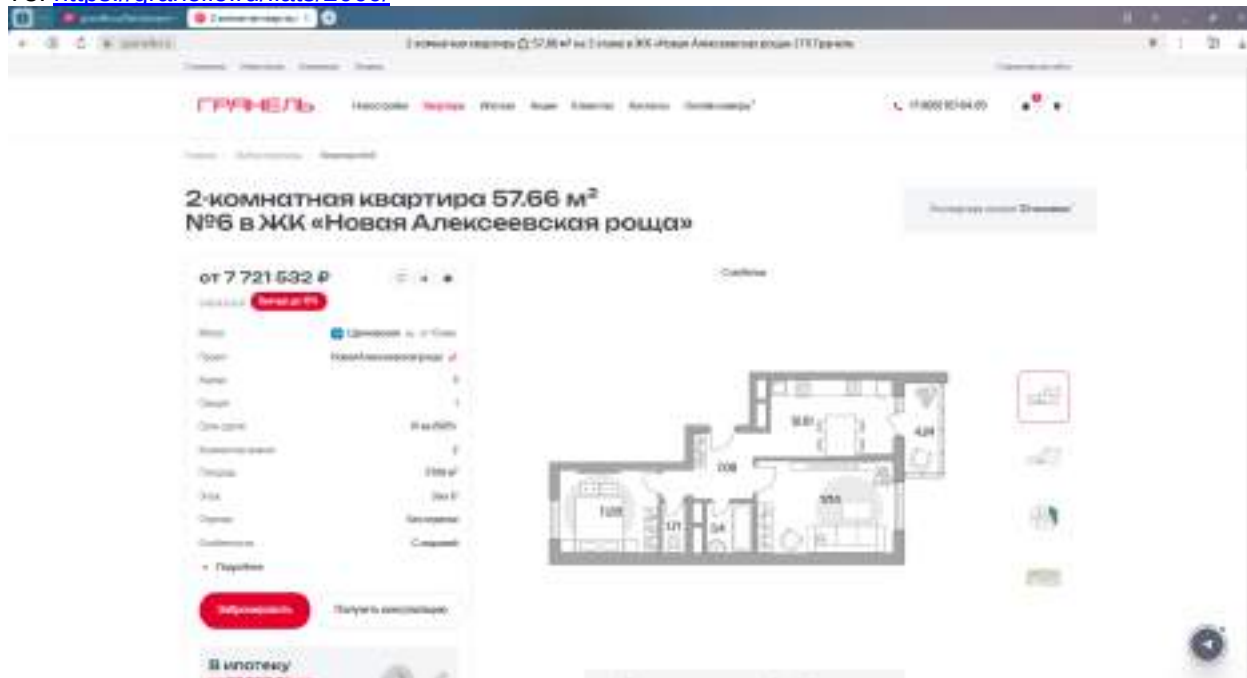
67. <https://granelle.ru/flats/2685/>68. <https://granelle.ru/flats/2655/>

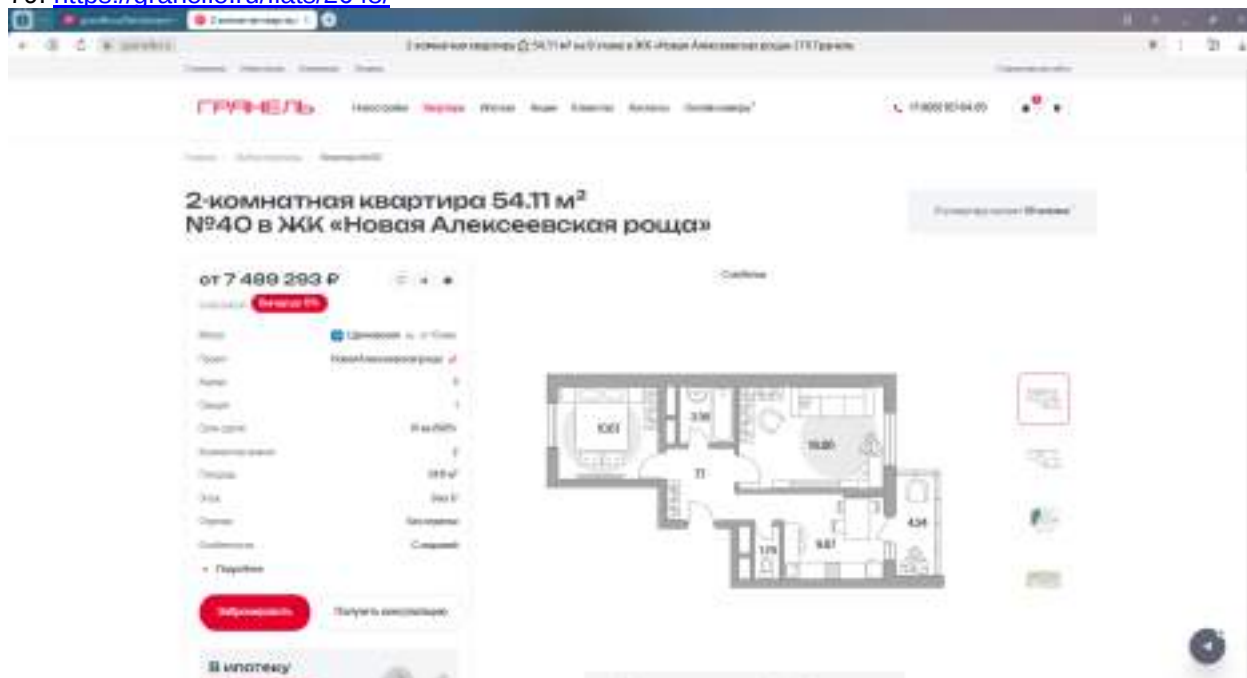
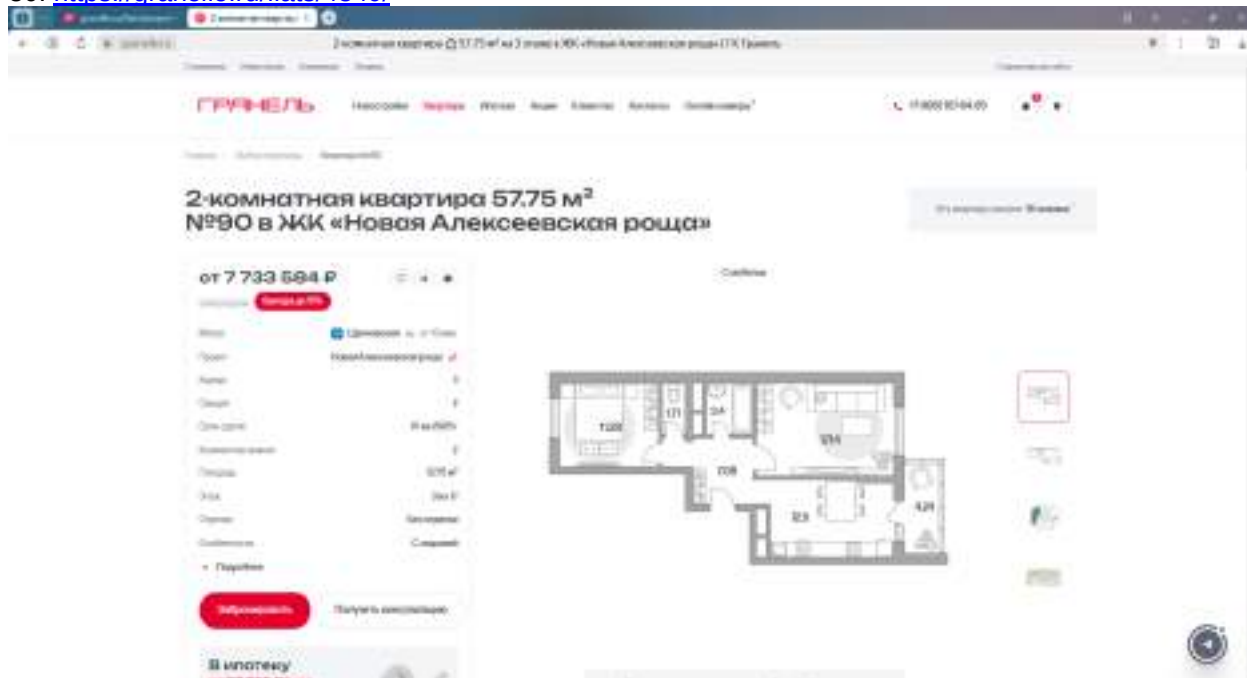
69. <https://granelle.ru/flats/4391/>70. <https://granelle.ru/flats/4356/>

[illegible][illegible]

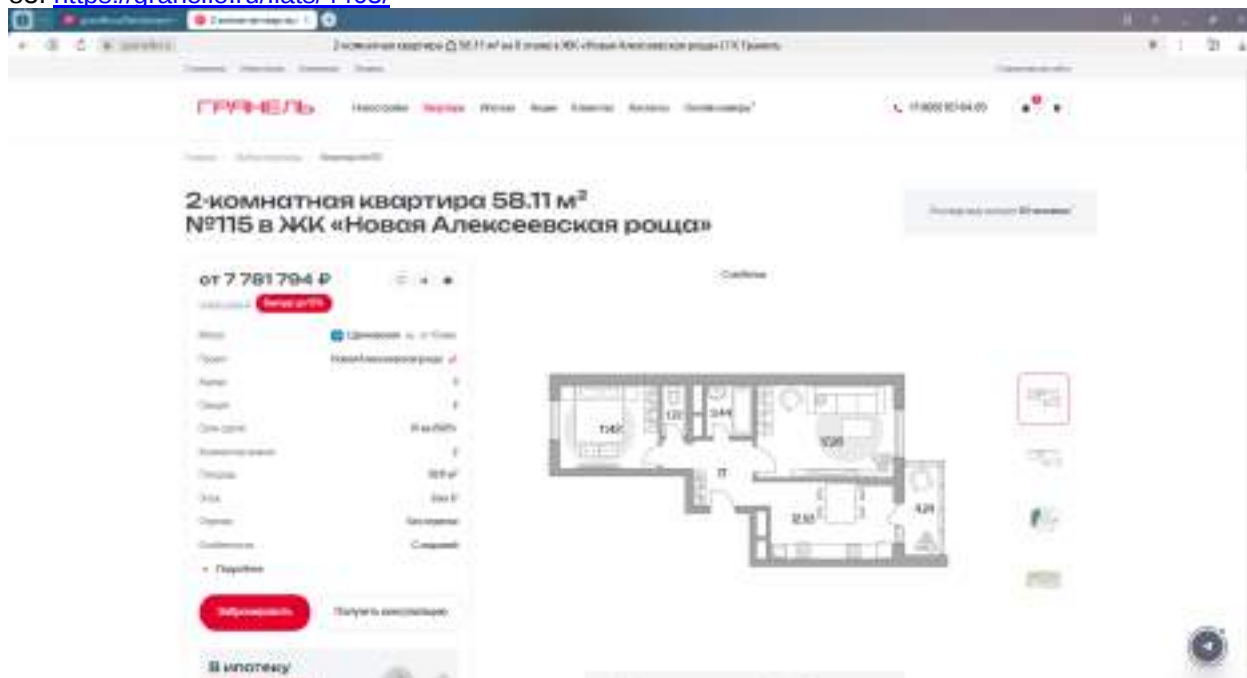
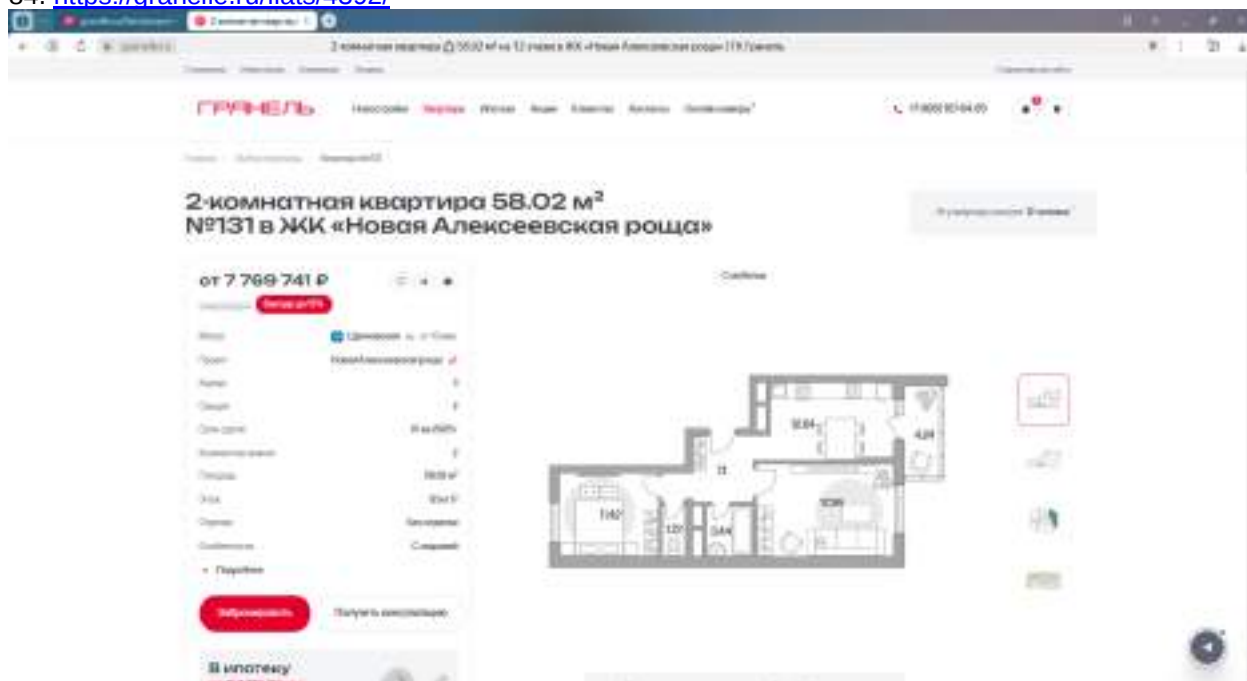
73. <https://granelle.ru/flats/4333/>74. <https://granelle.ru/flats/4358/>

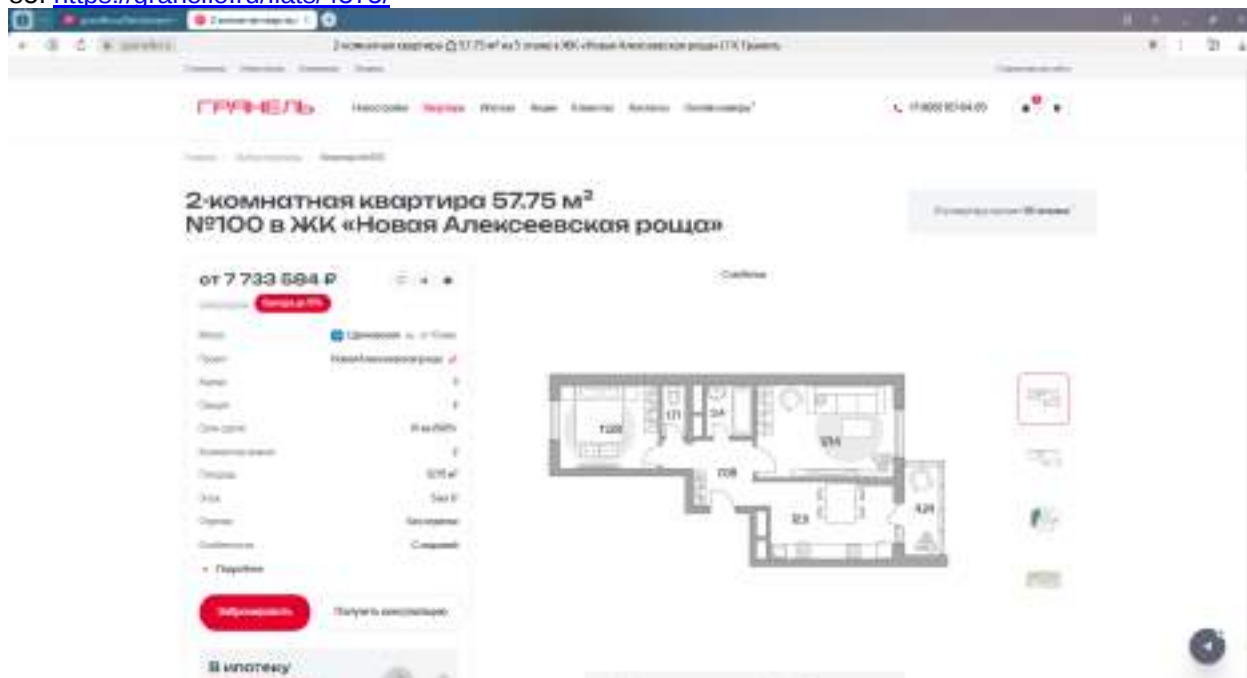
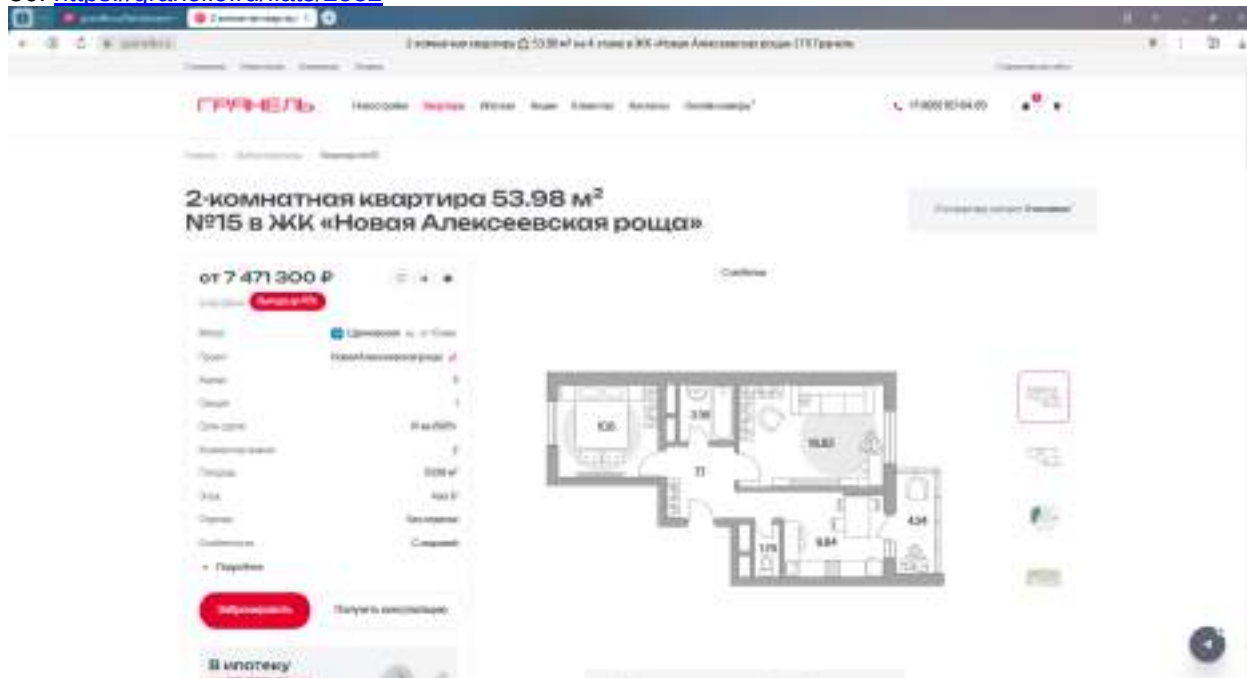
75. <https://granelle.ru/flats/2590/>76. <https://granelle.ru/flats/2542/>

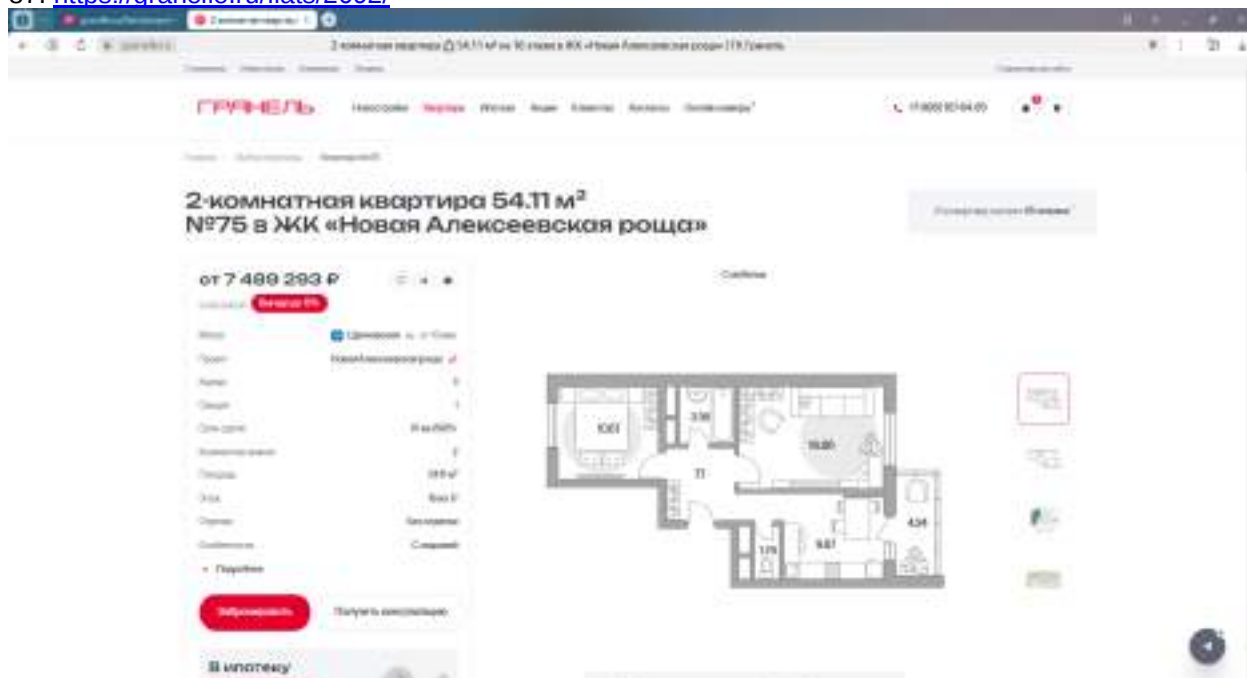
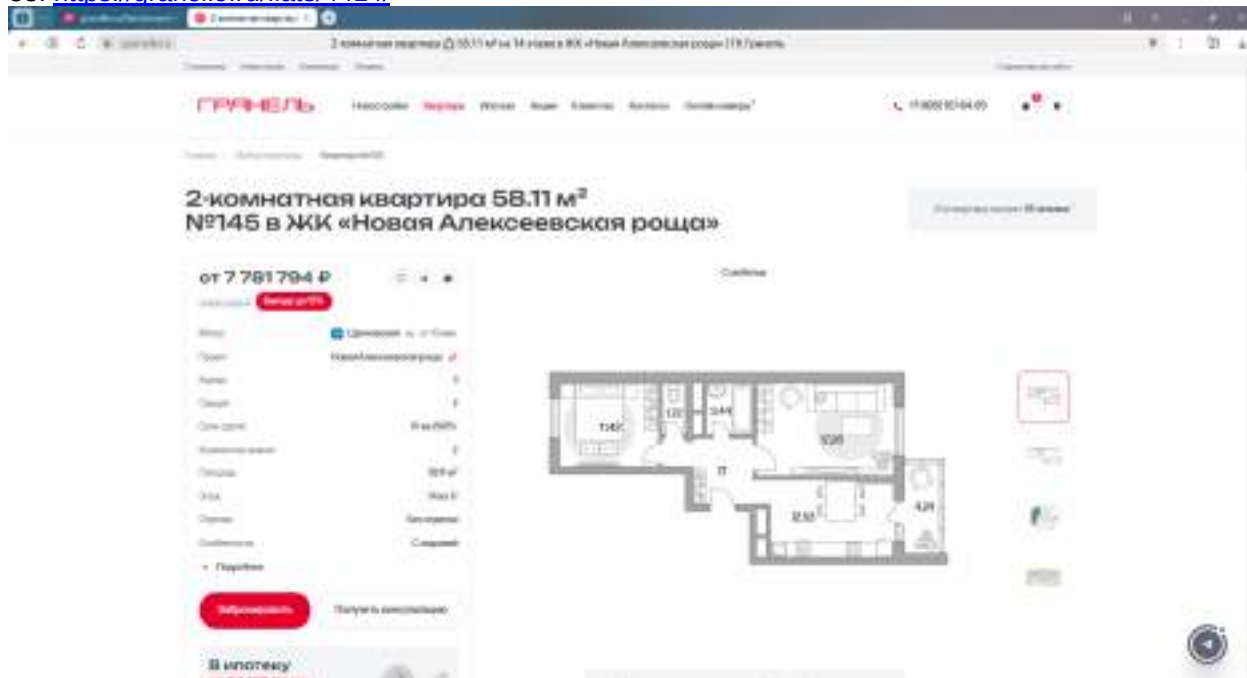
77. <https://granelle.ru/flats/4354/>78. <https://granelle.ru/flats/2666/>

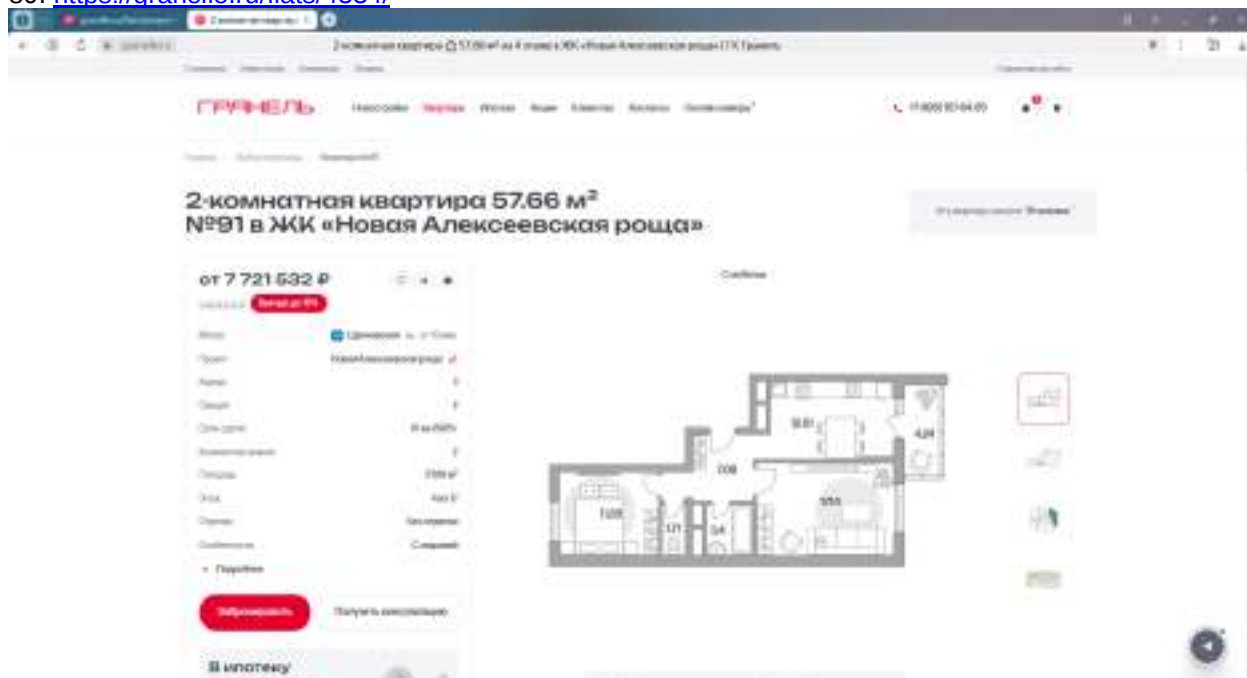
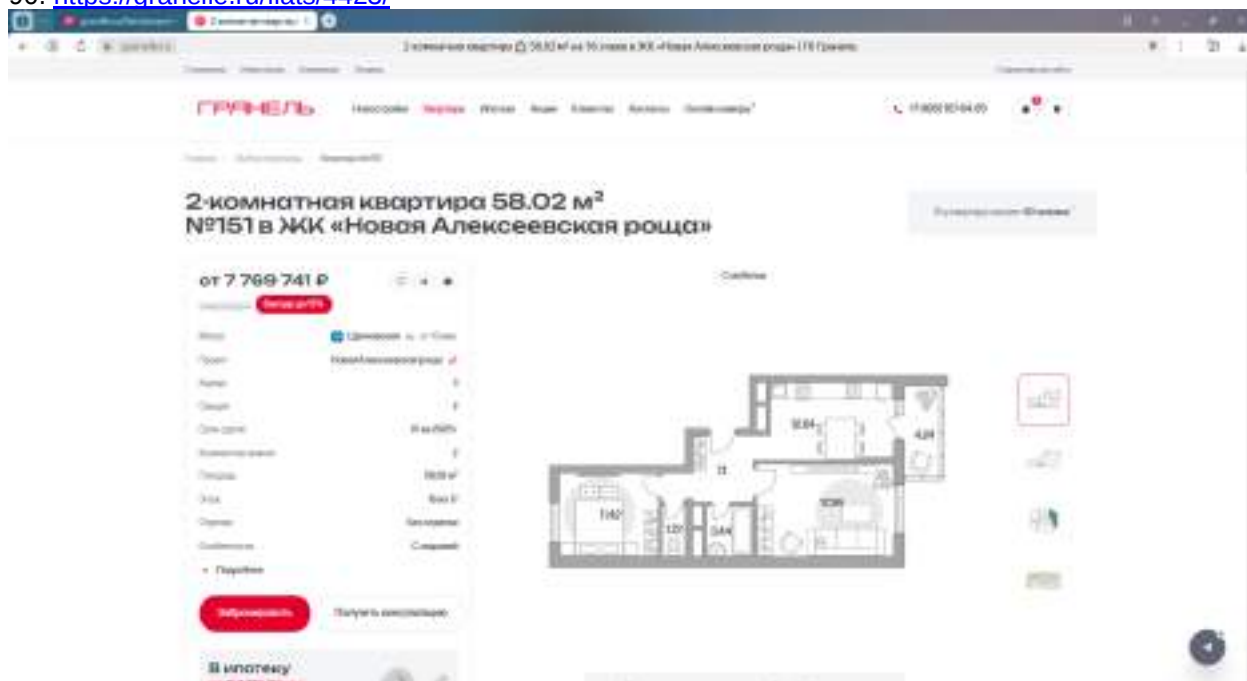
79. <https://granelle.ru/flats/2648/>80. <https://granelle.ru/flats/4340/>

[illegible][illegible]

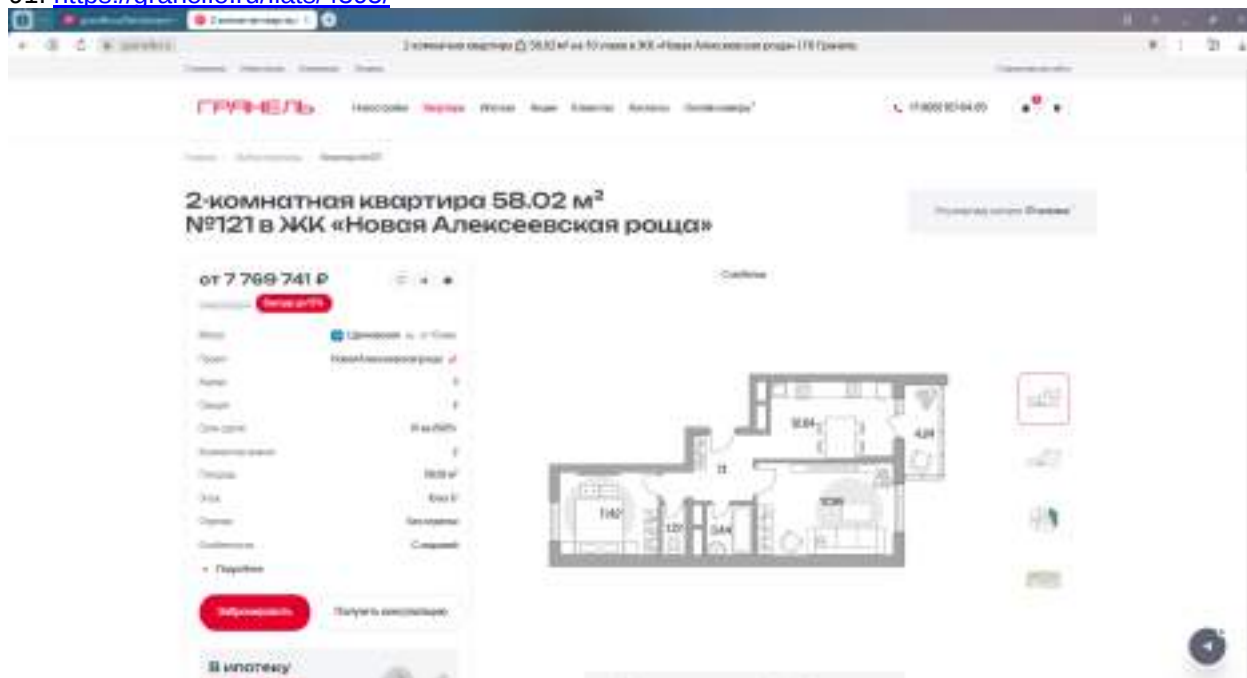
83. <https://granelle.ru/flats/4403/>84. <https://granelle.ru/flats/4392/>

85. <https://granelle.ru/flats/4375/>86. <https://granelle.ru/flats/2532>

87. <https://granelle.ru/flats/2692/>88. <https://granelle.ru/flats/4414/>

89. <https://granelle.ru/flats/4334/>90. <https://granelle.ru/flats/4423/>

91. <https://granelle.ru/flats/4395/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Договор № 104-03-03-03-02 от участия в данном строительстве имеет дату от 01.07.2011 г. КПП: 50161001, р/с 40702810910000690889, кор. счет № 3010181040400060225, в ПАО СБЕРБАНК, БИК 444531223), адрес (место нахождения) 141000, Московская обл., Балашиха г., Дзержинск ул., дом 32, помещение 299, почтовый адрес (для направления корреспонденции): 127218, город Москва, Дзержинское шоссе, дом 73Б.

Объект данного строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Договоруемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик гарантирует Ээору-агенту об отсрочке счета эсжору путем зачисления документов, согласованного Застройщиком и Ээору-агентом, не позднее даты открытия счета эсжору.

Срок указанного зачисления до 29.06.2026 года включительно. Срок указанного зачисления не может превышать более чем на шесть месяцев срока мскса в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Договоруемая сумма первоначала Ээору-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после подписания Застройщиком Ээору-агенту путем зачисления документов, согласованного Застройщиком и Ээору-агентом, направлена на ввод в эксплуатацию Объекта либо зачислена на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Ээору-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Ээору-агенту об использовании таких средств (счета таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на отсрочку в Ээору-агенту заимый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Ээору-агенту, предоставившему доказательство средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Исполнив Стороны (Стороны) предоставят Ээору-агенту (Агентству) заключить предоставленный Договор счет эсжору (далее – Договор счет эсжору) на следующих условиях (оферта):

– Инвестор и Договор счет эсжору оба заключаются Договор счет эсжору в случае принятия (жесткой) Агентством неоплаченной оферты Инвестора и Договора путем открытия Аккредитива на счет эсжору на имя Договора, который открывается на период 3 (Три) рабочих дней с даты получения Агентством копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если по дате исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства не в полном объеме исполнил обязательства по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства может отсрочить дату вводу в эксплуатацию, предусмотренные условиями настоящего Договора по результатам, указанным в статье 16 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отмены Ээору-агентом от заключения договора счет эсжору с Участником долевого строительства, расторжения Ээору-агентом договора счет эсжору с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О предоставлении информации (оплаченной) доходов, полученных участниками долевого строительства, и финансировании строительства, Застройщик может в одностороннем порядке отозвать от исполнения настоящего Договора в период, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «08» августа 2025 года обязан возместить сумму Цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 24 866 200,00 (Двадцать четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч рублей) тысяч рублей 00 коп. за счет эсжору, но в любом случае не ранее даты регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости либо с даты вступления в силу настоящего Договора, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, либо с даты вступления в силу настоящего Договора, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, либо с даты вступления в силу настоящего Договора, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, обязан предоставить участнику долевого строительства (участнику долевого строительства) доступ к информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе к информации о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем зачисления документов, согласованного Застройщиком и Ээору-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эсжору, открытый

5

в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эсжору счет до даты регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости, Участник долевого строительства обязан в полном объеме возместить Застройщику реальный ущерб, если возмещение такого ущерба возложено на участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и в том числе за счет поручения поручения действительности, ответственности, за которой предусмотрена Кодексом Российской Федерации об исполнительных производствах от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участники долевого строительства обязаны:

6.1.1. Совершить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в настоящем Договоре, по Перечислению в акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его заключения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к качеству Квартиры и Жилого Дома.

6.1.3. Совершить и полностью возместить плату за жилье по договору и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Перечислению акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента подписания Передаточного акта Квартиры, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Исполнить в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, вносимые с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрации права собственности, в Едином государственном реестре недвижимости.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласия в Застройщике, не предоставлять в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объект долевого строительства до его оформления в собственность. Участники долевого строительства могут осуществлять только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно уведомить Заказчиком настоящим Договором, об изменении адреса проживания, указанного в настоящем Договоре, об изменении места проживания и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все изменения подлежат уведомлению Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства обязан в течение, что указано в акте вступления, Обязет эксплуатировать помещения, осуществляющей функции управления жилыми фондами, осуществляющей при этом Обязанности в эксплуатации.

Участник долевого строительства обязан заключить договор с такой специализированной организацией на управление в эксплуатацию, включая коммунальные услуги и техническое обслуживание Объекта, в том числе оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и содержанию объектов Объекта. Составлять с такой организацией акты осмотра, аварий и других конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартиры устанавливаются в соответствии с действующим законодательством субъектов РФ. Утвержденными органами местного самоуправления, если таковые имеются, либо органами, осуществляющими функции управления жилыми фондами.

Участник долевого строительства от заключения с эксплуатационной организацией договора на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставления коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате фактически произведенных эксплуатационной организацией и документально подтвержденных затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей платой общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты подписания Объекта на зарегистрированный учет.

6

ДОГОВОР № 044-ФЗ-СЗ-03-05 Участник в данном строительстве закончил строительство в 2004 г.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с Договором, проектной и технической документацией, проектно-сметными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию с учетом условий Договора.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленном порядке.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.6. Исполнять денежные средства, установленные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплексовать Квартиры сформированными материалами в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения строительных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственной кадастровый учет Застройщик согласно п. 6 п. 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 акцию без денежного взноса в органы регистрации прав надела на государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и переданного акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о совершении платежа записки в течение 3 (трех) дней.

В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о платеже записки, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные этим убытки в течение 30 (тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

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

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Застройщик уведомляет Участника долевого строительства посредством уведомления (далее) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартиры 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.

Выявление предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится для указания конкретного состава Участника долевого строительства, путем извещения Сторонами действительного соглашения с Договором.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о государственной регистрации Объекта долевого строительства, предусмотренных п. 6 п. 8 Федерального закона N 214-ФЗ. Указанные сообщения должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и

ДОГОВОР № 044-ФЗ-СЗ-03-05 Участник в данном строительстве закончил строительство в 2004 г.

уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 19 настоящего Договора или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства подтверждает, что с даты отправки такого уведомления обязанность Застройщика в указанной части считается исполненной.

8.2. Передача Застройщиком Квартиры и принятие Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартиры 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 Застройщиком, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия исполнения Участником долевого строительства в отношении актовой передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Указание долевого строительства, полученный сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и тем же самым Застройщик в акте передачи обязан предоставить в акте приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При указании Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, указанного настоящим пунктом или при несоблюдении сроков Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае правопреемственные последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего акта или иного документа в порядке Объектом долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведениями о нарушении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства в период, Застройщик вправе составить односторонний акт на односторонний день по истечении указанного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае одностороннего одностороннего акта Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участником долевого строительства по установленному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неисполнении по актам 5 (пяти) экземпляров акта о дате доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства. Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 3 (трех) календарных дней с даты наступления срока от указанного события.

Правопреемственные последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта и передачи Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации, описывающей существующие недостатки, привнесенные к установленному качеству Квартиры и которые делают Квартиру непригодными для предусмотренного Договором использования, и отсрочки от подписания Передаточного акта о передаче Квартиры до выполнения Застройщиком оговоренных обязательств по выбору Участника долевого строительства.

• Безосновательно устранение недостатков в разумный срок, но не более 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 уведомить по требованию Застройщика уведомлению (далее) в размере 0,25 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту, но не более 2 (двух) процентов от цены Квартиры.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» МОСКВА, 1981

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расширение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания или Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Стран от исполнения обязательств Договора возможен только в случае, если в период, предусмотренный № 24-403 в настоящих Договорах, в таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящим Договором считается расторгнуто/аннулирование со дня получения другой Страной уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено адресату (бурлароо) под подпись другой Страны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных выше условий в любое время отказаться от Договора (заключенного Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно) в течение срока действия Договора), в части или во всем объеме. Участникам Участников строительства Квартир, с учетом Указаний Заказчика строительства квартир, который определяет как процентные отчисления, а именно: квартир многоэтажного типа (студии, апартаменты, автономные, автономные и т.д.) и/или представлений Договора с целью продажи Квартир, в части которых был заключен отказ от Договора (заключенного Договора), осуществлений на осуществление заказов Застройщика в финансовом отношении Застройщика на основании по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир многоэтажного типа на моменте доставки данного участка) и на расходы Застройщика на реализацию указанного типа на реализацию квартир (при требовании на квартиру) в Объект, который Строитель определяет в размере 4,5% от стоимости квартир многоэтажного типа на моменте доставки данного участка.

При этом, если расчет средней цены квартир Строитель осуществляет исключительно на данные в документах Объекта, строящегося по настоящему Договору, в течение стоимости 1 кв.м. квартир многоэтажного типа на моменте доставки данного участка (т.е. заключенных в финансовом отношении и не отнесенных, заключенных Застройщиком в многоквартирный месяц, предыдущий месяцу даты подписания Акта приема-передачи Квартиры).

Строили прощайло, что ужиный в алгоном пункте Догоса штраф покрывает убийца

Участники Догоса строительства, возмущение в связи с ростом цен/изменением Догоса

Выдающееся право Застройщика на отступ от Договора (исключения Договора) полностью или частично (в 1/4, индифферентно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при достижении стандартного или иного индивидуального условия:

Увеличение доли растет средней цены квартир рыночного типа согласно Стратегии, - (учитывая, что: Стратегия Договора позволяет также строгим Договору, путем-продажа максимального участка, на котором Договора Общест (далее - «инвестиции участии»), в соответствии с рыночными Застройщик является осужденным, а Участники договора строительства - прилагать к договору участия, между Строителем и собственником настоящего Договора заключено еще 6 (Шесть) договоров участия в долевом строительстве иных домов на том же участке (далее в настоящем документе именуемые совместно с настоящим Договором - «договоры участия в долевом строительстве») условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) исключены) участии, на котором строится объект, опираясь в размерах на менее чем общая стоимость (цены требования) Объекта долевого строительства, в отплату которых настоящий Договор регистрируется на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые предстоит быть проданным за счетом за счетом между Строителем (договором об участии в долевом строительстве в результате имущественного обмена Застройщика) и участником в части от уведомления договором об участии в долевом строительстве.

Глава 18. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Заказчику здание, строительство Объекта, достигающее определенных, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, в такое требованием заказчикам, регламент, проектной документации, государственных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Страна исходит из того, что единственным качеством Объекта должно быть соответствие его собственным прошлой документацией, строительственно-техническим нормам и правилам, действующим в области строительства.

00000000 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100

территориальным строительным нормам, подконтрольное. Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Присланный срок для Объекта договора строительства, за исключением технического и инженерного обслуживания, входящего в состав Объекта договора строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный присланный срок исчисляется со дня передачи Объекта договором строительства.

Параметры шрифта на тождество имеют и следующее объяснение, касающееся в составе Объекта документа графического, составляет 3 (Три) года. Указанный параметр шрифта не назначается со дня подписания Приказаемого акта (или иного документа) о передаче Объекта должного правоустройства.

Параметры шрифта по документу, входящие в комплектацию аппаратуры (в случае, если ее установка предусмотрена условиями договора), имеют несколько типовых значений, сгруппированных, одна, по назначению и в зависимости от количества, могут быть обозначены 1 (Одним) годом.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник договора собственности обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть увеличен более 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить написание обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставшихся ответственными перед Участником договора собственности.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устроение недостроенных помещений на хранение или размещение объектов недвижимости третьих лиц.

Участники долевого строительства или привлеченные им лица, а тем более и возмездным поручением в отношении Застройщика, нарушающие настоящее правило, несут для Участника долевого строительства ответственность по Закону.

Полномочия участника долевого строительства на осуществление действий за счет Застройщика в пределах срока строительства указаны в разделе 10.6 настоящего документа.

10.6. Участник долевого строительства обязуется своевременно согласовывать с организатором строительства все изменения в проекте, вносимые в него в процессе строительства, а также возмещать понесенные организатором строительства расходы на осуществление работ по изменению проекта.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в период утратившего гарантийного срока, если таковые вызваны износом строительных конструкций, материалов, изделий, оборудования, комплектующих изделий, узлов и деталей, нарушениями требований технологий строительства, грунтовыми условиями, действиями третьих лиц, а также износ оборудования, применяемого в процессе строительства. Объекты долевого строительства, являясь в законной собственности и безвозмездно передаваемые в ГПД, принимаются на основании акта приема-передачи жилого дома (в случае, если объект отнесен к многоквартирным домам), акта приема-передачи нежилого здания (если объект отнесен к нежилым зданиям), в том числе нарушениями требований к строительству. Объекты долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, переданного самим Участником долевого строительства или третьим лицом, либо вследствие ремонта, переданного третьим лицом, либо вследствие ремонта, выполненного самим Участником долевого строительства или третьим лицом, в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются предметом залога, ипотеки или переуступки, подлежат передаче в залог, ипотеку или переуступку. Стороны соглашаются, что в случае обнаружения недостатков жилого строительства жилого-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются предметом залога, ипотеки или переуступки, либо в случае обнаружения недостатков, предусмотренных в п. 10.3. Договора, не достатки в основании Объекта долевого строительства.

10.6. Учетчик долевого строительства вправе представлять застройщику требования в случае неисполнения обязательств застройщиком по оплате долей в строящемся объекте долевого строительства при условии, если такое количество долей в течение предельного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

1.1. Участники данного строительства не имеют отношения к объектам, находящимся на территории, указанной в пункте 1.1.1. Участник данного строительства не имеет отношения к объектам, находящимся на территории, указанной в пункте 1.1.1. Участник данного строительства не имеет отношения к объектам, находящимся на территории, указанной в пункте 1.1.1.

DOI: 10.1002/anie.201407477

11.2. В случае заключения или незаключенного исполнения обязательства по договору Договору, Стороны, не исполнившие своих обязательств или не исполнившие исполненные свои обязательства, обязаны уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) в соответствии с законом, обязывающим уплатить (рекламный ущерб) стороне Договора.

11.3. Уплата штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя обязательств с наступлением Длительным Договором обязательства.

Глава 12. Уступка прав требования по договору

12.1. Уступка Участником долевого строительства при требовании Девелоперу возмещается только после уплаты им Штрафа Девелопера или односторонне с переводом долга на нового Участника долевого строительства и в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник договора стремится оказать помощь, до заключения договора, устранить проблемы, связанные с исполнением настоящего Договора с Застройщиком и Заказчиком.

12.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Дополнительного акта или иного документа о передаче Объекта.

12.4. Уступка прав требования по контракту Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пеней), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки элементу обязательства по уступке Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

[illegible]

12.6. В случае участия Участников долевого строительства при требованиях на Объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в регистрирующем органе после подачи заявления, указанной в пункте 12.5 настоящего Договора, в (или) в регистрирующем органе Застройщик предоставляет, указанный в п.12.5 настоящего Договора после предоставления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, копию Участнику на подписание передаточного акта (субакта) и выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект долевого строительства (субъекта долевого строительства).

32.7. В случае не уведомления Застройщика о расторжении услуги при предоставлении информации с условиями исполнения работ или неуплате Застройщиком информации (частично информации), указанной в п.12.5 настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Застройщиком данных о строительстве Участнику долевого строительства, считается подписавшим Обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, информация в котором была известна Застройщику на дату составления настоящего акта или иного документа, подтверждающего осуществление.

12.8. С момента передачи при условии по договору одностороннего перевода все права и обязанности по договору переданы получателю, за исключением прав участника договора, связанных с подготовкой счета-фактуры, за исключением правом участником договора, связанных с возмещением по договору счета-фактуры, за исключением правом участником договора, связанных с возмещением по договору счета-фактуры.

Таблица 13. Исполнение обязательств по договору

11.1. Обязательства Застрахователя возникают с момента подписания Сторонами Представительного акта или иного документа о создании Картеля.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2006 № 449 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.12.2004 № 838 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 05.07.2006 № 449».

11

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2024.04.10.586110>; this version posted April 10, 2024. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА,
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Договор, заключенный в декабре и (или) августе при требовании по договору подлежит обязательной замене. Отказом не является отказ.

14.2. В результате одностороннего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на объект долевого строительства.

[illegible]

Государственные регистрационные органы собственности на Квартиры, однокомнатно, анализируются государственной регистрацией информации связанного с тем, право общей долевой собственности на общую собственность.

Таблица 14. ОБСТОЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕДОЛЖИМОЙ СЛУТЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это исходит из обстоятельств, лежащих beyond их контроля, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств; споров; природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действий военных действий, забастовок, военных действий, эпидемии, забастовки и иных событий, не подлежащих разумному контролю Сторон) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непредотвратимо повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, исполняющая обязательства которой препятствует обстоятельства формирования, не является другой Стороной и несут ответственность за обстоятельства, не являющийся оных, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как обстоятельство.

15.2. Если обязательств изподанной статьи 14 более 6 (Шести) месяцев, Страховщик имеет право отозвать лицензию. Если обязательств изподанной статьи 14 более 6 (Шести) месяцев, Страховщик имеет право отозвать лицензию. Если обязательств изподанной статьи 14 более 6 (Шести) месяцев, Страховщик имеет право отозвать лицензию.

15.1. Обязанность должника обязательства прекращается только в случае, если он не исполнил свои обязательства.

Таблица 16. СПРОС НА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 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

17.4. Все официальные correspondence (уведомления, доклады, информация), связанные исполнением Договора и направленные любым способом, предусмотренным Договором, должны быть подписаны 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, все correspondence (включая переписку, информацию), полученную и полученную Договором, направляется одним из следующих способов: электронным письмом с указанием адреса и адреса; телеграммой с указанием адреса; службой экспресс-доставки; курьерской службой, назначенной на основании утверждения и по согласованию с Сторонами; указанным в разделе 18 Договора либо направляется по почтовому адресу Сторон, указанному в разделе 18 Договора либо направляется по любому другому специальному адресу, указанному в разделе 18 Договора.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной.

Договор № ПАР-КЗ-КВ-СХ-02 от участка в долину строительства жилого дома от 15.03.2024 г.
Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПАР-КЗ-КВ-СХ-02 от участка в долину строительства жилого дома от 15.03.2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м.)	Сумма, (руб.)
1	2	2	81	2	57,66	5 189 400,00
2	2	2	82	1	23,38	2 104 200,00
3	2	2	85	2	57,75	5 197 500,00
4	2	3	88	1	39,50	3 555 000,00
5	2	3	138	1	19,78	3 590 200,00
6	2	3	160	2	38,11	5 229 000,00
Итого: 6 (Шесть) квартир					276,18	24 855 200,00

Застройщик
ООО «СЗ «Грань-Строй»
Действующий на территории Московской области
Генеральный директор
Иванов И.И.
Подпись: _____
М.П. ООО «СЗ «Грань-Строй»

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМО ДУ» ЗИНО
«Самостоятельный»
Генеральный директор
Березин Е.В.
Подпись: _____
М.П. ООО УК «РЭМО ДУ»

Договор № ПАР-КЗ-КВ-СХ-02 от участка в долину строительства жилого дома от 15.03.2024 г.
Приложение № 2 «План Квартиры»
к Договору № ПАР-КЗ-КВ-СХ-02 от участка в долину строительства жилого дома от 15.03.2024 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИРЫ

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	2	81	2
2	2	82	1
2	2	85	2



ДЛОСБДР № 19/03/19 ДЛ 426-С76-03 от 03.03.2019 г. в отношении размещения строительных объектов на участке ДЛ 426-С76-03

Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Связи	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	3	83	1



ДЛОСБДР № 19/03/19 ДЛ 426-С76-03 от 03.03.2019 г. в отношении размещения строительных объектов на участке ДЛ 426-С76-03

Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Связи	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	17	153	1
2	17	160	2



Участие в строительстве
ООО УК «РЭМ» ДУ, ЗИНО
«Самостоятельное»
Генеральный директор

Баркова Е.В.



Исполнитель
ООО «СЗ «Ранель Строй»
Директор по строительству

Григорьев В.В.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Nº 50-003842 of 06.03.2025

«ЖКК "Новая Алексеевская роща" жилищном №3.

Дата первичного размещения: 20.09.2023

4.0 Юридический адрес электронной почты (при наличии) и адрес официального сайта застройщика в информационной сети «Интернет»	4.1	Номер телефона: +79150026827
	4.2	Адрес электронной почты: askstroy2018@mail.ru
	4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.granibn.ru
5.0 Лица, исполняющие функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	5.1	Фамилия: Пак
	5.2	Имя: Сергей
	5.3	Отчество (при наличии): Андреевич
	5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
	5.7	Наименованный номер идентификация единоличного исполнительного органа: 561503463390
6.0 Об индивидуализации застройщика по меркам обозначения (при наличии)	6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): ГРАНИ-БН
7.0 Государственный регистрационный номер застройщика	7.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094602
	7.2	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
	7.3	Дата регистрации: 26.07.2015

111 О формировании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчества (если известен) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, в случае об индивидуализирующем застройщика информации об ином, если застройщик планирует использовать также коммерческие обозначения в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	1.1.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЬ-ЛЬ СТРОЙ"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы "СЗ "ГРАНЬ-ЛЬ СТРОЙ"
	1.2.1	Нижнее 1459069
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации Вост. населенного пункта:
	1.2.4	Населенный пункт: Балашиха
	1.2.5	Элемент улично-дорожной сети: улица
	1.2.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: Давыдовская
	1.2.7	Тип здания (сооружения): Дом 1-32
	1.2.8	Тип помещений: Квартира, пом 299
	1.2.9	Уточнение адреса: Рабочие дни несут интернет-адрес Рабочее время 09:00 по 21:00
	1.2.10	Уточнение адреса: Рабочие дни несут интернет-адрес Рабочее время 09:00 по 21:00
	1.3.1	1.3.1 О режиме работы застройщика
	1.3.2	1.3.2

3.4.0 Физических лиц, которые являются (через индивидуальную или общую собственность или совместно с иными лицами) местом распределения и более процентными голосов, предоставляемых на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Имя отчество	
	3.4.2	Пол	
	3.4.3	Имя Отчество (при наличии) Адрес	
	3.4.4	Гражданство Российская Федерация	
	3.4.5	Дата учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициаром, владеющим, в уставном капитале застройщика: 100 %	
	3.4.6	Строчный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 402702904321	
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 4026705676708	
3.4.10 Физических лиц, являющихся бенефициарными владельцами учредителя (Федерации) о записе конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Является бенефициарным владельцем учредителя	
	3.1.1.0	Физических лиц, являющихся бенефициарными владельцами учредителя (Федерации) о записе конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	
	3.1.1.1	Фамилия: XXXX	
	3.1.1.2	Пол XXXX	
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX	
	3.1.1.4	Гражданство XXXX	
3.1.1.5	3.1.1.5	Строчный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX	
	3.1.1.6	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 0	

3.3.00 Учредителях (участниках) застройщика, которые обладают акциями и более процентными голосами в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) и высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться акциями и более процентными голосами, принадлежащими на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика			
3.3.00	3.3.1	Учредитель (участник) — юридическое лицо, являющееся резидентом Российской Федерации	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.3.2		Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ТРАНСЪЕЛЪ-ИНВЕСТ
	3.3.3		Идентификационный номер налогоплательщика: 50181956706
	3.3.4		Процент голосов в высшем органе управления: 100 %
3.3.00	3.3.1	Учредитель (участник) — юридическое лицо, являющееся нерезидентом Российской Федерации	Фирменное наименование организации:
	3.3.2		Страна регистрации юридического лица:
	3.3.3		Дата регистрации:
	3.3.4		Регистрационный номер:
	3.3.5		Наименование регистрирующего органа:
	3.3.6		Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
	3.3.7		Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.8		Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3.00	3.3.1	Учредитель (участник) — физическое лицо	Фамилия:
	3.3.2		Имя:
	3.3.3		Отчество (при наличии):
	3.3.4		Гражданство:
	3.3.5		Страна места жительства:
	3.3.6		Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.7		Строчный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.3.8		Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):



3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии)	XXXX
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Специализированный застройщик "Амсар"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	0278149788
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1080278005994
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Специализированный застройщик "Самра"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	0268094637
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1210200051522
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Специализированный застройщик "Гранель II"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	5024177158
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1179024021993

3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Специализированный застройщик "Гранель Инвест"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	7714669543
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1027746264744
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Специализированный застройщик "Стройгус"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	7327058795
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1117327601153
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в составы и закондательств Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика	5018179876
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер	1155614063018

3.1.2.5	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком.	2	
3.1.2.7	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.8	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	773447907	
3.1.2.9	Идентификационный номер налогоплательщика	773447907	
3.1.2.10	Основной государственный регистрационный номер	1217700556022	
3.1.2.11	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком.	9	
3.1.2.12	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.13	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	9724099632	
3.1.2.14	Идентификационный номер налогоплательщика	1227700559544	
3.1.2.15	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком.	9	
3.1.2.16	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.17	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	5018197803	
3.1.2.18	Идентификационный номер налогоплательщика	5018197803	

3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер 119595306818	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2.5			
3.1.2.10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком		Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Столица"		
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 7751184639		
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер 1207700314711	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2.5			
3.1.2.11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком		Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ИН-ДУСТРИЯ"		
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 5013198526		
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер 1195981066801	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2.5			
3.1.2.12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком		Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Восток"		
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 5047213765		

	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029015918	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (13) Юридические лица, входящие в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью		
	3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Озониово"		
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 5032318941		
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1205000054650	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (14) Юридические лица, входящие в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью		
	3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Гард"		
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 7751184989		
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 120700323478	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (15) Юридические лица, входящие в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью		
	3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Галча"		
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 5018195423		

	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018036	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (16) Юридические лица, входящие в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью		
	3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Офорта"		
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 5001119992		
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053013420	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
3.1.2 (17) Юридические лица, входящие в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью		
	3.1.2.2	Полное наименование (без указания организационно-правовой формы): "Специализированный застройщик "Гранель Панк"		
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика 9715315848		
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 118774645211	Основания, по которым лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции и одну группу лиц с застройщиком	9
14 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства объектов жилищного комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его дочернее общество или дочерние общества такого объекта общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием веса нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию				

4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его основное общество или долевое общество в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Валдайский
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Уд
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Валдай
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Песра"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Квартальная жилая застройка по адресу: Московская область, то.Валдайский, микрорайон № 39, ул.Трубопровод, владение 216,2-й муниципальной территории. 1-й этаж Жилой дом №4, 2-й этаж Жилой дом №3»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.08.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-50-15-21972-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его основное общество или долевое общество в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: пгт
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Домогарово
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Уд
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухопутная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 30
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Городские дома"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирная жилая застройка с объектами коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Бутылинское, область дер. Валдайино, 25-й городской комплекс, жилой дом №01.40
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-50-21-22242-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытишки
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Товарный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК «Интеграционные Мытишки»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, восточнее д.Покровское. Пусковой комплекс 14. Жилая дом 4 с внутренними сетями инженерного обеспечения»
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РК-98-П-2512-2022
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Городок
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Покля Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Городок, б-в путевой комплекс. Жилая дом 1.4»
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РК-98-П-2512-2022
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Городо	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославская	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 13	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Покля Рига"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Будет ли жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Луговое, 7-й путевой комплекс. Жилой дом 1.5»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.10.2022	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ИД 50-П-253-2022	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Рябово	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 27	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ряб"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Будет ли с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подстанции автоэлектроснабжения и инженерными объектами наземного назначения по адресу: Московская область, с. Рябово (проектный адрес) 4405, многоквартирный ИО»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 20.11.2022	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ИД 50-ИД-23896-2022	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, срок ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: 	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Рязань	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: у.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортика	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 29	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Руст"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Балод дом №1.2 со астроинно-притростным ДОО на 93 места по адресу: Московская область, г.Рязань (проектный проект 4305, многоквартирный 10А)»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РЯ-90-48-2209-2022	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, срок ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: 	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Рязань	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: у.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортика	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 31	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Руст"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Балод дом №1.3 с помещением общедоступного назначения по адресу: Московская область, г.Рязань, ул.Пановка»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РЯ-90-48-22810-2022	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроки ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район г. Москвы	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытишки	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тихвинский	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК «Интеграционные Мытишки»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная застройка в среднеэтажном жилом строительстве объектов социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, а именно: д. Покровское. Пусковой комплекс 15, жилой дом № 3 с инженерными сетями инженерного назначения»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.01.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-50-12-23163-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроки ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район г. Москвы	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Парковая, вл. 2-4-6 пусковой комплекс Многоэтажный жилой дом вл. 2, 4 со встроенными пристройками ДОУ на 135 место»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-50-42-23391-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически вводимых в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парусная	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4б	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Дзержинский, ул. Парусная, вл. 4-б пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом вл. 4.7 со аттестацией проектной документации на объект в названии, с планировкой гаражом-стоянкой"	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-80-15-23-024-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически вводимых в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Воскресенский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Воскресенский	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Песча"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная застройка по адресу: Московская область, г.Воскресенск, микрорайон №36, ул. Трубицын, владение 25.9.4 пусковой комплекс. Жилой дом №110"	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-80-15-23-024-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его доли в отношении долевого участия в строительстве объектов такого основного назначения в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Живительный (Лермонтово Жилище)	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 4	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живительный»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/б.п.н. Жилище 2-й корпусной комплекс. Жилой дом по 1.4.1. Жилой дом по 1.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-29-21-24966-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его доли в отношении долевого участия в строительстве объектов такого основного назначения в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Живительный (Лермонтово Жилище)	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 3	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живительный»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/б.п.н. Жилище 3-й корпусной комплекс. Жилой дом по 1.3 с встраиваемой автостоянкой. Корректировка»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-29-21-25714-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимал участие застройщик и (или) его основное общество или основное общество в течение трех лет, представивший опубликованную проектной декларацией, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищин
	4.1.6	Земельный участок: Земельный участок д/инв.-арх. застройки № 2-п
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Технический
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 1
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Темпестарское Мытищи"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Ногарская. Пусковой комплекс 16. Жилой дом № 2 с автономными сетями инженерного обеспечения"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-56-12-26010-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимал участие застройщик и (или) его основное общество или основное общество в течение трех лет, представивший опубликованную проектной декларацией, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Тучково
	4.1.6	Земельный участок: Земельный участок д/инв.-арх. застройки № 1-п
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославинский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новое Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск. Жилой дом 8-го этажного комплекса №1.6"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-56-11-25970-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одоевский
	4.1.4	Вид населенного пункта: п
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новошапошниковское
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: б-р
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Знаменский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новошапошниковское"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Долевая жилая застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новошапошниковское, 2-й микрорайон, дом 5"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ИД 50-П-26052-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одоевский
	4.1.4	Вид населенного пункта: с
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Никольское-Урюпино
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиев Жалобинский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 12
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Анжелики"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилая застройка «Анжелики», расположенная по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Никольское-Урюпино, 1-й микрорайон, дом № 23, 24, 25"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 27.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: ИД 50-П-26094-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1.19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества или дочернего общества такого же рода, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввоза их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: г/д	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковка	4.1.7
4.1.10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества или дочернего общества такого же рода, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввоза их в эксплуатацию	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 41	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК «Бриллиант»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Киевская, д. 2-5-й корпусный комплекс. Многоэтажный жилой дом №1-4 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с пристроенными ДЮУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом №1-5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стандартно»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-98-12-26137-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества или дочернего общества такого же рода, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввоза их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район субъекта Российской Федерации	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Курово	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: г/д	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Росашиевская	4.1.7
4.1.10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества или дочернего общества такого же рода, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактора ввоза их в эксплуатацию	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 25	4.1.8
	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства, группу объектов капитального строительства коммерческие обозначение (при наличии): ЖК "Покра Рига"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс открытого типа на 2400 кв.м.ст. с/пункта из комплекса зданий: Корпус 1 на 800 кв.м, Корпус 2А, 2Б на 1600 кв.м, по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, Корпус 1»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.01.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: РН-98-11-26209-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.121.0 проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Легенда Оксана
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Притяго»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 05.02.2024
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-09-011914-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСТОССТРОЙНАДЗОР)

4.1.121.0 проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторы риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дедовский
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Малыгина
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 20а
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Территория комплексной застройки, расположенная на территории Московской области, г.Дедовский, ул.Винская, в.2. Многоуровневый автомобильный открытого типа.Корпус-1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 04.04.2024
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-09-02-2723-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически вводимых в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Валдайский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Мягкая	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 8	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Песчаный»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Глубинская, владение 2Б, 8-й корпусной комплекс. Жилые дома №10 и 10.1»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-15-17905-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически вводимых в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид земельного участка:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Валдайский	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Мягкая	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Песчаный»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Глубинская, владение 2Б, 8-й корпусной комплекс. Жилые дома №10 и 10.1»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-15-17905-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение трех лет, представивших опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК Жилищный (дворовый) Жилища	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 2	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Жилищный»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, инженерной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/блн д. Жилища. 1-й корпусный комплекс. Жилой дом по п. 2 с подземной автостоянкой, не являющийся обремененным ипотекой»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.06.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-99-21-24014-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщики и (или) его обособленные общества в течение трех лет, представивших опубликованную проектную декларацию, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Дзержинский	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети:	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети:	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 41	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бриллиант"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Заводская, д.2, 5-й корпусный комплекс. Многоэтажный жилой дом по п. 4 со встроенной пристройкой ДДУ на 135 мест. Многоэтажный жилой дом по п. 5 со встроенной пристройкой с помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-99-42-24137-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13



4.1.127) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты или приняты будут условия участия застройщика в (или) его доли в капитале общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: ЖК "Живновесный (дворовый Жилой)"	
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети:	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети:	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 4	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Живновесный"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Комплексная жилищная застройка с объектами транспортной, инженерной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, п/б.п.н. Ж.Б.Б.Б.Б. 2-й корпусной комплекс. Жилой дом по 4.1. Жилой дом по 4.2 со встроенной пригравой ДОО на 130 мест"	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства и эксплуатацию: 15.09.2023	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-98-П-24966-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства и эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.128) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых приняты или приняты будут условия участия застройщика в (или) его доли в капитале общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урюпино	
	4.1.6	Элемент улично-дворовой сети: с/д	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дворовой сети: Сервис Жилой	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 13	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангельский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Ангельский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюпино, 1 этап. Жилое здание № 23, 24."	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства и эксплуатацию: 27.12.2023	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ-98-П-26098-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства и эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1.29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район Зюзинский	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Зюзинское	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиев Валовский	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 1	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангелеский"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Ангелеский», расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, с. Никола-Урюмино, 1 этаж. Жилые дома № 23, 24, 25" (ЖД 23) (ЖД 24) (ЖД 25)	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 27.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-П-26698-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной документации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фразой вводя их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район Зюзинский	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Зюзинское	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: уа	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиев Валовский	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 9	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангелеский"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Ангелеский», расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, с. Никола-Урюмино, 1 этаж. 1-этажный комплекс. Жилые дома № 21, 22. 2-этажный комплекс. Жилые дома № 20/1, 20/2» ЖК 21, 22 (1-й этажный комплекс)	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-98-П-30589-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение общества такого обособленного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район г. Москвы	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новослобода	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиевская	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 11	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Ангел"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Объект капитального строительства, расположенный по адресу: стр. 2 по адресу: Московская область, г. Красногорск, с. Новое Урожайе, в составе 1-го земельного участка № 21, 22, 23 земельного участка, Жилое здание № 20/1, 20/2» ЖК 21, 22 (1-й проектной документации)	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-П-30585-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1.32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение общества такого обособленного общества в течение трех лет, представляющих опубликованную проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, факторов риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Район г. Москвы	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Ул.	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Рославская	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 21	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новый Риг"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Среднеэтажное жилое здание, расположенное по адресу: стр. 2 по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, Жилое дом 5-го земельного участка №1, 7"	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.11.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-П-29885-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выданный разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его обеспечение обществом такого основного общества в течение трех лет, представленных опубликованной проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактор риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: г/д
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Александровская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 4
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пильный"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Квартальная застройка по адресу: Московская область, Истринский округ Красногорск, город Красногорск, Пильный тупик, 1-й очередь, 1-й корпусной комплекс, Жилой дом №1 (корпус №1 и корпус №2) с подземными объектами и машинами и подземной автостоянкой»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.10.2024
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-90-П-20488-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята или будет принята и (или) его обеспечение обществом такого основного общества в течение трех лет, представленных опубликованной проектной декларацией, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактор риска их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцово
	4.1.4	Вид населенного пункта: мкр
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Высокое Жаворонки (первои Малые Вязьмы)
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 10
	4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Высокое Жаворонки"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс, 1 этаж, 2 подэтаж, 1 корпусной комплекс - корпус 10, 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Большое Вязьмы, д. Малые Вязьмы»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2024
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU-90-20-20217-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области



4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его доли в капитале общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцово	
	4.1.4	Вид населенного пункта: мкр	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Высокое Жаворонки (деревня Малые Вязьмы)	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Наименование элемента улично-дорожной сети	
	4.1.7	Тип здания (сооружения): Дом 11	
	4.1.8	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Высокое Жаворонки"	
	4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс 1 этаж, 2 полутая, 1 вурканой каминная - коридор-ста 10, 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.м. Большая Вязьма, д. Малые Вязьмы»	
	4.1.10	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2024	
	4.1.11	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ 90-20-20217-2024	
	4.1.12	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых предусмотрена участие застройщика и (или) его доли в капитале общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцово	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николье-Урошино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: с/д	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергиев Жалобинка	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом 5; Корпус 1	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии) ЖК "Ангельский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Ангельский», расположенный по адресу: Московская область, г.м. Красногорск, с. Николье-Урошино, 1 этаж, Жилые дома № № 15/1, 15/2, 26»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КМ 90-П-20222-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	



4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урюшино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: с/д	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5; Корпус: 2	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Аппетитский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Истбрукский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюшино, 1 этап, Жилые дома № № 18/1, 19/2, 26»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-П-2022-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирных жилых комплексов, в которых принята участие застройщика и (или) его обособленного общества в течение срока действия проектной декларации, с указанием мест нахождения указанных объектов недвижимости, фактически возведенных в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московский	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Николо-Урюшино	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: с/д	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сергей Жалобина	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Аппетитский"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Истбрукский», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюшино, 1 этап, Жилые дома № № 18/1, 19/2, 26»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: КН-90-П-2022-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

Передан через Диадок 31.03.2025 16:17 GMT+03:00
c5b993ab-7a7e-493e-85c7-79d37797cb9d
Страница 235 из 269

Ⓐ

		Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
7.1.6		Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);
7.1.7		Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, административным по налогам и сборам, административным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах), которые перечислены в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется искушение в соответствии с решением суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безвзыскными взысканными в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости акций застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика;
7.1.8		Наличие либо отсутствие сведений о наличии обжалованных указаний в пункте 7.1.8 постановления, законодательности застройщика в установленном порядке;
7.1.9		Наличие либо отсутствие решения по указанию в пункте 7.1.9 постановления по делу направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
7.1.10		Наличие либо отсутствие сведений за преступлением в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая обязанность возложена или снислана) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщиком;
7.1.11		

7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде залога права залога определенное залогом или залогом определенной доли в уставном капитале в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и строительства либо организации таких строительства, реконструкции и строительства (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика;
7.2	Организационно-правовая форма нарушения;
7.2.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы нарушения;
7.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика;
7.2.3	Дата договора нарушения;
7.2.4	Номер договора нарушения;
7.2.5	Соответствие размера суммы понесенных обязательств установленным требованиям, установленным законодательством, уставом, уставом фонда, уставом или соглашением по заключенному договору нарушения с учетом требований и условий (скажем) к капиталу, уставным фондам иных застройщиков, также заключенных с указанными нарушениями или соглашениями другой стороны нарушения (дальше – юридическое лицо – нарушение);
7.2.6	Наличие либо отсутствие признаков ликвидации юридического лица – нарушения;
7.2.7	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о взыскании задолженности из проекта, правомерной в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в отношении юридического лица – нарушения;
7.2.8	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о признании недействительными в качестве меры административного наказания юридического лица – нарушения;



		Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (о том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
7.2.5		Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (о том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
7.2.6		Наличие либо отсутствие в реестре незабросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (о том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
7.2.7		Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, задолженности по налогам обязательных платежей и обязательствам системным Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит и отсрочка уплаты с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах), которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется наступившее взыскание по суду, решению суда о признании обязанности должника по уплате налогов сумм исполненной или которые приняты безнадолжными в налоговых инспекциях с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать летг прошентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя.
7.2.8		Наличие либо отсутствие взысканий об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 нарушений, задолженности поручителя в установленном порядке.

7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
7.2.11	Наличие либо отсутствие сведений за проступками в сфере жилищного (за исключением лиц, у которых такая судимость признана или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.
7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничений в виде залога права залога, обременения, ипотеки или иных ограничений, предусмотренных законодательством, реконструкция объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя.
18 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	
Иная информация о застройщике	
8.1 Иная информация о застройщике	Согласно Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» незначительные друг от друга действуют для Генеральных директоров: Генеральный директор Пас Сергей Андреевич и Генеральный директор Андрей Сафонов Гифурович. Уточнение юридического и фактического адреса застройщика: 143960, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШОВА, УЛ. ДМИТРИЕВА, Д.37, ПОМЕЩ.399
19 В видах строящихся (создаваемых) и иных объектов недвижимости, их местонахождении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заключается проектная декларация	Количество многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заключается проектная декларация: 1
9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местонахождении и характеристиках	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом



9.4.0	Количество зданий в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Общее количество пассажирских лифтов
9.4.1		3
9.4.2		Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг)
9.4.3		0
9.4.4		Общее количество грузовых лифтов
9.4.5		3
9.4.6		Общее количество пассажирских лифтов
9.4.7		0

9.2.2	Наименование объекта	Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б», 1-й корпус, 1-й корпусной комплекс Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями
9.2.3	Субъект Российской Федерации	Московская область
9.2.4	Район субъекта Российской Федерации	Район Балашиха
9.2.5	Вид населенного пункта	п.с.
9.2.6	Наименование населенного пункта	Балашиха
9.2.7	Округ в населенном пункте	Округ в населенном пункте
9.2.8	Район в населенном пункте	Район в населенном пункте
9.2.9	Вид обременения участка	Вид обременения участка
9.2.10	Наименование участка	Наименование участка
9.2.11	Дом	Дом
9.2.12	Этаж	Этаж
9.2.13	Корпус	Корпус
9.2.14	Строение	Строение
9.2.15	Владелец	Владелец
9.2.16	Блок-секция	Блок-секция
9.2.17	Учредитель	Учредитель
9.2.18	Степень износа	Степень износа
9.2.19	Жилые	Жилые
9.2.20	Минимальное количество этажей	18
9.2.21	Максимальное количество этажей	18
9.2.22	Общая площадь объекта	14 254,22 кв.м
9.2.23	Материал наружных стен и каркаса объекта	Материал наружных стен и каркаса объекта
9.2.24	Вид и вид материала наружных стен и каркаса (с железобетонным каркасом и стенами из крупных керамических блоков и железобетонных панелей)	Вид и вид материала наружных стен и каркаса (с железобетонным каркасом и стенами из крупных керамических блоков и железобетонных панелей)
9.2.25	Материал перекрытий	Материал перекрытий
9.2.26	Вид и вид материала перекрытий (монолитные железобетонные и сборные железобетонные)	Вид и вид материала перекрытий (монолитные железобетонные и сборные железобетонные)
9.2.27	Класс энергетической эффективности	Класс энергетической эффективности
9.2.28	А	А
9.3	Сумма общей площади всех жилых помещений	Сумма общей площади всех жилых помещений
9.3.1		9 385,60 кв.м
9.3.2	Сумма общей площади всех жилых помещений	Сумма общей площади всех жилых помещений
9.3.3		9 846,03 кв.м



Объект №1

10.0 Вид договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется решение проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусматривающего законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполняющих инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если в требовании о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда			
10.1.0 Вид договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется проектное строительство	10.1.1 Вид договора:		
10.1.1	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
	10.1.4	Дата внесения изменений в договор	
10.2.0 Вид, выполняемых инженерных изысканий	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания Общество с ограниченной ответственностью	
	10.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "ВНЕШЕСТАРТ"	
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания	
	10.2.6	Идентификационный номер индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания: 7736236953	
10.2.2(1) Вид, выполняемых инженерных изысканий	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания Общество с ограниченной ответственностью	
	10.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "ТЕХНИКНИЗЫСКАТЕЛЬ"	
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания	

	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания
	10.2.6	Идентификационный номер индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания: 7717707276
10.2.3(1) Вид, выполняемых инженерных изысканий	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей инженерные изыскания Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполняющей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "ПРОНЕКСТРУП"
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания
	10.2.6	Идентификационный номер индивидуального предпринимателя, выполняющего инженерные изыскания: 7717626274
10.3.0 Вид, выполняемых архитектурно-строительных проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: СЗ "ГРЕНЬ СТРОЙ"
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование
	10.3.6	Идентификационный номер индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование: 5044694862
10.3.2(1) Вид, выполняемых архитектурно-строительных проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполняющей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АПОФЕМА"
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего архитектурно-строительное проектирование



			Идентификационный номер выполнявшей архитекторско-строительное проектирование: 7726730916
	Ю.3.0) Иных, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Ю.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: Акционерное общество
		Ю.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ГЛАВНОЕ ВСЕРГТНОВА.ПЯНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ "ЦЕНТР"
		Ю.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.6	Идентификационный номер выполнявшей архитекторско-строительное проектирование: 7709261816
	Ю.3.4) Ю.лиц, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Ю.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
		Ю.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "МКД ПРОЕКТ"
		Ю.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование
		Ю.3.6	Идентификационный номер выполнявшей архитекторско-строительное проектирование: 5947214085
	Ю.4) Результаты экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертов проектной документации
		Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 22.06.2023
		Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-034942-2023

Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦНО
Ю.4.6	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5936173613
Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертов проектной документации и результатов инженерных изысканий
Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 31.05.2017
Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-3-0136-17
Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИНГ"
Ю.4.6	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5948034656
Ю.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительные заключения экспертов проектной документации
Ю.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 13.07.2017
Ю.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-4001-17
Ю.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
Ю.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИНГ"

	Ю 4.6	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5948034656
Ю 4.4 (О) результаты экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Ю 4.1	Вид заключенных экспертиз Полное наименование заказчика экспертизы проектной документации
	Ю 4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 22.06.2023
	Ю 4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 59-2-1-2-034942-2023
	Ю 4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	Ю 4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ"
	Ю 4.6	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5936173613
Ю 5.0 результаты государственной экологической экспертизы	Ю 5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	Ю 5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы
	Ю 5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы
	Ю 5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	Ю 5.5	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
Ю 6.0 наименование предприятия, группы объектов, группы строительных объектов, группы объектов капитального строительства или иного объекта	Ю 6.1	Коммерческое обозначение, идентифицирующее объект, группу объектов (при наличии) ЖК "Новая Александрия роща"
Ю 7.0 генеральное предприятие, выполняющее работы в соответствии с проектом строительства здания, застроенного с застройщиком	Ю 7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика Общество с ограниченной ответственностью

Ю 7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы и выдающей заключение экспертизы, без указания организационно-правовой формы: СТРОЙ ГАРАНТ
Ю 7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
Ю 7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
Ю 7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
Ю 7.6	Идентификационный номер выполнявшей организацию, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: 7734419588
II.0 разрешения на строительство	
II.1.0 разрешения на строительство	II.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.86-15-24643-2023
	II.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	II.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	II.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
II.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОЖНИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
II.1.0 (О) разрешения на строительство	II.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.56-15-24643-2023
	II.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	II.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	II.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
II.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОЖНИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
II.1.0 (О) разрешения на строительство	II.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.56-15-24643-2023
	II.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	II.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	II.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
II.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОЖНИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



12.0 права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (сладкие) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе в случаях предоставления документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка	
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (сладкие) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реконструкции предоставленного документа на земельный участок	12.1.1 Вид права застройщика на земельный участок: Права собственности
12.1.2 Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества	
12.1.3 Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, предоставляющего права застройщика на земельный участок: 6498.6102.01.04-13	
12.1.4 Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 30.10.2023	
12.1.5 Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 13.11.2023	
12.1.6 Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:	
12.1.7 Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:	
12.1.8 Наименование уполномоченного органа, предоставляющего земельный участок в собственность:	
12.1.9 Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:	
12.1.10 Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:	
12.1.11 Дата государственной регистрации права собственности:	
12.2 О собственности земельного участка	12.2.1 Застройщик
12.2.2 Организационно-правовая форма собственности земельного участка:	
12.2.3 Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:	
12.2.4 Фамилия собственника земельного участка:	
12.2.5 Имя собственника земельного участка:	
12.2.6 Отчество собственника земельного участка (при наличии):	

11.1 (4) О разрешении на строительство	11.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.58-15-24643-2023
	11.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	11.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5 Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРЖНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
11.1 (5) О разрешении на строительство	11.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.58-15-24643-2023
	11.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	11.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5 Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРЖНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
11.1 (7) О разрешении на строительство	11.1.1 Номер разрешения на строительство: RU.58-15-24643-2023
	11.1.2 Дата выдачи разрешения на строительство: 11.08.2023
	11.1.3 Срок действия разрешения на строительство: 11.08.2028
	11.1.4 Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5 Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРЖНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок.
13.1.3.2	Расположены на обремененной территории доминирующей стороны площадки для дошкольного возраста 150 м ² , спортивная площадка для старшего возраста 250 м ² . На площадках устанавливается резиновое покрытие и устанавливается оборудование для занятий спортом согласно возрастным группам, обеспечивающее оборудование. Спортивные площадки оборудуются сетчатым ограждением высотой 2,5 м, а между площадками 1,2 м. Расположен для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположены непосредственно объекты строительства). Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов
13.1.4.1	1
	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства. На территории территории, с содержанием санитарного разрыва от проектируемого здания размещены площадки для контейнера ТБО на 3 контейнера
13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению. Свободная от покрытия территории засаживается многолетними декоративными травами. Газон выполняется из плодородного грунта с внесением газонных трав (очотков, луговых, райграса многолистный, полевица), что способствует поглощению пыли и обогащению воздуха кислородом. Вокруг газонов, примыкающих к зданию, дозу высаживаются кустарники «железяка жёлтая» Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц.
13.1.6.1	Наличие парковочных площадок (проектируемые безбарьерного назначения)
13.1.6.2	Наличие пандуса. Имеется
13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц. На отведённой территории, путях движения инвалидов предусмотрены специальные барьеры в местах примыкания тротуаров к проезжей части дорог; Площадки отката оборудования скатываются. Продолжительный уклон пути движения инвалидов на красной-красных по территории не превышает 5 %; Пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускающую скопления и загромождения из асфальта тротуара и тротуарной плитки; На автостоянках предусмотрены места для инвалидов. Входы в здание оборудованы пандусами с уклоном не более 8%, ведущих на уровень, отсеченный козырьком; Шаги порогов и проходы, дверей имеют в учётном возмездии маломобильных лиц.

[illegible]

13.2.0 проектные параметры разрешенного строительства	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия) Технические условия на разработку проекта устройства наружного освещения во г. Истринском муниципальном округе от 12.05.2022 № ИИ-20/2022
	13.1.8	Описание иных планировочных элементов благоустройства. Площадь для аттракциона прилегающего площадью 34,0 м2
	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в границах определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка Не установлено градостроительным регламентом
	14.0	Планировочном подзоне (техническом регламенте) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в планировочном подзоне (или в ином) предусмотрены подзоны
14.1.0 планировочное зонирование (техническое зонирование) в соответствии с требованиями инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдающей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдающей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы "РАУБЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ"
	14.1.4	Идентификационный номер зарегистрированной организации, выдающей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 5401091909
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 14.10.2021
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 9
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения 14.10.2024

14.1.1 (2) Оптимизация подключения (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения. Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: защитное электрообеспечение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЗОВИЧЕНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.1 (3) Оптимизация подключения (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.4	Идентификационный номер административной организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2022
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 24-ТН/2021
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2025
14.1.1 (3) Оптимизация подключения (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения. Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или бытовое электрообеспечение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЗОВИЧЕНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
14.1.4	14.1.4	Идентификационный номер административной организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227

	14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2022
	14.1.6		Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 29-ТН-2021
	14.1.7		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.02.2025
	14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1		Вид сети инженерно-технического обеспечения: линейное водопроводение
	14.1.2		Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЛАНШИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
	14.1.4		Идентификационный номер выданных технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 501209127
	14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19.10.2021
	14.1.6		Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 15
	14.1.7		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19.10.2024
	14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1		Вид сети инженерно-технического обеспечения: закрытое водоснабжение
	14.1.2		Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью

	14.1.3		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬ КОМПАНИЯ"
	14.1.4		Идентификационный номер выданных технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7714426297
	14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 16.03.2022
	14.1.6		Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21-ТН-0322
	14.1.7		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 16.03.2027
	14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.1 (6) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1		Вид сети инженерно-технического обеспечения: линейное водопроводение
	14.1.2		Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное унитарное предприятие
	14.1.3		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "БАЛАНШИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ"
	14.1.4		Идентификационный номер выданных технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 501209127
	14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02.06.2024
	14.1.6		Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/1-06-04
	14.1.7		Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02.06.2027
	14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение



14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: технологическое
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "ГРАНЕТЬ ИНЖИНИРИНГ"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5001091909
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 10.10.2024
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 81
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 10.10.2029
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрено размер платы за подключение
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ГРАНЕТЬ ИНЖИНИРИНГ"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: 500109163
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводные телекоммуникационные сети
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью

14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ГРАНЕТЬ ИНЖИНИРИНГ"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: 500109163
14.2 (1) О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи: Проводные радиосвязи
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "КОМПАНИОН КОМ"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: 9704017896
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи: Передача данных и доступа в интернет
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "МВЭЛ"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: 5036164033
15 (0) Количество в составе строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилых помещений	
15.1 (1) Количество в составе строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	15.1.1 Количество жилых помещений: 340
15.1.2	Количество нежилых помещений: 3
15.1.2.1	В том числе выделено мест: 0



1.5.2. О характеристиках жилых помещений		1.5.1. 2. 2		1.5.2. 1		1.5.2. 2		1.5.2. 3		В том числе иных нежилых помещений:	
Условный номер	Назначение	Этажи расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)				
1	квартира	2	1	55.54	2	28.42	2.64				
2	квартира-студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64				
3	квартира	2	1	39.50	1	15.72	2.64				
4	квартира-студия	2	1	23.38	1	12.05	2.64				
5	квартира	2	1	51.86	2	27.43	2.64				
6	квартира	3	1	55.54	2	28.42	2.64				
7	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64				
8	квартира	3	1	39.50	1	15.72	2.64				
9	квартира-студия	3	1	23.38	1	12.05	2.64				
10	квартира	3	1	51.86	2	27.43	2.64				
11	квартира	4	1	55.54	2	28.42	2.64				
12	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64				
13	квартира	4	1	39.50	1	15.72	2.64				
14	квартира-студия	4	1	23.38	1	12.05	2.64				
15	квартира	4	1	51.86	2	27.43	2.64				
16	квартира	5	1	55.54	2	28.42	2.64				
17	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64				
18	квартира	5	1	39.50	1	15.72	2.64				
19	квартира-студия	5	1	23.38	1	12.05	2.64				
20	квартира	5	1	51.86	2	27.43	2.64				
21	квартира	6	1	55.54	2	28.42	2.64				
22	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64				
23	квартира	6	1	39.50	1	15.72	2.64				
24	квартира-студия	6	1	23.38	1	12.05	2.64				
25	квартира	6	1	51.86	2	27.43	2.64				
26	квартира	7	1	55.54	2	28.42	2.64				
27	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64				
28	квартира	7	1	39.50	1	15.72	2.64				
29	квартира-студия	7	1	23.38	1	12.05	2.64				
30	квартира	7	1	51.86	2	27.43	2.64				

31	квартира	8				1		55.90	2			28.68	2.64		
32	квартира-студия	8				1		23.45	1			12.12	2.64		
33	квартира	8				1		39.78	1			15.80	2.64		
34	квартира-студия	8				1		23.45	1			12.12	2.64		
35	квартира	8				1		51.99	2			27.53	2.64		
36	квартира	9				1		55.90	2			28.68	2.64		
37	квартира-студия	9				1		23.45	1			12.12	2.64		
38	квартира	9				1		39.78	1			15.80	2.64		
39	квартира-студия	9				1		23.45	1			12.12	2.64		
40	квартира	9				1		51.99	2			27.53	2.64		
41	квартира	10				1		55.90	2			28.68	2.64		
42	квартира-студия	10				1		23.45	1			12.12	2.64		
43	квартира	10				1		39.78	1			15.80	2.64		
44	квартира-студия	10				1		23.45	1			12.12	2.64		
45	квартира	10				1		51.99	2			27.53	2.64		
46	квартира	11				1		55.90	2			28.68	2.64		
47	квартира-студия	11				1		23.45	1			12.12	2.64		
48	квартира	11				1		39.78	1			15.80	2.64		
49	квартира-студия	11				1		23.45	1			12.12	2.64		
50	квартира	11				1		51.99	2			27.53	2.64		
51	квартира	12				1		55.90	2			28.68	2.64		
52	квартира-студия	12				1		23.45	1			12.12	2.64		
53	квартира	12				1		39.78	1			15.80	2.64		
54	квартира-студия	12				1		23.45	1			12.12	2.64		
55	квартира	12				1		51.99	2			27.53	2.64		
56	квартира	13				1		55.90	2			28.68	2.64		
57	квартира-студия	13				1		23.45	1			12.12	2.64		
58	квартира	13				1		39.78	1			15.80	2.64		
59	квартира-студия	13				1		23.45	1			12.12	2.64		
60	квартира	13				1		51.99	2			27.53	2.64		
61	квартира	14				1		55.90	2			28.68	2.64		
62	квартира-студия	14				1		23.45	1			12.12	2.64		
63	квартира	14				1		39.78	1			15.80	2.64		
64	квартира-студия	14				1		23.45	1			12.12	2.64		



65	квартира	14	1	51.99	2	27.53	2.64
66	квартира	15	1	55.90	2	28.68	2.64
67	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64
68	квартира	15	1	59.78	1	15.80	2.64
69	квартира-студия	15	1	23.45	1	12.12	2.64
70	квартира	15	1	51.99	2	27.53	2.64
71	квартира	16	1	55.90	2	28.68	2.64
72	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
73	квартира	16	1	59.78	1	15.80	2.64
74	квартира-студия	16	1	23.45	1	12.12	2.64
75	квартира	16	1	51.99	2	27.53	2.64
76	квартира	17	1	55.90	2	28.68	2.64
77	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
78	квартира	17	1	59.78	1	15.80	2.64
79	квартира-студия	17	1	23.45	1	12.12	2.64
80	квартира	17	1	51.99	2	27.53	2.64
81	квартира	2	2	55.54	2	28.42	2.64
82	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
83	квартира	2	2	59.50	1	15.72	2.64
84	квартира-студия	2	2	23.38	1	12.05	2.64
85	квартира	2	2	55.63	2	28.42	2.64
86	квартира	3	2	55.54	2	28.42	2.64
87	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64
88	квартира	3	2	59.50	1	15.72	2.64
89	квартира-студия	3	2	23.38	1	12.05	2.64
90	квартира	3	2	55.63	2	28.42	2.64
91	квартира	4	2	55.54	2	28.42	2.64
92	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64
93	квартира	4	2	59.50	1	15.72	2.64
94	квартира-студия	4	2	23.38	1	12.05	2.64
95	квартира	4	2	55.63	2	28.42	2.64
96	квартира	5	2	55.54	2	28.42	2.64
97	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64
98	квартира	5	2	59.50	1	15.72	2.64

99	квартира-студия	5	2	23.38	1	12.05	2.64
100	квартира	5	2	55.63	2	28.42	2.64
101	квартира	6	2	55.54	2	28.42	2.64
102	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
103	квартира	6	2	59.50	1	15.72	2.64
104	квартира-студия	6	2	23.38	1	12.05	2.64
105	квартира	6	2	55.63	2	28.42	2.64
106	квартира	7	2	55.54	2	28.42	2.64
107	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
108	квартира	7	2	59.50	1	15.72	2.64
109	квартира-студия	7	2	23.38	1	12.05	2.64
110	квартира	7	2	55.63	2	28.42	2.64
111	квартира	8	2	55.90	2	28.68	2.64
112	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
113	квартира	8	2	59.78	1	15.80	2.64
114	квартира-студия	8	2	23.45	1	12.12	2.64
115	квартира	8	2	55.99	2	28.68	2.64
116	квартира	9	2	55.90	2	28.68	2.64
117	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
118	квартира	9	2	59.78	1	15.80	2.64
119	квартира-студия	9	2	23.45	1	12.12	2.64
120	квартира	9	2	55.99	2	28.68	2.64
121	квартира	10	2	55.90	2	28.68	2.64
122	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
123	квартира	10	2	59.78	1	15.80	2.64
124	квартира-студия	10	2	23.45	1	12.12	2.64
125	квартира	10	2	55.99	2	28.68	2.64
126	квартира	11	2	55.90	2	28.68	2.64
127	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64
128	квартира	11	2	59.78	1	15.80	2.64
129	квартира-студия	11	2	23.45	1	12.12	2.64
130	квартира	11	2	55.99	2	28.68	2.64
131	квартира	12	2	55.90	2	28.68	2.64
132	квартира-студия	12	2	23.45	1	12.12	2.64



133	квартира-студия	12	2	39,78	1	15,80	2,64
134	квартира-студия	12	2	23,45	1	12,12	2,64
135	квартира	12	2	55,99	2	28,68	2,64
136	квартира	13	2	55,90	2	28,68	2,64
137	квартира-студия	13	2	23,45	1	12,12	2,64
138	квартира	13	2	39,78	1	15,80	2,64
139	квартира-студия	13	2	23,45	1	12,12	2,64
140	квартира	13	2	55,99	2	28,68	2,64
141	квартира	14	2	55,90	2	28,68	2,64
142	квартира-студия	14	2	23,45	1	12,12	2,64
143	квартира	14	2	39,78	1	15,80	2,64
144	квартира-студия	14	2	23,45	1	12,12	2,64
145	квартира	14	2	55,99	2	28,68	2,64
146	квартира	15	2	55,90	2	28,68	2,64
147	квартира-студия	15	2	23,45	1	12,12	2,64
148	квартира	15	2	39,78	1	15,80	2,64
149	квартира-студия	15	2	23,45	1	12,12	2,64
150	квартира	15	2	55,99	2	28,68	2,64
151	квартира	16	2	55,90	2	28,68	2,64
152	квартира-студия	16	2	23,45	1	12,12	2,64
153	квартира	16	2	39,78	1	15,80	2,64
154	квартира-студия	16	2	23,45	1	12,12	2,64
155	квартира	16	2	55,99	2	28,68	2,64
156	квартира	17	2	55,90	2	28,68	2,64
157	квартира-студия	17	2	23,45	1	12,12	2,64
158	квартира	17	2	39,78	1	15,80	2,64
159	квартира-студия	17	2	23,45	1	12,12	2,64
160	квартира	17	2	55,99	2	28,68	2,64
161	квартира	2	3	51,77	2	27,43	2,64
162	квартира-студия	2	3	23,38	1	12,05	2,64
163	квартира	2	3	39,50	1	15,72	2,64
164	квартира-студия	2	3	23,38	1	12,05	2,64
165	квартира	2	3	55,63	2	28,42	2,64
166	квартира	3	3	51,77	2	27,43	2,64

167	квартира-студия	3	3	23,38	1	12,05	2,64
168	квартира	3	3	39,50	1	15,72	2,64
169	квартира-студия	3	3	23,38	1	12,05	2,64
170	квартира	3	3	55,63	2	28,42	2,64
171	квартира	4	3	51,77	2	27,43	2,64
172	квартира-студия	4	3	23,38	1	12,05	2,64
173	квартира	4	3	39,50	1	15,72	2,64
174	квартира-студия	4	3	23,38	1	12,05	2,64
175	квартира	4	3	55,63	2	28,42	2,64
176	квартира	5	3	51,77	2	27,43	2,64
177	квартира-студия	5	3	23,38	1	12,05	2,64
178	квартира	5	3	39,50	1	15,72	2,64
179	квартира-студия	5	3	23,38	1	12,05	2,64
180	квартира	5	3	55,63	2	28,42	2,64
181	квартира	6	3	51,77	2	27,43	2,64
182	квартира-студия	6	3	23,38	1	12,05	2,64
183	квартира	6	3	39,50	1	15,72	2,64
184	квартира-студия	6	3	23,38	1	12,05	2,64
185	квартира	6	3	55,63	2	28,42	2,64
186	квартира	7	3	51,77	2	27,43	2,64
187	квартира-студия	7	3	23,38	1	12,05	2,64
188	квартира	7	3	39,50	1	15,72	2,64
189	квартира-студия	7	3	23,38	1	12,05	2,64
190	квартира	7	3	55,63	2	28,42	2,64
191	квартира	8	3	51,90	2	27,53	2,64
192	квартира-студия	8	3	23,45	1	12,12	2,64
193	квартира	8	3	39,78	1	15,80	2,64
194	квартира-студия	8	3	23,45	1	12,12	2,64
195	квартира	8	3	55,90	2	28,68	2,64
196	квартира	9	3	51,90	2	27,53	2,64
197	квартира-студия	9	3	23,45	1	12,12	2,64
198	квартира	9	3	39,78	1	15,80	2,64
199	квартира-студия	9	3	23,45	1	12,12	2,64
200	квартира	9	3	55,99	2	28,68	2,64

201	квартира	10	3	51.90	2	27.53	2.64
202	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64
203	квартира	10	3	39.78	1	15.80	2.64
204	квартира-студия	10	3	23.45	1	12.12	2.64
205	квартира	10	3	55.99	2	28.68	2.64
206	квартира	11	3	51.90	2	27.53	2.64
207	квартира-студия	11	3	23.45	1	12.12	2.64
208	квартира	11	3	39.78	1	15.80	2.64
209	квартира-студия	11	3	23.45	1	12.12	2.64
210	квартира	11	3	55.99	2	28.68	2.64
211	квартира	12	3	51.90	2	27.53	2.64
212	квартира-студия	12	3	23.45	1	12.12	2.64
213	квартира	12	3	39.78	1	15.80	2.64
214	квартира-студия	12	3	23.45	1	12.12	2.64
215	квартира	12	3	55.99	2	28.68	2.64
216	квартира	13	3	51.90	2	27.53	2.64
217	квартира-студия	13	3	23.45	1	12.12	2.64
218	квартира	13	3	39.78	1	15.80	2.64
219	квартира-студия	13	3	23.45	1	12.12	2.64
220	квартира	13	3	55.99	2	28.68	2.64
221	квартира	14	3	51.90	2	27.53	2.64
222	квартира-студия	14	3	23.45	1	12.12	2.64
223	квартира	14	3	39.78	1	15.80	2.64
224	квартира-студия	14	3	23.45	1	12.12	2.64
225	квартира	14	3	55.99	2	28.68	2.64
226	квартира	15	3	51.90	2	27.53	2.64
227	квартира-студия	15	3	23.45	1	12.12	2.64
228	квартира	15	3	39.78	1	15.80	2.64
229	квартира-студия	15	3	23.45	1	12.12	2.64
230	квартира	15	3	55.99	2	28.68	2.64
231	квартира	16	3	51.90	2	27.53	2.64
232	квартира-студия	16	3	23.45	1	12.12	2.64
233	квартира	16	3	39.78	1	15.80	2.64
234	квартира-студия	16	3	23.45	1	12.12	2.64

235	квартира	16	3	55.99	2	28.68	2.64
236	квартира	17	3	51.90	2	27.53	2.64
237	квартира-студия	17	3	23.45	1	12.12	2.64
238	квартира	17	3	39.78	1	15.80	2.64
239	квартира-студия	17	3	23.45	1	12.12	2.64
240	квартира	17	3	55.99	2	28.68	2.64
15.3 О характеристиках помещений							
15.3.1							
Условный номер	Назначение	Этаж	Номер помещения	Площадь (кв. м)	Помещение	Площадь (кв. м)	Высота потолков (м)
1	Нежилое помещение	1	1	152.16	Тамбур	5.47	3.43
					ПВН	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	141.04	
2	Нежилое помещение	1	2	156.26	Тамбур	5.47	3.43
					ПВН	2.55	
					С/У	3.10	
					Офисное помещение	145.14	
3	Нежилое помещение	1	3	152.01	Тамбур	5.47	3.43
					ПВН	2.55	
					С/У	3.01	
					Офисное помещение	140.98	
16 О составе общедолюльчиков в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (группе) помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технических средств в нежилом помещении для обслуживания, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)							
16.1 О помещениях общего пользования							
№	Этаж	Назначение	Помещение	Площадь (кв. м)	Помещение	Площадь (кв. м)	Площадь (кв. м)
1	1	Помещение ПНС	Котельная 1 Этаж - 1	69.03	Техническое	69.03	
2	1	Помещение ПНС	Котельная 1 Этаж - 1	98.51	Техническое	98.51	
3	1	Помещение для обслуживания ПНС	Котельная 1 Этаж - 1	8.18	Техническое	8.18	
4	1	Электрощитовая	Котельная 2 Этаж - 1	27.93	Техническое	27.93	
5	1	Помещение СС	Котельная 2 Этаж - 1	12.90	Техническое	12.90	
6	1	Помещение для обслуживания ПНС	Котельная 2 Этаж - 1	8.18	Техническое	8.18	
7	1	Электрощитовая	Котельная 3 Этаж - 1	12.73	Техническое	12.73	



8	Т8 Помещение для оборудования	Секция 3 Этаж -1	Техническое	8.07
9	01 Места общего пользования	Секция 1, 2, 3 Этаж -1	Общественное	50.00
10	02 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 1	Общественное	50.00
11	03 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 2	Общественное	50.00
12	04 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 3	Общественное	50.00
13	05 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 4	Общественное	50.00
14	06 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 5	Общественное	50.00
15	07 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 6	Общественное	50.00
16	08 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 7	Общественное	50.00
17	09 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 8	Общественное	50.00
18	010 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 9	Общественное	50.00
19	011 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 10	Общественное	50.00
20	012 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 11	Общественное	50.00
21	013 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 12	Общественное	50.00
22	014 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 13	Общественное	50.00
23	015 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 14	Общественное	50.00
24	016 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 15	Общественное	50.00
25	017 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 16	Общественное	50.00
26	018 Места общего пользования	Секция 1 Этаж 17	Общественное	50.00
27	019 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 1	Общественное	77.19
28	020 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 2	Общественное	50.00
29	021 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 3	Общественное	50.00
30	022 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 4	Общественное	50.00
31	023 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 5	Общественное	50.00
32	024 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 6	Общественное	50.00
33	025 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 7	Общественное	50.00
34	026 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 8	Общественное	50.00
35	027 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 9	Общественное	50.00
36	028 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 10	Общественное	50.00
37	029 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 11	Общественное	50.00
38	030 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 12	Общественное	50.00
39	031 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 13	Общественное	50.00
40	032 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 14	Общественное	50.00
41	033 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 15	Общественное	50.00
42	034 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 16	Общественное	50.00
43	035 Места общего пользования	Секция 2 Этаж 17	Общественное	50.00
44	036 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 1	Общественное	77.19
45	037 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 2	Общественное	50.00
46	038 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 3	Общественное	50.00
47	039 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 4	Общественное	50.00
48	040 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 5	Общественное	50.00
49	041 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 6	Общественное	50.00
50	042 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 7	Общественное	50.00
51	043 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 8	Общественное	50.00
52	044 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 9	Общественное	50.00

53	045 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 10	Общественное	50.00
54	046 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 11	Общественное	50.00
55	047 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 12	Общественное	50.00
56	048 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 13	Общественное	50.00
57	049 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 14	Общественное	50.00
58	050 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 15	Общественное	50.00
59	051 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 16	Общественное	50.00
60	052 Места общего пользования	Секция 3 Этаж 17	Общественное	50.00
16.2 Перечень технических, инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания помещений в данной зоне				
16.2.1				
№	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	
1	Подземная часть	Электрооборудование жилого дома	Электрооборудование	
4	подземная часть	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка, распределение тепловой энергии по потребителям	
5	подземный этаж, общие помещения в многоквартирном доме, чердак, подвальный этаж, чердак	Система электрооборудования и электрооснащения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение электроснабжения помещений в многоквартирном жилом комплексе	
6	подземная часть	Подземная насосная станция (ПНС)	Обеспечение объекта водоснабжением	
7	подземная часть	Повысительные насосные насосы	Обеспечение объекта системой водоснабжения	
8	Подземная часть, подземная часть	Система хозяйственного водоснабжения, общедомовый хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод	Обеспечение потребителей холодной водой и противопожарным водоснабжением	
9	Подземная часть, подземная часть	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой	
10	Подземная часть, подземная часть	Система холод-горячей канализации	Отведение хозяйственно-бытовых стоков	
11	Подземная часть, подземная часть	Система линейной канализации	Отвод дождевых и талых вод с крыши здания	
12	подземная часть	Система вентиляции помещений чердака, под	Отвод дренажа	
13	Подземная часть, подземная часть	Система отопления	Обеспечение теплом	
14	Подземная часть, подземная часть	Общедомовая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена	
15	Жилые помещения надземной части	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена	
16	Лифтовые коридоры; подвальные помещения, лифтовые шахты	Система вытяжной противозадымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре	



17	Лифтовые жироуловители, подпитываемые корпусом зона безопасности, лифтовые шахты	Система противонаводной вентиляции (жироуловитель)	Выполнение узловых проектных решений
18	Надземная часть, подземная часть	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасности пассажиров между этажами
19	Надземная часть, подземная часть	Система турбопроветривания кабельных каналов, телефонная сеть общего пользования и кабельного вещания	Обеспечение системной кабельной телекоммуникации, сетевой телефонизации, сетевой передачи данных
20	подземная часть	Система автоматизации теплового пункта и жидкостной насосной станции	Обеспечивает работу без присутствия обслуживающего персонала с передачей текстовой информации и аварийного сигнала о работе оборудования на рабочее место диспетчера.
21	Общее имущество в многоквартирном доме, квартира, помещение, помещения общественного назначения	Система радионавигации	Обеспечение радионавигацией, а также передачи сообщений ГО в МЧС
22	Надземная часть, подземная часть	Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, система автоматизации противопожарной защиты	Система автоматической пожарной сигнализации предназначена для обнаружения пожара в помещении, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.
23	Надземная часть	Система видеонаблюдения видеонаблюдения	Система предназначена для контроля различных групп помещений, лифтовых холлов, эвакуационных выходов и паркингов видеонаблюдения;
24	Надземная часть, подземная часть	Автоматизированная система диспетчеризации и управления инженерными системами	Система предназначена для контроля работы и взаимодействия аварийных ситуаций в лифтовом оборудовании, паркингах принтеров и обработчиков информации соответствующими словами.
25	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета/контроля и диспетчеризации расхода электроэнергии	Система предназначена для контроля расхода электроэнергии в многоквартирном доме.
17.0 проектная графика реализации проекта строительства не входит в эксплуатационно-строительные мероприятия и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1.0 проектная графика реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства 20 процентов готовности	
17.1.2		Полученный акт ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства. 20.04.2024 г.	

17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства 40 процентов готовности	Этап реализации проекта строительства 40 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 2 квартал 2024 г.	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 2 квартал 2024 г.
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства 60 процентов готовности	Этап реализации проекта строительства 60 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 3 квартал 2025 г.	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 3 квартал 2025 г.
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства 80 процентов готовности	Этап реализации проекта строительства 80 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 4 квартал 2025 г.	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 4 квартал 2025 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства выводение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости	Этап реализации проекта строительства выводение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 4 квартал 2025 г.	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства 4 квартал 2025 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и ответственности в соответствии со статьями 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40, 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Персональная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025	Персональная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025
18.0 Планируемой стоимости строительства (стоимости многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости)	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства 31.12.2025
18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 782 237 731,60 руб.	Планируемая стоимость строительства: 782 237 731,60 руб.

18.1 О размере полученных платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40, 2021, №1, ст. 33)			18.1 О размере полученных платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40, 2021, №1, ст. 33)		
18.1.1	18.1.1.1	18.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1.1
18.1.2	18.1.2.1	18.1.2.1.1	18.1.2.1.1.1	18.1.2.1.1.1.1	18.1.2.1.1.1.1.1
19.0 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд			19.0 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1.0	19.1.0.1	19.1.0.1.1	19.1.0.1.1.1	19.1.0.1.1.1.1	19.1.0.1.1.1.1.1
19.2.0	19.2.0.1	19.2.0.1.1	19.2.0.1.1.1	19.2.0.1.1.1.1	19.2.0.1.1.1.1.1
19.3 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд			19.3 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.3.1	19.3.1.1	19.3.1.1.1	19.3.1.1.1.1	19.3.1.1.1.1.1	19.3.1.1.1.1.1.1
19.4.0	19.4.0.1	19.4.0.1.1	19.4.0.1.1.1	19.4.0.1.1.1.1	19.4.0.1.1.1.1.1
19.5 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд			19.5 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору в пользу участника долевого строительства, в котором средства на счетах застройщика, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.5.1	19.5.1.1	19.5.1.1.1	19.5.1.1.1.1	19.5.1.1.1.1.1	19.5.1.1.1.1.1.1
19.6.0	19.6.0.1	19.6.0.1.1	19.6.0.1.1.1	19.6.0.1.1.1.1	19.6.0.1.1.1.1.1

19.3.0	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Нет
19.4.1	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд:	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд
19.4.2	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд:	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд
19.5.1	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд:	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд
19.6.1	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд:	Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд



	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы СБЕРБАНК РОССИИ
	19.6.1.3	Идентификационный номер организационно-кредитора 7707083893
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора в 446 384 473,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату 2 523 744 519,54 руб.
	19.6.1.6	Наименование остатка по кредиту (займу) на указанную дату 3 922 649 953,46 руб.
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа) 28.05.2026
19.7.0	Количество заключенных договоров (обладатель объектов долевого строительства и/или участника долевого строительства) с указанием вида объекта долевого строительства (далее по тексту - «нежилое помещение, машино-место»)	
19.7.1	Количество договоров участия в долевом строительстве с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд и/или с использованием счетов эскроу	
19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:	
19.7.1.1.1	Жилые помещения	
19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 136	
19.7.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	
19.7.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	
19.7.1.1.3.1	Нежилое помещение	
19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:	
19.7.1.1.3.2.1	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	

19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
19.7.1.1.3	Машино-места
19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:
19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд
19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:
19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
19.7.2.1.1	Жилые помещения
19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 5 356,12 кв.м
19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 кв.м
19.7.2.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 кв.м
19.7.2.1.2	Нежилое помещение
19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 кв.м
19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 кв.м
19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 кв.м
19.7.2.1.3	Машино-места
19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 кв.м
19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 кв.м
19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 кв.м



19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве
19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства
19.7.3.1.1	Жилые помещения
19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу
	788 247 000 руб.
19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (пожаро) в компенсационный фонд
	0 руб.
19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
	0 руб.
19.7.3.1.2	Нежилые помещения
19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу
	0 руб.
19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (пожаро) в компенсационный фонд
	0 руб.
19.7.3.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
	0 руб.
19.7.3.1.3	Машинно-места
19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу
	0 руб.
19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (пожаро) в компенсационный фонд
	0 руб.
19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика
	0 руб.
20.00	Виды соглашений и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
20.1.00	Виды соглашений
20.1.00	Виды соглашений, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
20.1.1	Договор об открытии ипотечной кредитной линии
20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства
	Публичное акционерное общество
20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы
	Сбербанк России

20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства
	7707083893
20.1.5	Сумма привлеченных средств
	6 446 385 473,00 руб.
20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств
	28.05.2026
20.1.7	Календарный номер земельного участка, выделенного для размещения объекта строительства
	50.15.0040302.6098
20.1.1	Вид соглашения или сделки
	Договор займа
20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства
	Общество с ограниченной ответственностью
20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы
	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНДЕЛЬ ИЛЬНИСКОЕ"
20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства
	5018194786
20.1.5	Сумма привлеченных средств
	500 000 000,00 руб.
20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств
	31.12.2026
20.1.7	Календарный номер земельного участка, выделенного для размещения объекта строительства
	50.15.0040302.6098
21.0	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика
21.1.0	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика
	120 010 000,00 руб.
22	Информация об объекте социальной инфраструктуры, затрагиваемой проектом, на территории которого планируется возведение объекта строительства
	Информация об объекте социальной инфраструктуры, затрагиваемой проектом, на территории которого планируется возведение объекта строительства



22.1.0	вид, наименование объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	22.1.1	Наименование договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры и государственную или муниципальную собственность;
22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры.		
22.1.3	Наименование объекта социальной инфраструктуры.		

22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.		
22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.		
22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.		
22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.		
22.1.8	Цели затрат застройщика.		
23	Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте		
23.1	Иная информация о проекте	23.1.1	Сейсмостойкость-5 баллов. Многоквартирный дом с уникальными объектам не аттестован. В разделе 19.6 «О целевом кредите (целевом займе)» сумма кредита с фактом Сбербанка России распространяется на жилье дома №1.3.3.4 ЖК «Новая Александрия Рузского района»
24	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию
Решет 11.1	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
Решет 10.4	21.09.2023	10. разрезы на строительство	Подгружено специализированное РИД
Решет 24	28.09.2023	О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Подгружен файл экспертизы из ЕДРЭ
Решет 6	29.09.2023	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	Добавлено информационное письмо
Решет 19.7	31.10.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнее отчетную дату	Исполнен финансовый результат текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнее отчетную дату
Решет 19.7	03.11.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии оплаты обязательств отсроченный (аннуитет) и комбинированный (аннуитет) и использование счетов эскроу	Исполнено количество заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии оплаты обязательств отсроченный (аннуитет) и комбинированный (аннуитет) и использование счетов эскроу
Решет 19.6	07.11.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Исполнены сведения о целевом кредите (целевом займе)



Рассел 10.7	07.12.2023	О генеральном подряде, выполняемом работами в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	Заключен договор подряда
Рассел 12.1	07.12.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, в том числе о документах правоустанавливающего характера на земельный участок	Имением и/или права застройщика на 35%
И/П 10.6	07.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
Рассел 10.7	07.12.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Рассел 20.1	07.12.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых предоставляется целевое кредитное средство для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДИВЛ
Рассел 10.7	09.01.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
И/П 10.6	09.01.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
И/П 10.6	06.02.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

Рассел 10.7	06.02.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
И/П 10.6	04.03.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
Рассел 10.7	04.03.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Рассел 6	27.03.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последний отчетный день	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последний отчетный день
И/П 10.6	08.04.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
Рассел 10.7	08.04.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (авансов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Рассел 6	28.04.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последний отчетный день	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последний отчетный день
И/П 10.6	07.05.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

06.09.2024	06.09.2024	О целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
07.10.2024	07.10.2024	О целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
08.11.2024	08.11.2024	О целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
09.12.2024	09.12.2024	О целевом кредите (целевом займе)	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) и компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

раздел 19.7	06.03.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу



раздел 19.7	05.12.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
	и/л 19.6	и/л 19.6	и/л 19.6
20.1	09.12.2024	Об иных обязательствах и о счетах, на основании которых производится доплата кредита для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	и/л 19.6
	и/л 19.6	и/л 19.6	и/л 19.6
раздел 19.7	09.01.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
	и/л 19.6	и/л 19.6	и/л 19.6
раздел 19.7	05.02.2025	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (ипотеков) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
	и/л 19.6	и/л 19.6	и/л 19.6
раздел 19.7	26.02.2025	О приоритетном графике реализации проекта строительства	и/л 19.6
	и/л 19.6	и/л 19.6	и/л 19.6





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 № 6/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. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включен в Федеральный реестр некоммерческих организаций в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций подлинник 4 июля 2007 года № 00802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Полное наименование, дата формирования организации)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" выдан в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Специальное образование, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Законное, регистрационное, подл.

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правителем ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается привлечением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Сидоничевский наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 r/s 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанк г. Москва k/s 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кп. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Въезд (когда, кем): 26/04/2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим 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 наступлением в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, устанавливаемых 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 этической 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, являющееся признаком 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 выдавались 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 Страховой премии и 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 2025 г. 5.3. При неплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдавались до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 заключается 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 Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, состоя-

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок 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 расхождения 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 подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Уставом страхования, содержащимися в настоящем Полное, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полное, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, влекущих принятие страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Постановлено о полном наступлении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Кибервредительством, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Кибервредительства, или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна и открытым доступом или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала упущенно идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других прав или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной и в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или латентная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Кибервредительство означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудника, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящий к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Генеральный директор Башинской О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и деятельности в сфере страхования
Департамента страхования ответственности
и деятельности в сфере страхования
М.П. / Подпись С.Г. /

На основании Договора № 02-130510/24-с от 23.09.2024г.

Страховая Акционерная Компания ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или/и Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ennergogrant.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:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО «Сбербанк» г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054031713 ОГРН 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Луцанко
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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым 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 неисполнения 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, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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 причиняемого 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 2025 г. 5.3. При неплате (полной уплате) страховой премии и установленный в п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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 в 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, возникшего с устрой или поврежденным имуществом; 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 несутся на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Застраховательные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преобладающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в настоящем Полное, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, и также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полное, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления ложной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неисполненный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Во время осуществления при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всего прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или излечения любой Кибератаки или Киберинцидента, или 9.1.2. Угрозы возможности эксплуатации, снижения функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, обложка или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые связанные с ними выходы, входы, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прекращение деятельности, вызванное случайным, непредвиденным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудников, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Елизовой О.И.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

На основании Договора от 02.12.2022 г. от 26.12.2023 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
267 (Двести шестьдесят семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	31.03.2025 16:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	31.03.2025 16:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа