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

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

*Р.С. Луценко*

# ОТЧЕТ № РЭМ/25-436-1

## от 17 апреля 2025 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099**

| | |
|---|---|
| **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 № 436 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. |
| **Дата проведения оценки:** | 17 апреля 2025 г. |
| **Дата составления отчета:** | 17 апреля 2025 г. |

**г. Королёв МО, 2025 г.**

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА


| | Стр. |
|---|---|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 7 |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку | 7 |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку | 11 |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки | 11 |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор | 11 |
| 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» | 12 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах | 12 |
| 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 | 12 |
| 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 | 14 |
| 1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата | 15 |
| 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 16 |
| 1.11. Методология определения справедливой стоимости | 16 |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 21 |
| 2.1. Общие положения | 21 |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки | 21 |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки | 24 |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки | 38 |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки | 38 |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 39 |
| 3.1. Общие положения | 39 |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости | 39 |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 92 |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 93 |
| 5.1. Общие положения | 93 |
| 5.2. Основные понятия оценки | 93 |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости | 94 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 100 |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 101 |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки | 101 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом | 103 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом | 208 |
| 6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом | 208 |
| 6.5. Согласование результатов оценки | 208 |
| VII. ВЫВОДЫ | 210 |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ | 212 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 213 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 255 |


Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 2 из 292

***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.***

«14» апреля 2025 г.

***Уважаемая Елена Валентиновна!***

В соответствии с Дополнительным соглашением № 436 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, планируемых к включению 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-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099.

Договор № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства жилые помещения – квартиры, в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 |

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 |
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 |
| | | **Итого: 50 квартир** | | | **2 071,20** |

Оценка проведена по состоянию на 17 апреля 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:

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**310 816 338**
***(Триста десять миллионов восемьсот шестнадцать тысяч триста тридцать восемь)***
**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | 5 035 995 |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | 4 763 192 |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | 7 700 745 |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | 5 016 441 |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | 5 982 802 |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | 11 582 083 |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | 7 515 915 |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | 4 828 827 |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | 4 957 608 |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | 5 110 248 |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | 7 367 816 |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | 4 729 064 |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | 7 317 038 |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | 5 269 571 |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | 7 469 480 |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | 7 369 228 |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | 12 067 997 |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | 7 573 968 |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | 7 658 325 |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | 7 402 305 |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | 5 041 754 |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | 7 514 400 |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | 7 481 591 |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | 5 847 303 |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | 4 830 316 |

**2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**150 066**
***(Сто пятьдесят тысяч шестьдесят шесть)***
**рублей**

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

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

***Р.С. Луценко***

# РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 436 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, планируемые к включению 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-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099.

Договор № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства 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 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | не определена |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | не определена |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | не определена |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | не определена |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | не определена |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | не определена |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | не определена |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | не определена |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | не определена |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | не определена |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | не определена |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | не определена |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | не определена |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | не определена |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | не определена |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | не определена |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | не определена |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | не определена |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | не определена |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | не определена |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | не определена |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | не определена |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | не определена |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | не определена |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | не определена |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | не определена |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | не определена |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | не определена |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | не определена |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | не определена |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | не определена |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | не определена |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | не определена |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | не определена |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | не определена |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | не определена |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | не определена |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | не определена |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | не определена |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | не определена |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | не определена |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | не определена |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | не определена |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | не определена |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | не определена |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | не определена |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | не определена |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | не определена |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | не определена |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | не определена |
| **Итого: 50 квартир** | | | | | **2 071,20** | |

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».

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» возникает после проведения государственной регистрации Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома.

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 – 17.04.2025 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 – 17.04.2025 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

- 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 неправомочных 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

## 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».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).<br>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.<br>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2016 года.<br>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 | chuzhmakov@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 страховании ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования 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. |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

## 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».

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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».

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 13 из 292

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 14 из 292

- 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 | Строительный номер квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | не использовался | 5 035 995 | не использовался | 5 035 995 |
| 2 | 28 | не использовался | 4 763 192 | не использовался | 4 763 192 |
| 3 | 33 | не использовался | 7 700 745 | не использовался | 7 700 745 |
| 4 | 38 | не использовался | 5 016 441 | не использовался | 5 016 441 |
| 5 | 57 | не использовался | 5 982 802 | не использовался | 5 982 802 |
| 6 | 61 | не использовался | 11 582 083 | не использовался | 11 582 083 |
| 7 | 72 | не использовался | 7 515 915 | не использовался | 7 515 915 |
| 8 | 78 | не использовался | 4 828 827 | не использовался | 4 828 827 |
| 9 | 95 | не использовался | 4 957 608 | не использовался | 4 957 608 |
| 10 | 99 | не использовался | 5 110 248 | не использовался | 5 110 248 |
| 11 | 103 | не использовался | 7 367 816 | не использовался | 7 367 816 |
| 12 | 117 | не использовался | 4 729 064 | не использовался | 4 729 064 |
| 13 | 137 | не использовался | 7 317 038 | не использовался | 7 317 038 |
| 14 | 150 | не использовался | 5 274 038 | не использовался | 5 274 038 |
| 15 | 157 | не использовался | 5 571 838 | не использовался | 5 571 838 |
| 16 | 180 | не использовался | 4 885 540 | не использовался | 4 885 540 |
| 17 | 182 | не использовался | 7 701 678 | не использовался | 7 701 678 |
| 18 | 201 | не использовался | 5 269 571 | не использовался | 5 269 571 |
| 19 | 240 | не использовался | 4 898 948 | не использовался | 4 898 948 |
| 20 | 246 | не использовался | 4 974 749 | не использовался | 4 974 749 |
| 21 | 255 | не использовался | 5 571 838 | не использовался | 5 571 838 |
| 22 | 258 | не использовался | 7 469 480 | не использовался | 7 469 480 |
| 23 | 277 | не использовался | 7 369 228 | не использовался | 7 369 228 |
| 24 | 278 | не использовался | 4 885 540 | не использовался | 4 885 540 |
| 25 | 281 | не использовался | 12 067 997 | не использовался | 12 067 997 |
| 26 | 288 | не использовался | 4 974 749 | не использовался | 4 974 749 |
| 27 | 307 | не использовался | 7 573 968 | не использовался | 7 573 968 |
| 28 | 315 | не использовался | 7 658 325 | не использовался | 7 658 325 |
| 29 | 324 | не использовался | 4 898 948 | не использовался | 4 898 948 |
| 30 | 332 | не использовался | 5 274 038 | не использовался | 5 274 038 |
| 31 | 336 | не использовался | 7 701 678 | не использовался | 7 701 678 |
| 32 | 339 | не использовался | 5 571 838 | не использовался | 5 571 838 |
| 33 | 370 | не использовался | 5 747 540 | не использовался | 5 747 540 |
| 34 | 371 | не использовался | 7 384 760 | не использовался | 7 384 760 |
| 35 | 377 | не использовался | 7 355 325 | не использовался | 7 355 325 |
| 36 | 381 | не использовался | 4 795 036 | не использовался | 4 795 036 |
| 37 | 393 | не использовался | 7 402 305 | не использовался | 7 402 305 |
| 38 | 396 | не использовался | 5 329 131 | не использовался | 5 329 131 |
| 39 | 418 | не использовался | 5 041 754 | не использовался | 5 041 754 |
| 40 | 433 | не использовался | 7 355 325 | не использовался | 7 355 325 |
| 41 | 443 | не использовался | 4 986 661 | не использовался | 4 986 661 |
| 42 | 457 | не использовался | 4 986 661 | не использовался | 4 986 661 |
| 43 | 459 | не использовался | 7 514 400 | не использовался | 7 514 400 |
| 44 | 467 | не использовался | 7 481 591 | не использовался | 7 481 591 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| № п/п | Строительный номер квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 45 | 472 | не использовался | 5 847 303 | не использовался | 5 847 303 |
| 46 | 479 | не использовался | 4 795 036 | не использовался | 4 795 036 |
| 47 | 496 | не использовался | 5 747 540 | не использовался | 5 747 540 |
| 48 | 511 | не использовался | 7 384 760 | не использовался | 7 384 760 |
| 49 | 522 | не использовался | 5 329 131 | не использовался | 5 329 131 |
| 50 | 540 | не использовался | 4 830 316 | не использовался | 4 830 316 |
| **ИТОГО** | | | | | **310 816 338** |

** - 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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 16 из 292

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 17 из 292

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

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

*4. Определение исходных данных для методов оценки*.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 18 из 292

капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

*5. Применение методов оценки.*

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 19 из 292

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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

# 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 | Проект Договора об участии в долевом строительстве жилого дома | № НАР-К5-КВ-С/Х | копия |
| 2 | 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". 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями. | копия |

*Источник: 1. Данные заказчика.*

Копия Проекта Договора об участии в долевом строительстве жилого дома, указанного 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, планируемые к включению 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-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 21 из 292

некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099.

Договор № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома планируется к заключению между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй» и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства 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* - 50 квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099.

**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 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | не определена |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | не определена |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | не определена |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | не определена |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | не определена |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | не определена |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | не определена |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | не определена |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | не определена |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | не определена |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | не определена |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | не определена |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | не определена |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | не определена |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | не определена |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | не определена |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | не определена |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | не определена |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | не определена |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | не определена |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | не определена |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | не определена |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | не определена |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | не определена |
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | не определена |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | не определена |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | не определена |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | не определена |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | не определена |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | не определена |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | не определена |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | не определена |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | не определена |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | не определена |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | не определена |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | не определена |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | не определена |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | не определена |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | не определена |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | не определена |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | не определена |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | не определена |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | не определена |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | не определена |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | не определена |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | не определена |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | не определена |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | не определена |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | не определена |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | не определена |
| **Итого: 50 квартир** | | | | | **2 071,20** | |

*Источник: 1. Данные заказчика.*

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2027 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2027 г.

**Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, планируются к включению 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.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» возникнет после проведения государственной регистрации Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома.

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

Передан через Диадок 17.04.2023 15:19 GMT +03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 23 из 292

обременение на величину этого дохода.

После включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объекты оценки будут иметь 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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

**Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от 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.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 24 из 292

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 25 из 292

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

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр: самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ №1; центры деловой активности, зоны точечной застройки: территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города – ТЗ №2; спальные

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 26 из 292

микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы: кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями – ТЗ №4; окраины городов, промзоны: окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | I |
| Центры деловой активности, зоны точечной застройки | Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города | II |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | Кварталы застройки (после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей) | IV |
| Окраины городов, промзоны | Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки | V |

Центр оценки инвестиций

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

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | ЖК «Новая Алексеевская роща» |

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*
*2. https://www.granelle.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 зонируют для разных форматов времяпровождения: 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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 27 из 292

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 (срок 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.;<br>п. 7.1. Договора № НАР-К1-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.;<br>п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации № 50-003843 от 07.04.2025 г. |
| 2 | 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.;<br>п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2024 г.;<br>п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003840 от 07.04.2025 г. |
| 3 | 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.;<br>п. 7.1. Договора № НАР-К2-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 27.04.2024 г.;<br>п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-003842 от 08.04.2025 г. |
| 4 | 4 | не позднее 31.12.2027 года | п. 7.1. Договора № НАР-К4-КВ-С/Х-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 30.10.2023 г.<br>п. 17.2.2 Проектной декларации № 50-004140 от 07.04.2025 г. |
| 5 | 5 | не позднее 31.12.2027 года | п. 7.1. Проекта Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома |
| 6 | 6 | не позднее 31.12.2027 года | п. 7.1. Проекта Договора № НАР-К6-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома |

*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*
*5. https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/65023*

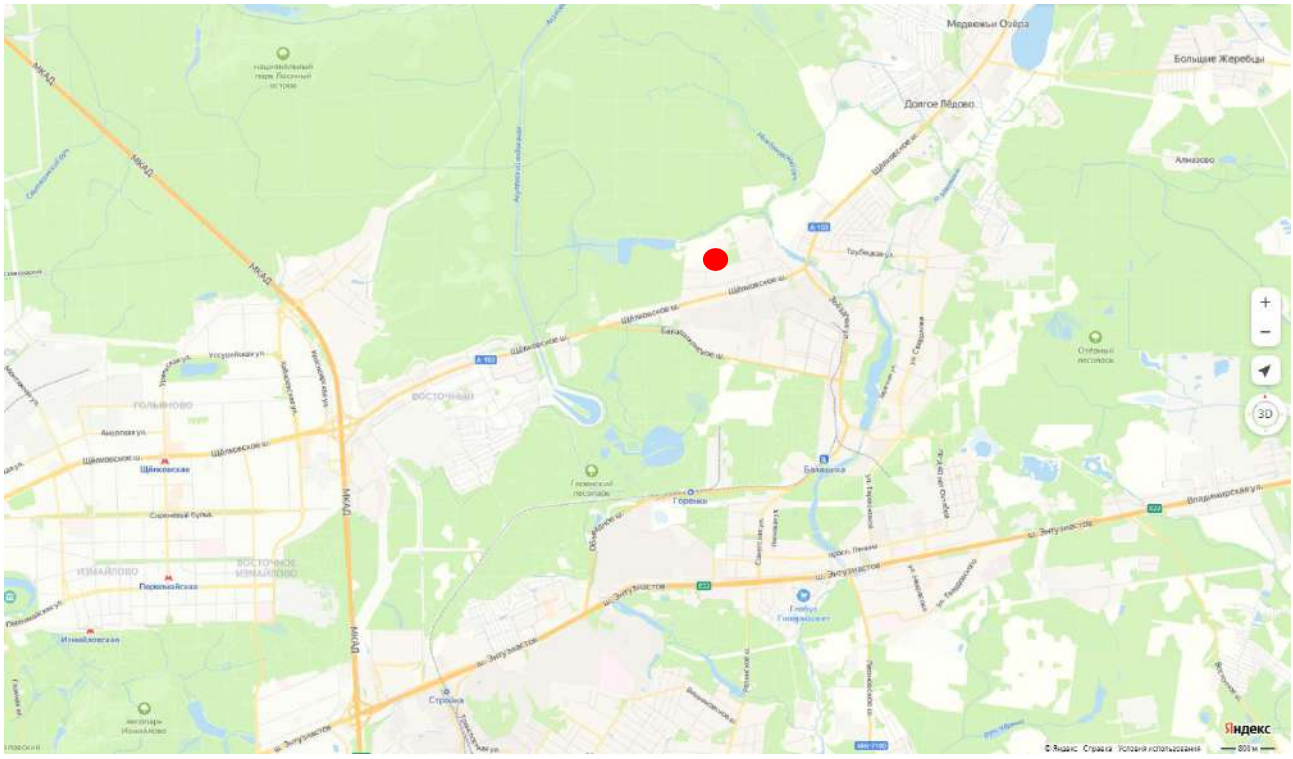



***Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются***

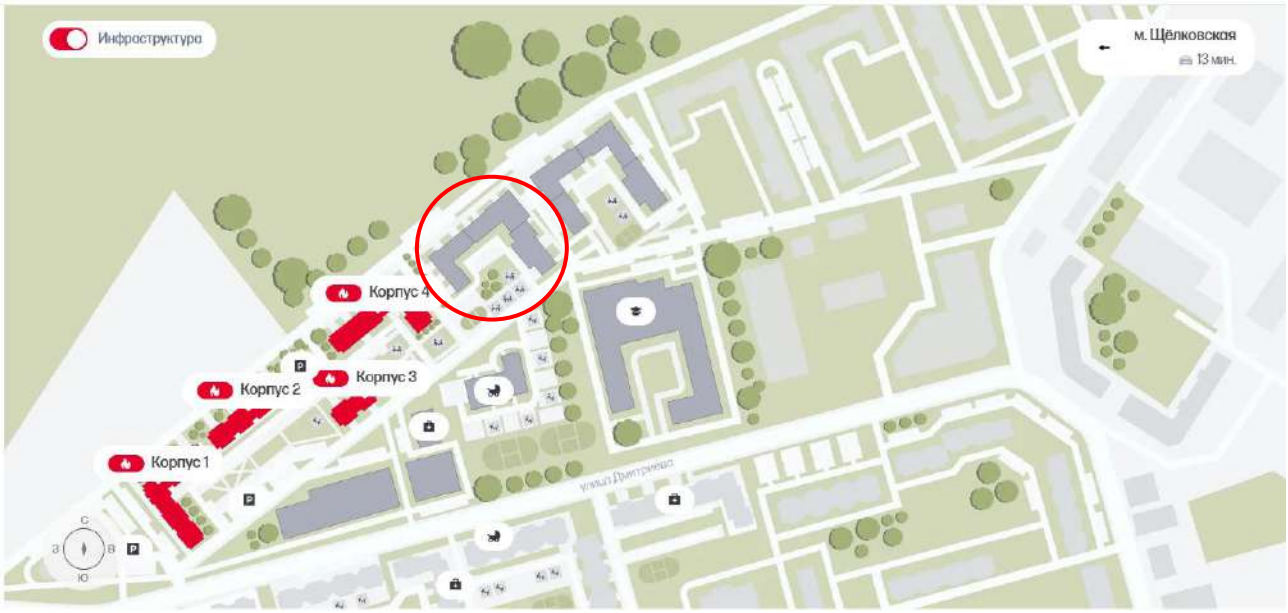



***Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются***

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 5 представлены на рис. 3.

Жилой дом №5
Количество секций - 3
Количество этажей - 2-10-18-16, в т.ч.:
- надземных этажей - 1-9-17-15.
- подземных этажей - 1.

Проектные данные:
Общая площадь здания - 35 372,00 м², в т.ч.:
- надземной части - 32 707,00 м².
- подземной части - 2 665,00 м².

Строительный объём - 120 424,00 м³, в т.ч.:
- надземной части - 111 335,00 м³.
- подземной части - 9 089,00 м³.

Площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 0.5 - 22 658,88 м².;
Площадь квартир с учетом летних помещений с коэф. 1 - 22 658,88 м².;

Количество квартир - 548 шт., в т.ч.:
однокомнатных - 342 шт.
двухкомнатных - 182 шт.
трехкомнатных - 24 шт.

Площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 1 944,75 м²., в т.ч.:
помещений общественного назначения (ПОН) - 933,64м²,
ДОО - 1011,11м²

Количество встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 17 шт., в т.ч.:
помещений общественного назначения (ПОН) - 15шт.,
ДОО - 2шт.

***Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 5***

Схема размещения жилого дома № 5 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс представлена на рис. 4.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

***Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 5 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс***

План схема жилого дома № 5 представлена на рис. 5.

***Рис. 5. План схема жилого дома № 5***

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 | 97 047 |

* - по состоянию на март 2025 г.

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

*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. 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 раздельные. |
| ***Хрущёвки*** | Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок. |
| ***Брежневки*** | Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование класса | Базовые объекты группы |
|---|---|
| | высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют. |
| ***Бывшие общежития, коммунальные квартиры*** | Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.<br>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 г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну. |
| ***Стандартная (современная, типовая) планировка*** | Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии. |
| ***Улучшенная планировка*** | Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м. |
| **3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года),** в том числе: | |
| ***Современное жилье эконом класса*** | Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом. |
| ***Современное жилье комфорт-класса*** | Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет. |
| **4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями**), в том числе: | |
| ***Современное жилье бизнес класса*** | Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница

| Наименование класса | Базовые объекты группы |
|---|---|
| | 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 отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. |
| ***Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле*** | Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат. |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 2/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,05 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 28 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 3/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 33 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 4/9 (промежуточный) | 2 | нет данных | 50,83 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 38 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 4/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,69 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 57 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 5/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 40,18 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 61 | массовое современное жилье | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных | 5/9 (промежуточный) | 3 | нет данных | 68,17 | требует ремонта (отделка | без отделки |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | комфорт-класса | | каменных материалов | | | | | отсутствует) | |
| 72 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 6/9 (промежуточный) | 2 | нет данных | 49,61 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 78 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 6/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 32,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 95 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 7/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 29,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 99 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 8/9 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,32 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 103 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 8/9 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,18 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 117 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 9/9 (последний) | 1 | нет данных | 31,76 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 137 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 2/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,19 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 150 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 157 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 4/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 37,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 180 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 5/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 29,15 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 182 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 56,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 201 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 7/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,39 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 240 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 9/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 29,23 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 246 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 10/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,41 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 255 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 11/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 37,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 258 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 11/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,9 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 277 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 12/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,19 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 278 | массовое современное жилье | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных | 12/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 29,15 | требует ремонта (отделка | без отделки |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | комфорт-класса | | каменных материалов | | | | | отсутствует) | |
| 281 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 12/17 (промежуточный) | 3 | нет данных | 71,03 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 288 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 13/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,41 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 307 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 14/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 53,64 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 315 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 15/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 50,55 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 324 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 15/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 29,23 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 332 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 336 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 16/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 56,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 339 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 17/17 (последний) | 1 | нет данных | 37,42 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 370 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 3/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 38,6 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 371 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 3/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,3 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 377 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 3/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 48,55 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 381 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 4/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,61 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 393 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 4/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 54,15 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 396 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 5/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,79 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 418 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 6/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,86 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 433 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 7/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 48,55 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 443 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 8/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,49 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 457 | массовое современное жилье | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных | 9/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,49 | требует ремонта (отделка | без отделки |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | комфорт-класса | | каменных материалов | | | | | отсутствует) | |
| 459 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 9/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 49,6 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 467 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 10/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 54,73 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 472 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 10/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 39,27 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 479 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 11/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,61 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 496 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 12/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 38,6 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 511 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 13/15 (промежуточный) | 2 | нет данных | 52,3 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 522 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 14/15 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,79 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| 540 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | 15/15 (последний) | 1 | нет данных | 32,44 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |

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

В результате изучения данных, представленных в Проекте Договора 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 |
|---|---|---|
| 4 | 34,05 | 1-но комнатная квартира |
| 28 | 28,42 | студия |
| 38 | 33,69 | 1-но комнатная квартира |
| 57 | 40,18 | 1-но комнатная квартира |
| 78 | 32,43 | 1-но комнатная квартира |
| 95 | 29,58 | студия |
| 99 | 34,32 | 1-но комнатная квартира |
| 117 | 31,76 | 1-но комнатная квартира |
| 150 | 35,42 | 1-но комнатная квартира |
| 157 | 37,42 | 1-но комнатная квартира |
| 180 | 29,15 | студия |
| 201 | 35,39 | 1-но комнатная квартира |
| 240 | 29,23 | студия |
| 246 | 33,41 | 1-но комнатная квартира |
| 255 | 37,42 | 1-но комнатная квартира |
| 278 | 29,15 | студия |
| 288 | 33,41 | 1-но комнатная квартира |
| 324 | 29,23 | студия |
| 332 | 35,42 | 1-но комнатная квартира |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| 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 |
|---|---|---|
| 339 | 37,42 | 1-но комнатная квартира |
| 370 | 38,6 | 1-но комнатная квартира |
| 381 | 28,61 | студия |
| 396 | 35,79 | 1-но комнатная квартира |
| 418 | 33,86 | 1-но комнатная квартира |
| 443 | 33,49 | 1-но комнатная квартира |
| 457 | 33,49 | 1-но комнатная квартира |
| 472 | 39,27 | 1-но комнатная квартира |
| 479 | 28,61 | студия |
| 496 | 38,6 | 1-но комнатная квартира |
| 522 | 35,79 | 1-но комнатная квартира |
| 540 | 32,44 | 1-но комнатная квартира |

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

На фото 1-8 представлены этапы строительства корпусов жилых домов, по состоянию на апрель 2025 г., входящих в состав ЖК «Новая Алексеевская роща» (источники: https://www.granelle.ru/objects/new-ar/#progress, https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54383, https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54348, https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/54377, https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/65023).

Фото 1. Общий вид корпуса 1

Фото 2. Общий вид корпуса 1

Фото 3. Общий вид корпуса 2

Фото 4. Общий вид корпуса 2

Фото 5. Общий вид корпуса 3

Фото 6. Общий вид корпуса 3

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

Фото 7. Общий вид корпуса 4

Фото 8. Общий вид корпуса 4

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, планируется использовать 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

# 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 определение исходных данных для методов оценки.

## 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 39 из 292

*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/tQ1QjJBq/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-tseny-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;

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 40 из 292

- 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 февраля 2025 г. (данные за март 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).**

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост **ВВП** составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном **календарным фактором** *(в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).*

**2. Индекс промышленного производства** в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

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

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

**4.** Рост объёма **строительных работ** в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

**5.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

**6.** Динамика **грузооборота транспорта** (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста *(+8,6% г/г после +4,7% г/г).*

**7.** Динамика **потребительской активности** в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее.

**Оборот розничной торговли** в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

**Платные услуги населению** в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее.

Рост **оборота общественного питания** в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

**8. Курс рубля** продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за $, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту *(86,07 руб. за $, в феврале 92,82 руб. за $).*

**9. На рынке труда** в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы.

Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года *(по последним оперативным данным)* **номинальная заработная плата** увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, **реальная** – выросла на +6,5% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП*** | **1,9** | **0,8** | **3,0** | **4,1** | **3,8** | **3,1** | **4,1** | **5,4** | **4,1** | **5,4** | **6,3** | **5,7** | **-1,2** | **-1,4** |
| **Сельское хозяйство** | **1,7** | **1,4** | **2,1** | **-3,2** | **-8,6** | **-2,6** | **1,4** | **1,9** | **0,2** | **-5,2** | **2,9** | **1,6** | **2,1** | **11,3** |
| **Строительство** | **9,8** | **11,9** | **7,4** | **2,1** | **3,3** | **0,1** | **2,9** | **1,7** | **9,0** | **4,7** | **9,2** | **12,1** | **13,7** | **7,5** |
| **Оптовая торговля** | **-2,0** | **-5,9** | **2,2** | **6,8** | **4,4** | **2,8** | **9,1** | **12,6** | **8,9** | **16,1** | **21,9** | **11,7** | **-12,8** | **-16,2** |
| **Суммарный оборот** | **3,7** | **2,4** | **5,0** | **6,4** | **5,2** | **5,6** | **6,8** | **8,5** | **8,0** | **10,5** | **12,6** | **10,7** | **-2,4** | **-3,3** |
| Розничная торговля | 3,8 | 2,2 | 5,4 | 7,2 | 5,5 | 6,1 | 7,5 | 10,4 | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | **2,3** | **1,7** | 2,9 | 3,3 | 2,7 | 2,7 | 4,2 | 3,6 | 6,9 | 6,8 | 7,9 | 7,7 | 5,2 | 5,0 |
| Общественное питание | **9,0** | **8,6** | 9,4 | 9,0 | 10,0 | 10,8 | 9,3 | 5,3 | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| **Грузооборот транспорта** | **-0,7** | **-2,9** | **1,3** | **0,5** | **0,9** | **0,6** | **-0,5** | **0,9** | **-0,6** | **1,9** | **0,0** | **-2,5** | **-1,6** | **-2,3** |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 1,7 | -1,3 | 4,6 | -2,7 | -2,4 | -2,4 | -1,5 | -4,4 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,5 | 3,5 | 0,2 |
| **Инвестиции в основной капитал** | - | - | - | **7,4** | **4,9** | **5,7** | **8,7** | **14,8** | **9,8** | **8,7** | **14,4** | **12,8** | **1,6** | **6,7** |
| **Промышленное производство** | **1,2** | **0,2** | **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 | -1,6 | 0,6 | -1,0 | -0,3 | -1,0 | 0,6 | -3,1 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 5,0 | 3,2 | 7,0 | 8,5 | 10,7 | 5,9 | 8,3 | 9,0 | 8,7 | 9,1 | 12,3 | 11,4 | 1,6 | 0,3 |
| **Инфляция** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | **10,0** | **10,1 /10,2[1]** | **9,9** | **9,5** | **9,0** | **8,9** | **8,3** | **7,6** | **7,4** | **7,2** | **5,2** | **2,7** | **8,6** | **11,9** |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 9,7 | 9,8 | 9,6 | 12,1 | 4,8 | 9,7 | 16,2 | 19,3 | 4,0 | 20,9 | 10,4 | -5,7 | -7,7 | 11,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 11,4 | 10,7 | 12,1 | 17,7 | -5,2 | 9,5 | 35,4 | 45,3 | 4,2 | 50,1 | 23,1 | -16,5 | -26,2 | 14,7 |
| Обрабатывающие производства | 8,9 | 9,2 | 8,6 | 11,2 | 7,6 | 10,0 | 12,8 | 15,0 | 2,8 | 14,5 | 6,7 | -4,7 | -4,3 | 11,3 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 6,5 | 9,1 | 9,0 | 8,1 | 7,8 | 11,0 | 8,2 | 8,5 | 8,7 | 11,4 | 1,9 | 0,3 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | |
| рублей | | | 88 981 | 87 952 | 100 620 | 83 891 | 86 495 | 80 582 | 74 854 | 83 684 | 70 639 | 73 534 | 66 778 | 65 338 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 17,1 | 18,3 | 18,8 | 17,8 | 16,7 | 19,5 | 14,6 | 16,3 | 14,3 | 14,4 | 10,7 | 14,1 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 8,4 | 8,6 | 12,5 | 8,8 | 7,1 | 6,5 | 6,9 | 6,0 | 4,7 | 4,2 | 4,0 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 7,3 | 4,1 | 10,9 | 9,8 | 6,4 | 6,1 | 7,0 | 5,5 | 3,3 | 7,3 | 4,5 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,1 | 0,0 | -0,2 | 0,1 | 0,1 | -0,1 | 0,4 | 0,0 | 0,5 | 0,9 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | -0,4 |
| млн чел. | 75,4 | 75,5 | 75,3 | 76,1 | 76,4 | 76,3 | 76,1 | 75,5 | 76,0 | 76,4 | 76,4 | 75,8 | 75,6 | 75,6 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,1 | 76,2 | 76,1 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 75,6 |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,8 | 0,7 | 0,5 | 1,0 | 0,7 | 1,4 | 1,7 | 1,6 | 1,2 | 0,9 | 0,5 |
| млн чел. | 73,6 | 73,7 | 73,5 | 74,2 | 74,7 | 74,5 | 74,2 | 73,4 | 73,6 | 74,1 | 74,1 | 73,4 | 72,9 | 72,6 |
| млн чел. (SA) | 74,3 | 74,3 | 74,2 | 74,2 | 74,3 | 74,2 | 74,2 | 74,0 | 73,6 | 73,8 | 73,8 | 73,5 | 73,5 | 72,6 |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -15,6 | -15,3 | -15,9 | -20,2 | -20,9 | -19,4 | -19,3 | -21,2 | -19,7 | -21,0 | -21,9 | -19,8 | -16,3 | -18,6 |
| млн чел. | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 |
| млн чел. (SA) | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 3,0 |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,4 | 61,4 | 61,3 | 61,4 | 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 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,5 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,8 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 4,0 |
| SA | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,5 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,4 | 4,0 |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*
** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).*

*[1] В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 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 | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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** | **0,2** | **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** | **-1,6** | **0,6** | **-1,0** | **-0,3** | **-1,0** | **0,6** | **-3,1** | **1,5** |
| добыча угля | 6,0 | 6,1 | 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 металлических руд | 3,0 | 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 | -5,3 | 5,2 |
| **Обрабатывающие производства** | **5,0** | **3,2** | **7,0** | **8,5** | **10,7** | **5,9** | **8,3** | **9,0** | **8,7** | **9,1** | **12,3** | **11,4** | **1,6** | **0,3** |
| пищевая промышленность | **-0,7** | **-3,0** | **2,0** | **4,1** | **2,9** | **2,3** | **5,1** | **6,8** | **5,2** | **3,4** | **6,7** | **6,3** | **4,6** | **1,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | -0,2 | -1,9 | 1,7 | 3,5 | 1,9 | 1,3 | 5,6 | 5,9 | 6,6 | 5,4 | 9,2 | 6,4 | 5,4 | 1,1 |
| *напитки* | -6,1 | -11,3 | 0,6 | 9,4 | 8,3 | 10,1 | 4,5 | 16,1 | 1,1 | 1,5 | -2,9 | 3,5 | 3,0 | 6,7 |
| *табачные изделия* | 8,8 | 4,3 | 14,4 | -2,8 | 4,0 | -3,9 | -3,6 | -6,3 | -10,0 | -31,0 | -11,5 | 15,1 | -6,2 | -6,9 |
| лёгкая промышленность | **-1,8** | **-0,5** | **-3,4** | **3,6** | **4,1** | **1,4** | **2,4** | **7,0** | **11,4** | **11,3** | **14,9** | **12,2** | **7,2** | **4,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 7,2 | 8,9 | 5,5 | 3,8 | 3,9 | -0,7 | 6,6 | 5,6 | 3,7 | 7,8 | 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 неё* | -28,0 | -26,1 | -30,0 | -3,3 | -17,2 | -9,6 | -1,5 | 18,3 | 15,6 | 19,3 | 18,1 | 16,0 | 8,6 | 7,3 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-0,5** | **-2,5** | **1,5** | **4,9** | **3,0** | **1,9** | **5,9** | **9,8** | **1,3** | **9,5** | **6,9** | **-0,2** | **-9,6** | **-2,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -1,1 | -1,4 | -0,8 | 4,2 | 3,8 | 0,8 | 4,2 | 8,7 | -1,6 | 8,9 | 12,5 | -4,3 | -19,6 | -10,0 |
| *бумага и бумажные изделия* | -0,2 | -3,5 | 3,2 | 5,6 | 3,8 | 4,1 | 4,9 | 9,9 | 2,2 | 7,7 | 0,7 | 4,8 | -4,6 | -0,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -0,1 | -2,0 | 2,0 | 4,4 | -2,2 | -2,8 | 14,1 | 12,3 | 6,3 | 17,5 | 12,8 | -6,4 | 0,5 | 13,5 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-0,9** | **-4,0** | **1,9** | **-2,1** | **-1,5** | **-0,6** | **-2,4** | **-4,1** | **2,5** | **-1,1** | **0,4** | **8,0** | **3,4** | **-0,6** |
| химический комплекс | **4,8** | **2,3** | **7,7** | **4,8** | **5,0** | **3,9** | **3,9** | **6,5** | **4,9** | **9,7** | **8,9** | **7,0** | **-5,1** | **-0,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 4,4 | 2,7 | 6,1 | 3,1 | 3,0 | 2,1 | 1,5 | 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 | -7,0 | -16,2 | 9,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 0,2 | -1,0 | 1,5 | 0,8 | -1,8 | -1,0 | 1,6 | 5,1 | 8,0 | 9,4 | 14,8 | 10,8 | -3,5 | 0,2 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 43 из 292

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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 прочей неметаллической минеральной продукции | **-5,6** | **-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** | **6,8** | **7,7** | **6,8** | **4,3** | **10,8** | **10,2** | **8,7** | **5,6** | **10,0** | **14,2** | **6,4** | **2,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | -3,2 | -4,5 | -1,7 | -1,2 | -3,0 | -1,2 | 0,1 | -0,5 | 3,0 | 1,6 | 1,6 | 7,8 | 1,5 | -0,8 |
| *готовые металлические изделия* | 27,1 | 22,5 | 33,1 | 35,3 | 37,1 | 21,3 | 43,8 | 43,3 | 26,4 | 18,1 | 35,8 | 33,8 | 21,5 | 13,4 |
| машиностроительный комплекс | **14,4** | **13,6** | **15,6** | **19,5** | **20,5** | **15,2** | **17,7** | **25,5** | **25,0** | **24,2** | **44,0** | **35,9** | **7,3** | **-5,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 12,3 | 16,9 | 7,2 | 28,8 | 29,3 | 24,5 | 27,2 | 36,4 | 39,4 | 34,9 | 50,8 | 45,4 | 26,4 | 9,4 |
| *электрооборудование* | 4,9 | 7,3 | 2,2 | 6,6 | 8,3 | 2,1 | 4,6 | 12,2 | 20,6 | 15,9 | 24,4 | 35,8 | 8,2 | 1,1 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 5,5 | -3,1 | 16,5 | -2,7 | -0,9 | -8,2 | -4,9 | 4,9 | 8,1 | 8,6 | 17,9 | 7,7 | -2,9 | -0,7 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -7,7 | -9,4 | -5,5 | 16,5 | 10,3 | 8,1 | 18,2 | 35,3 | 16,0 | 40,5 | 52,7 | 55,8 | -39,2 | -44,2 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 35,0 | 33,6 | 36,9 | 29,6 | 33,9 | 28,0 | 26,0 | 26,9 | 29,0 | 18,2 | 53,9 | 32,7 | 22,1 | -2,1 |
| прочие производства | **7,1** | **5,6** | **8,8** | **4,3** | **8,2** | **-1,2** | **5,1** | **4,4** | **7,0** | **8,0** | **18,9** | **6,2** | **-4,7** | **0,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -0,7 | 1,0 | -2,4 | 7,7 | 4,0 | 3,6 | 8,4 | 17,4 | 11,5 | 23,8 | 25,3 | 13,4 | -14,3 | 10,7 |
| *прочие готовые изделия* | 5,7 | 2,8 | 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 | 15,8 | 3,5 | -2,7 | -2,6 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-4,8** | **-3,0** | **-6,4** | **2,3** | **-0,2** | **2,1** | **2,3** | **5,0** | **0,0** | **1,0** | **0,2** | **-0,5** | **-0,6** | **0,5** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **0,6** | **-1,8** | **3,2** | **-0,1** | **-1,1** | **-1,0** | **0,7** | **1,0** | **0,3** | **5,6** | **4,5** | **-0,5** | **-8,3** | **-3,2** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

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

*Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.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 двузначным: +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 соотв. периоду предыдущего года | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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** | **0,2** | **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** | **-1,6** | **0,6** | **-1,0** | **-0,3** | **-1,0** | **0,6** | **-3,1** | **1,5** |
| добыча угля | 6,0 | 6,1 | 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 | 3,0 | 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 | -5,3 | 5,2 |
| **Обрабатывающие производства** | **5,0** | **3,2** | **7,0** | **8,5** | **10,7** | **5,9** | **8,3** | **9,0** | **8,7** | **9,1** | **12,3** | **11,4** | **1,6** | **0,3** |
| пищевая промышленность | **-0,7** | **-3,0** | **2,0** | **4,1** | **2,9** | **2,3** | **5,1** | **6,8** | **5,2** | **3,4** | **6,7** | **6,3** | **4,6** | **1,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | -0,2 | -1,9 | 1,7 | 3,5 | 1,9 | 1,3 | 5,6 | 5,9 | 6,6 | 5,4 | 9,2 | 6,4 | 5,4 | 1,1 |
| *напитки* | -6,1 | -11,3 | 0,6 | 9,4 | 8,3 | 10,1 | 4,5 | 16,1 | 1,1 | 1,5 | -2,9 | 3,5 | 3,0 | 6,7 |
| *табачные изделия* | 8,8 | 4,3 | 14,4 | -2,8 | 4,0 | -3,9 | -3,6 | -6,3 | -10,0 | -31,0 | -11,5 | 15,1 | -6,2 | -6,9 |
| лёгкая промышленность | **-1,8** | **-0,5** | **-3,4** | **3,6** | **4,1** | **1,4** | **2,4** | **7,0** | **11,4** | **11,3** | **14,9** | **12,2** | **7,2** | **4,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 7,2 | 8,9 | 5,5 | 3,8 | 3,9 | -0,7 | 6,6 | 5,6 | 3,7 | 7,8 | 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 неё* | -28,0 | -26,1 | -30,0 | -3,3 | -17,2 | -9,6 | -1,5 | 18,3 | 15,6 | 19,3 | 18,1 | 16,0 | 8,6 | 7,3 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-0,5** | **-2,5** | **1,5** | **4,9** | **3,0** | **1,9** | **5,9** | **9,8** | **1,3** | **9,5** | **6,9** | **-0,2** | **-9,6** | **-2,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -1,1 | -1,4 | -0,8 | 4,2 | 3,8 | 0,8 | 4,2 | 8,7 | -1,6 | 8,9 | 12,5 | -4,3 | -19,6 | -10,0 |
| *бумага и бумажные изделия* | -0,2 | -3,5 | 3,2 | 5,6 | 3,8 | 4,1 | 4,9 | 9,9 | 2,2 | 7,7 | 0,7 | 4,8 | -4,6 | -0,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -0,1 | -2,0 | 2,0 | 4,4 | -2,2 | -2,8 | 14,1 | 12,3 | 6,3 | 17,5 | 12,8 | -6,4 | 0,5 | 13,5 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-0,9** | **-4,0** | **1,9** | **-2,1** | **-1,5** | **-0,6** | **-2,4** | **-4,1** | **2,5** | **-1,1** | **0,4** | **8,0** | **3,4** | **-0,6** |
| химический комплекс | **4,8** | **2,3** | **7,7** | **4,8** | **5,0** | **3,9** | **3,9** | **6,5** | **4,9** | **9,7** | **8,9** | **7,0** | **-5,1** | **-0,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 4,4 | 2,7 | 6,1 | 3,1 | 3,0 | 2,1 | 1,5 | 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 | -7,0 | -16,2 | 9,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 0,2 | -1,0 | 1,5 | 0,8 | -1,8 | -1,0 | 1,6 | 5,1 | 8,0 | 9,4 | 14,8 | 10,8 | -3,5 | 0,2 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–фев.25 | фев.25 | янв.25 | 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 прочей неметаллической минеральной продукции | **-5,6** | **-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** | **6,8** | **7,7** | **6,8** | **4,3** | **10,8** | **10,2** | **8,7** | **5,6** | **10,0** | **14,2** | **6,4** | **2,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | -3,2 | -4,5 | -1,7 | -1,2 | -3,0 | -1,2 | 0,1 | -0,5 | 3,0 | 1,6 | 1,6 | 7,8 | 1,5 | -0,8 |
| *готовые металлические изделия* | 27,1 | 22,5 | 33,1 | 35,3 | 37,1 | 21,3 | 43,8 | 43,3 | 26,4 | 18,1 | 35,8 | 33,8 | 21,5 | 13,4 |
| машиностроительный комплекс | **14,4** | **13,6** | **15,6** | **19,5** | **20,5** | **15,2** | **17,7** | **25,5** | **25,0** | **24,2** | **44,0** | **35,9** | **7,3** | **-5,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 12,3 | 16,9 | 7,2 | 28,8 | 29,3 | 24,5 | 27,2 | 36,4 | 39,4 | 34,9 | 50,8 | 45,4 | 26,4 | 9,4 |
| *электрооборудование* | 4,9 | 7,3 | 2,2 | 6,6 | 8,3 | 2,1 | 4,6 | 12,2 | 20,6 | 15,9 | 24,4 | 35,8 | 8,2 | 1,1 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 5,5 | -3,1 | 16,5 | -2,7 | -0,9 | -8,2 | -4,9 | 4,9 | 8,1 | 8,6 | 17,9 | 7,7 | -2,9 | -0,7 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -7,7 | -9,4 | -5,5 | 16,5 | 10,3 | 8,1 | 18,2 | 35,3 | 16,0 | 40,5 | 52,7 | 55,8 | -39,2 | -44,2 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 35,0 | 33,6 | 36,9 | 29,6 | 33,9 | 28,0 | 26,0 | 26,9 | 29,0 | 18,2 | 53,9 | 32,7 | 22,1 | -2,1 |
| прочие производства | **7,1** | **5,6** | **8,8** | **4,3** | **8,2** | **-1,2** | **5,1** | **4,4** | **7,0** | **8,0** | **18,9** | **6,2** | **-4,7** | **0,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -0,7 | 1,0 | -2,4 | 7,7 | 4,0 | 3,6 | 8,4 | 17,4 | 11,5 | 23,8 | 25,3 | 13,4 | -14,3 | 10,7 |
| *прочие готовые изделия* | 5,7 | 2,8 | 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 | 15,8 | 3,5 | -2,7 | -2,6 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-4,8** | **-3,0** | **-6,4** | **2,3** | **-0,2** | **2,1** | **2,3** | **5,0** | **0,0** | **1,0** | **0,2** | **-0,5** | **-0,6** | **0,5** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **0,6** | **-1,8** | **3,2** | **-0,1** | **-1,1** | **-1,0** | **0,7** | **1,0** | **0,3** | **5,6** | **4,5** | **-0,5** | **-8,3** | **-3,2** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 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 февраля 2025 года (данные за март 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

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

**Таблица 15.**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2025 года**

| Наименование показателя | февраль 2025 г. | В % к | | январь - февраль 2025 г. в % к январю - февралю 2024 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | февралю 2024 г. | январю 2025 г. | | февраль 2024 г. в % к | | январь - февраль 2024 г. в % к январю - февралю 2023 г. |
| | | | | | февралю 2023 г. | январю 2024 г. | |
| Индекс промышленного производства[1)] | x | 104,9 | 113,2 | 104,7 | 123,1[2)] | 113,8[2)] | 119,7[2)] |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг | | | | | | | |

| Наименование показателя | февраль 2025 г. | В % к | | январь - февраль 2025 г. в % к январю - февралю 2024 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | февралю 2024 г. | январю 2025 г. | | февраль 2024 г. в % к | | январь - февраль 2024 г. в % к январю - февралю 2023 г. |
| | | | | | февралю 2023 г. | январю 2024 г. | |
| собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей: | | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 1 625,4 | 112,8 | 128,5 | 109,9 | 130,1[2)] | 121,1[2)] | 123,7[2)] |
| обрабатывающие производства | 495 073,1 | 118,2 | 113,6 | 121,5 | 140,8[2)] | 120,5[2)] | 130,4[2)] |
| обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха | 48 620,3 | 109,9 | 101,8 | 104,5 | 106,2[2)] | 92,3[2)] | 109,2[2)] |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 14 838,8 | 116,9 | 104,3 | 120,5 | 112,2[2)] | 111,1[2)] | 114,2[2)] |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 41 118,7 | 100,8 | 109,3 | 105,2 | 86,8[3)] | 119,9[3)] | 87,8[3)] |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров | 1 490,2 | 183,7 | 120,4 | 147,2 | 111,4 | 77,8 | 101,5 |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей | 1 019 580,8 | 102,2 | 107,2 | 106,3 | 115,9 | 116,5 | 112,8 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 346 002,3 | 100,0 | 96,5 | 103,6 | 114,6 | 103,4 | 111,6 |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 17 507,8 | 101,1 | 94,8 | 102,5 | 114,9 | 97,4 | 114,4 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 85 045,2 | 99,8 | 99,8 | 101,3 | 106,9 | 103,1 | 105,9 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 110,1 | 100,9 | 110,1 | 107,1 | 100,8 | 107,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 5 364 | 64,2 | 88,9 | 67,3 | 49,3 | 97,3 | 49,7 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4)] | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 105 527,8 | 119,4 | 76,9 | x | 121,0 | 80,2 | x |
| реальная | x | 108,5 | 76,0 | x | 112,9 | 79,5 | x |

[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 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%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202025%20года».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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 46 из 292

**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 |
| 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 |

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

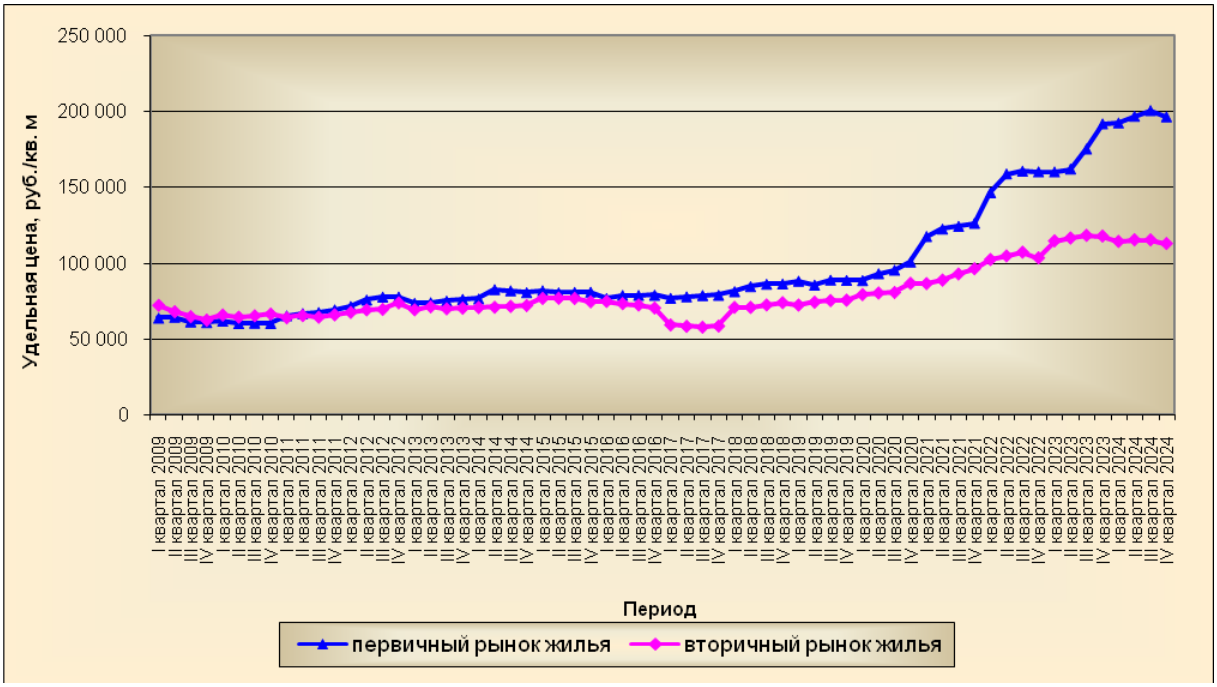



***Рис. 9. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе***

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 |
| 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 недвижимости[1]

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, вызывало нестабильность промышленного производства, 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.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растèт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

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.

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 49 из 292

***Тенденции на рынке недвижимости***

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

- новых квартир - на 8,1%;
- 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 объѐмов 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 объѐм 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 стабильность 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 социальнокультурной 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 энергоѐмких 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 новых архитектурно-планировочных решений, 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, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости;

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 50 из 292

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса 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 объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства 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 ИТотрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях 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 влечѐт 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 автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоѐмких 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.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-4.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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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

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

## 7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

*Новостройки Московской области по итогам I квартала 2025 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 I квартале 2025 года достиг 2,19 млн кв. м, что на 7,4% больше, чем в предыдущем квартале и на 15,6% выше в годовой динамике. По итогам квартала девелоперы вывели в продажу 143,5 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (95% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 5%, новое предложение бизнес-класса в I квартале 2025 года на рынок не выводилось. Объём нового предложения меньше на 11% как по отношению к предыдущему кварталу, так и в годовой динамике.

Предложение новостроек представлено в 201 жилом комплексе и насчитывает 48,2 тыс. лотов (+7,5% к предыдущему периоду). Треть предложения (32,9%) по-прежнему сосредоточена в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области. По итогам квартала предложение в стандарт-классе сократилось на 4,5%, а в комфорт-классе и в бизнес-классе увеличилось – на 9,7% и 8,3% соответственно. В годовой динамике объём предложения сократился в стандарт-классе (на 4,5%) и бизнес-классе (на 2,3%), в комфорт-классе, наоборот, предложение за год выросло (на 20,6%).

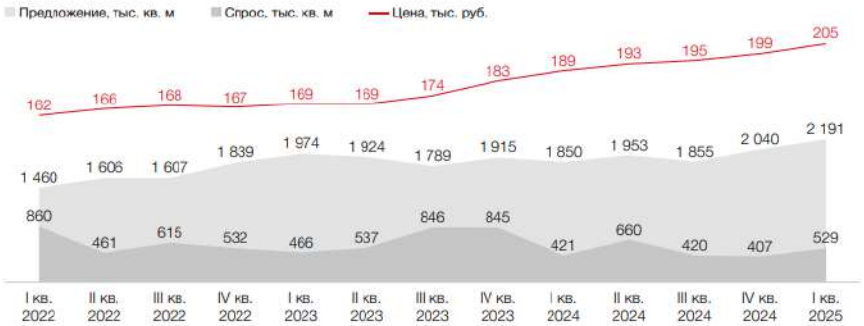
**Цена.**

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2025 года уверенно перешагнула отметку в 200 тыс. руб. и составила 205,3 тыс. руб./кв. м. За квартал цены экспозиции увеличились на 3,0%, прирост за год составляет 8,5%. По классам максимальный прирост за квартал отмечен в стандарт-классе (+6,2%), цена достигла значения 185,9 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в бизнес-классе за квартал выросла на 3,4% до 279,6 тыс. руб./кв. м. В комфорт-классе прирост составляет 2,2%, а цена достигла значения 206,3 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в бизнес-классе (+15,5%). В стандарт-классе и комфорт-классе цены за год увеличились на 9,9% и 7,7% соответственно.

**Спрос.**

В I квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 529,1 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель выше на 29,9%, в годовой динамике спрос выше на 25,7%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены




| Показатель | I кв. 2025 | Динамика за квартал | Динамика за год |
|---|---|---|---|
| Объём предложения, тыс. кв. м | 2191,0 | ⬆ 7,4% | ⬆ 15,6% |
| Объём реализованного спроса, тыс. кв. м | 529,1 | ⬆ 29,9% | ⬆ 25,7% |
| Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м | 205,3 | ⬆ 3,0% | ⬆ 8,5% |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 52 из 292

После полугодового охлаждения спроса на рынке Московской области активность покупателей начала восстанавливаться.

Девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты. При этом темпы вывода немного замедлились по сравнению с предыдущими годом.

Вопреки пессимистичным прогнозам цены экспозиции продолжили рост. Росту цен способствует инфляционный рост себестоимости строительства, высокие кредитные ставки и вымывание предложения стандарт-класса.

## Новое предложение I квартала 2025 года

Комфорт-класс, квартиры

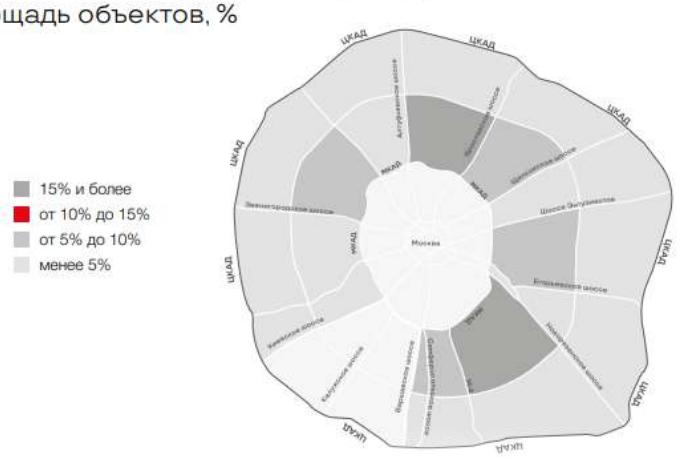
- «Аникеевский» (корп. 12/1)
- «Белая Дача Парк» (корп. 16.1, 16.2)
- «Живописный» (корп. 1)
- «Ильинские луга» (корп. 3.1, 3.2, 3.5)
- «Квартал героев» (корп. 413)
- «Киноквартал» (корп. 2)
- «Никольский квартал Отрада» (корп. 8)
- «Октябрьский»
- «Новое Время (ВОСТОК II)» (корп. 2)
- «Первый квартал» (корп. 6, 7, 8, 9)
- «Смарт квартал Лесная отрада» (2 оч. корп. 6, 7)
- «Томилинский бульвар» (корп. 5)
- «Ярославский квартал» (корп. 2.5)
- «Яуза Парк (Мытищи)» (корп. 10, 11, 12)

Стандарт-класс, квартиры

- «Весна (Ивантеевка)» (корп. 1, 2)
- «Горки Марусино»
- «Новая Алексеевская роща» (корп. 4)

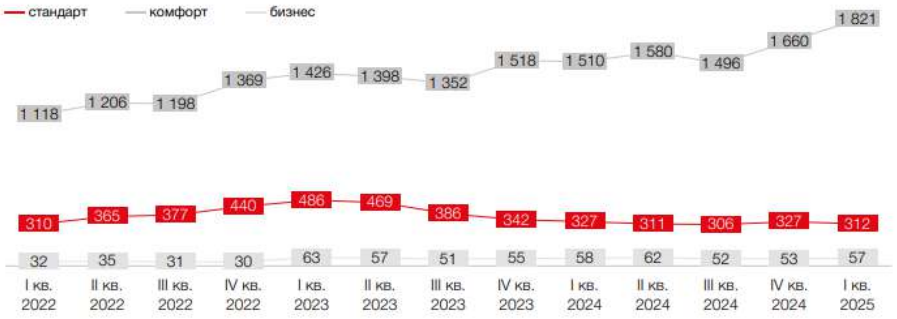
### Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

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




Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

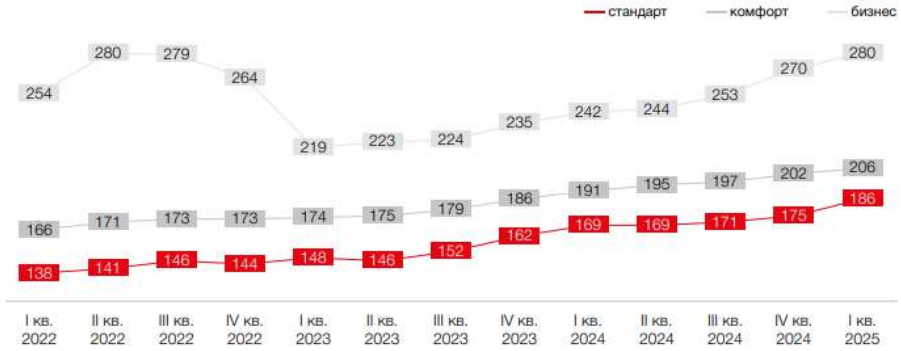
Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м




| Класс | Объём предложения, тыс. кв. м | Динамика за квартал, % | Динамика за год, % |
|---|---|---|---|
| комфорт | 1 821 | ⬆ 9,7% | ⬆ 20,6% |
| стандарт | 312 | ⬇ -4,5% | ⬇ -4,5% |
| бизнес | 57 | ⬆ 8,3% | ⬇ -2,3% |

Комфорт-класс вытесняет предложение стандарт-класса на первичном рынке Московской области. Девелоперы предпочитают выводить на рынок проекты, соответствующие современным ожиданиям покупателей.

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

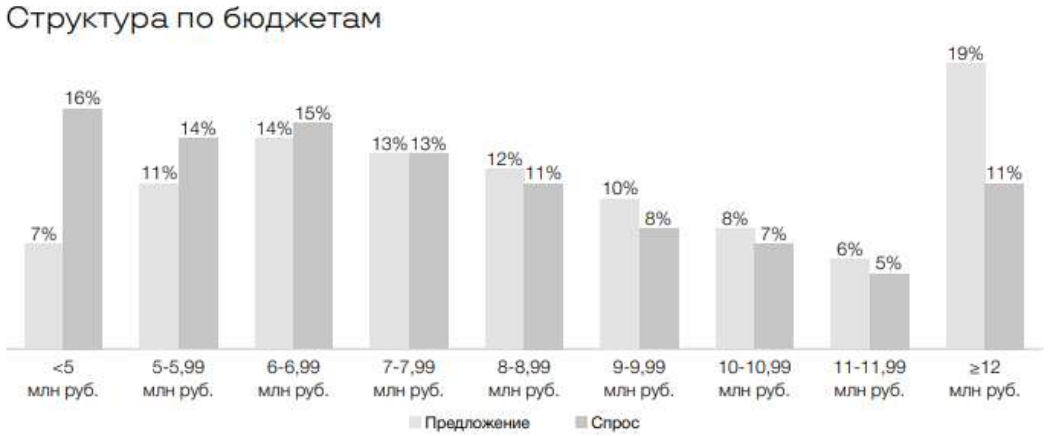



| Класс | Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м | Динамика за квартал, % | Динамика за год, % |
|---|---|---|---|
| комфорт | 206,3 | ⬆ 2,2% | ⬆ 7,7% |
| стандарт | 185,9 | ⬆ 6,2% | ⬆ 9,9% |
| бизнес | 279,6 | ⬆ 3,4% | ⬆ 15,5% |

Структура по классам

Структура спроса по классам соответствует видению девелоперов: в общем объёме сделок комфорт-класс продолжает усиливать свои позиции.

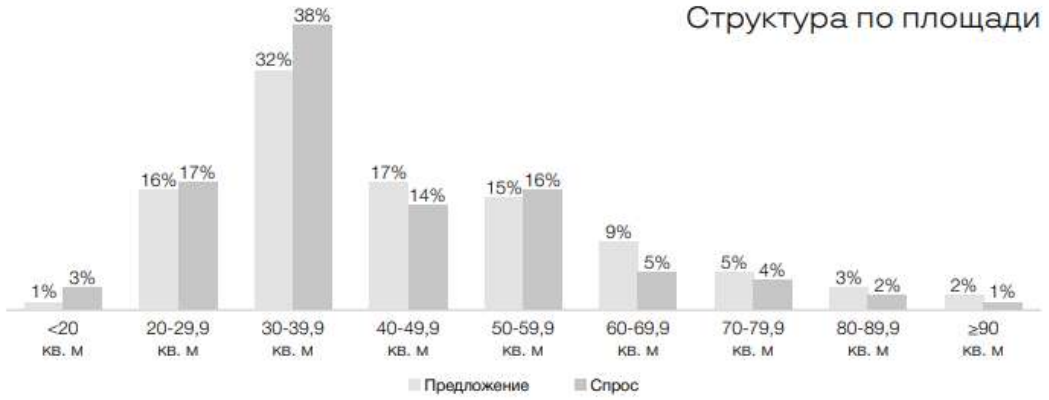
В структуре предложения продолжает вымываться стандарт-класс, за квартал его доля сократилась с 16% до 14%. В свою очередь его вытесняет комфорткласс, доля которого в предложении выросла до 83%. Доля предложения бизнес-класса не изменилась по итогам квартала и составляет 3% в структуре предложения. В структуре спроса на первичном рынке Московской области доля комфорт-класса еще выше, чем в предложении – 89% от общего объёма реализации жилой недвижимости, за квартал доля комфорт-класса выросла на 4 п.п. Доля стандарт-класса в спросе уменьшилась за квартал на 2 п.п. до 10%, и бизнес-класс сократился в спросе на 2 п.п., до 1%. В годовой динамике тенденция преобладания комфорт-класса еще более выраженная: его доля в предложении увеличилась на 3 п.п., а в спросе – на 8 п.п.




Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в I квартале 2025 года 9,3 млн руб. (+2,8% за квартал и +5,0% за год).

По итогам I квартала 2025 года отмечается ярко выраженное смещение спроса в сторону наиболее доступных по бюджету лотов: 16% спроса пришлось на квартиры стоимостью менее 5 млн руб. Еще 53% сделок составили лоты в бюджете от 5 до 9 млн руб. В предыдущем квартале доля объектов дешевле 5 млн руб. составляла в спросе 7%, а годом ранее – 11%.

В результате дисбаланс спроса и предложения по бюджетам усиливается. Особенно ярко он выражен по объектам стоимостью до 5 млн руб. (16% в спросе и 7% в предложении) и дороже 12 млн руб. (19% в предложении и 11% в спросе).




Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в I квартале 2025 года составила 45,4 кв. м (-0,1% за квартал и -3,2% за год).

В структуре спроса на первичном рынке Московской области как по сравнению с предыдущим кварталом, так и в годовой динамике с 53% до 58% увеличилась доля объектов площадью до 40 кв. м. При этом максимальным спросом (38%) пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

Студии и однокомнатные квартиры в I квартале 2025 года составили 68% от количества сделок. Годом ранее доля студий и однокомнатных лотов в спросе составляла 65%.

Структура предложения по комнатности за квартал практически не изменилась, а в структуре спроса увеличились доли студий (с 21% до 23%) и однокомнатных лотов (с 43% до 45%). Доля двухкомнатных объектов в спросе сократилась за квартал с 28% до 25%. На трёхкомнатные квартиры пришлось 7% спроса, а доля многокомнатных квартир составляет 0,1%.

*Источник: 1. https://spn24.ru/ (https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Analitika-Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_1.кв.2025_(SPN24).pdf)*

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 10.

***Рис. 10. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области***

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 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 |
| Характеристики местоположения | Адресный ориентир | Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4, т.к. дата передачи Застройщиком объектов долевого строительства (срок окончания строительства) в этом корпусе (жилом доме) совпадает с датой передачи Застройщиком объектов долевого строительства (срок окончания строительства) корпуса (жилого дома), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются |
| | Типовая зона в пределах региона | 2 |
| | Типовая зона в пределах города | 3 |
| | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| Физические характеристики | Характеристика класса качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса |
| | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| | этаж расположения объекта недвижимости | не локализовалось |
| | количество комнат объекта недвижимости | студии, 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры |
| | общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | не локализовалось |
| | общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | не локализовалось |
| | физическое состояние объекта недвижимости | требует ремонта (отделка отсутствует) |
| | тип отделки объекта недвижимости | без отделки |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 59 из 292

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 расчѐтах 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 22 | квартира |
| **Однокомнатные квартиры** | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | квартира |
| **Двухкомнатные квартиры** | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | квартира |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 22.**

**Данные об адресах объектов анализа**

| Объект анализа | Адрес объекта |
|---|---|
| **Квартиры «студии»** | |
| Объекты анализа с 1 по 22 | Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 4 |
| **Однокомнатные квартиры** | |
| Объекты анализа с 1 по 24 | Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 4 |
| **Двухкомнатные квартиры** | |
| Объекты анализа с 1 по 24 | Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 4 |

*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 22 | 2 | 3 | 530,311 | 97 047 |
| **Однокомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | 2 | 3 | 530,311 | 97 047 |
| **Двухкомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | 2 | 3 | 530,311 | 97 047 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 60 из 292

**Таблица 24.**

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Класс качества дома | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Квартиры «студии»** | | | | | | | | | |
| Объект анализа 1 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,60 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 2 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 3 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,91 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 4 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,91 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 5 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 11/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,91 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 6 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 6/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,91 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 7 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,60 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 8 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 6/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,60 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 9 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,60 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 10 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 13/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,60 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 11 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 11/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа | массовое современное | хорошее | монолитный и сборно-монолитный | 8/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта | без отделки |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 61 из 292

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | жилье комфорт-класса | | ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | | | | (отделка отсутствует) | |
| Объект анализа 13 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 9/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 14 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 14/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 15 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 14/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 16 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 17 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 12/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 18 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 19 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 20 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 7/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 21 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 22 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 1 | нет данных | 28,90 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| **Однокомнатные квартиры** | | | | | | | | | |
| Объект анализа 1 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 32,88 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |

| Объект анализа | Класс качества дома | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | навесных панелей | | | | | | |
| Объект анализа 2 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,45 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 3 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 8/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,45 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 4 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,45 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 5 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 14/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,45 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 6 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 33,45 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 7 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 8 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 9 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 12/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 10 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 15/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 11 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 7/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 12 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 34,34 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 13 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и | 2/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,10 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 63 из 292

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | сборных однослойных ж/б навесных панелей | | | | | | |
| Объект анализа 14 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 15/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,10 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 15 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 1 | нет данных | 35,10 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 16 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 12/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,10 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 17 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 7/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,10 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 18 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 13/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,80 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 19 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 9/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,80 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 20 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 35,80 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 21 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 36,82 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 22 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 36,82 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 23 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 12/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 36,82 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 24 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 7/17 (промежуточный) | 1 | нет данных | 36,82 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| | | | | **Двухкомнатные квартиры** | | | | | |
| Объект анализа | массовое современное | хорошее | монолитный и сборно-монолитный | 2/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта | без отделки |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | жилье комфорт-класса | | ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | | | | (отделка отсутствует) | |
| Объект анализа 2 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 53,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 3 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 53,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 4 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 53,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 5 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 13/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 53,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 6 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 2 | нет данных | 53,43 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 7 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 56,70 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 8 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 56,70 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 9 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 2 | нет данных | 56,70 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 10 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 56,70 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 11 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 7/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 12 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |

| Объект анализа | Класс качества дома | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект анализа 13 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 10/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 14 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 16/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 15 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 16 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 17 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 3/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 18 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 15/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 19 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 17/17 (последний) | 2 | нет данных | 51,21 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 20 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 2/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 69,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 21 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 14/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 69,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 22 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 9/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 69,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 23 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | 5/17 (промежуточный) | 2 | нет данных | 69,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |
| Объект анализа 24 | массовое современное жилье комфорт-класса | хорошее | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б | 17/17 (последний) | 2 | нет данных | 69,58 | требует ремонта (отделка отсутствует) | без отделки |

| Объект анализа | Класс качества дома | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | навесных панелей | | | | | | |

*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 22 | н/д | н/д | н/д | н/д |
| **Однокомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | н/д | н/д | н/д | н/д |
| **Двухкомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | 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 22 | нет данных |
| **Однокомнатные квартиры** | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | нет данных |
| **Двухкомнатные квартиры** | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | 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 22 | остановка непосредственно рядом | нет | стихийная парковка | отсутствуют |
| **Однокомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | остановка непосредственно рядом | нет | стихийная парковка | отсутствуют |
| **Двухкомнатные квартиры** | | | | |
| Все объекты анализа с 1 по 24 | 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 | 4 841 947 | 169 299 |
| Объект анализа 2 | 4 892 737 | 169 299 |
| Объект анализа 3 | 4 894 430 | 169 299 |
| Объект анализа 4 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект анализа 5 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект анализа 6 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект анализа 7 | 5 176 493 | 180 996 |
| Объект анализа 8 | 5 176 493 | 180 996 |
| Объект анализа 9 | 5 176 493 | 180 996 |
| Объект анализа 10 | 5 176 493 | 180 996 |
| Объект анализа 11 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 12 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 13 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 14 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 15 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 16 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 17 | 5 230 792 | 180 996 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Объект анализа | Цена объекта, руб. | Удельная цена объекта, руб./кв. м |
|---|---|---|
| Объект анализа 18 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 19 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 20 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 21 | 5 230 792 | 180 996 |
| Объект анализа 22 | 5 230 792 | 180 996 |
| | мин | 169 299 |
| | макс | 180 996 |
| | среднее | 177 951 |
| | медиана | 180 996 |
| | стандартное отклонение | 5 098 |
| | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 2,86% |
| | **Однокомнатные квартиры** | |
| Объект анализа 1 | 5 065 853 | 154 071 |
| Объект анализа 2 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект анализа 3 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект анализа 4 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект анализа 5 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект анализа 6 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект анализа 7 | 5 290 796 | 154 071 |
| Объект анализа 8 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект анализа 9 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект анализа 10 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект анализа 11 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект анализа 12 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект анализа 13 | 5 407 890 | 154 071 |
| Объект анализа 14 | 5 445 215 | 155 134 |
| Объект анализа 15 | 5 445 215 | 155 134 |
| Объект анализа 16 | 5 445 215 | 155 134 |
| Объект анализа 17 | 5 445 215 | 155 134 |
| Объект анализа 18 | 5 553 809 | 155 134 |
| Объект анализа 19 | 5 553 809 | 155 134 |
| Объект анализа 20 | 5 553 809 | 155 134 |
| Объект анализа 21 | 5 712 046 | 155 134 |
| Объект анализа 22 | 5 712 046 | 155 134 |
| Объект анализа 23 | 5 712 046 | 155 134 |
| Объект анализа 24 | 5 712 046 | 155 134 |
| | мин | 154 071 |
| | макс | 155 134 |
| | среднее | 155 001 |
| | медиана | 155 134 |
| | стандартное отклонение | 359 |
| | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0,23% |
| | **Двухкомнатные квартиры** | |
| Объект анализа 1 | 7 479 913 | 146 064 |
| Объект анализа 2 | 7 804 174 | 146 064 |
| Объект анализа 3 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект анализа 4 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект анализа 5 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект анализа 6 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект анализа 7 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект анализа 8 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект анализа 9 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект анализа 10 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект анализа 11 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 12 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 13 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 14 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 15 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 16 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 17 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 18 | 8 078 938 | 157 761 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Объект анализа | Цена объекта, руб. | Удельная цена объекта, руб./кв. м |
|---|---|---|
| Объект анализа 19 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект анализа 20 | 11 023 991 | 158 436 |
| Объект анализа 21 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект анализа 22 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект анализа 23 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект анализа 24 | 11 837 898 | 170 134 |
| | мин | 142 368 |
| | макс | 170 134 |
| | среднее | 154 539 |
| | медиана | 157 761 |
| | стандартное отклонение | 9 412 |
| | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 6,09% |

*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 169 299 руб./кв. м до 180 996 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 154 071 руб./кв. м до 155 134 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 142 368 руб./кв. м до 170 134 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 вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют 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.

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% 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.**

**Градация сроков экспозиции**

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 70 из 292

фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

*Этапы построения регрессионной модели*.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Объем выборки* требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 71 из 292

на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

где:

$n$ - число факторов, включаемых в модель;

$k$ - число свободных членов в уравнении.

*Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель*:

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 72 из 292

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**

## 11.ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

### 11.1. 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 интервалов[88]**

Таблица 447. 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, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности | 0,94 | 0,93 | 0,95 |
| 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 | 0,86 | 0,90 |

[88] Права аренды и права собственности от НДС не очищались

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 | 0,98 |
| Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности | 0,88 | 0,82 | 0,95 |

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 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 | 0,86 | 0,80 | 0,93 |

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 | 0,99 |
| 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 | 0,82 | 0,95 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 73 из 292

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 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 | 0,89 | 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. Квартиры. 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 | 5,5% | 5,0% | 5,9% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,5% | 4,1% | 4,9% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,5% | 4,1% | 4,9% |

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 | 5,8% | 3,3% | 8,3% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,2% | 2,1% | 6,4% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,3% | 1,9% | 6,8% |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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% | 6,8% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | - | - | - |

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 | 5,6% | 3,1% | 8,5% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,1% | 2,6% | 7,7% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 2,2% | 6,5% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,2% | 1,7% | 6,6% |

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 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. Квартиры. 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.

**Таблица 33.**

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

13.1.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ - СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

13.1.2.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 504. 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 | 7,7% | 6,4% | 9,0% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,3% | 5,3% | 7,3% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,6% | 4,0% | 5,3% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 5,5% | 4,6% | 6,4% |

Таблица 506. 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 | 7,4% | 4,4% | 9,0% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,4% | 3,6% | 9,2% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,9% | 2,9% | 7,7% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 5,5% | 2,9% | 8,1% |

Таблица 508. 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 | 7,5% | 3,9% | 11,0% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,1% | 3,3% | 8,8% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 2,1% | 6,6% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 5,3% | 2,4% | 8,2% |

Таблица 509. 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 | 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% |

Таблица 510. 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 | 8,1% | 2,8% | 13,3% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,5% | 3,0% | 9,9% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 1,8% | 6,9% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 5,7% | 1,5% | 8,8% |

*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.*

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**Таблица 34.**

**Скидка на торг, уторгование при продаже квартир**

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

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

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

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025.*

## 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

## 2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 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 | 0,58 |
| 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,81 | 0,86 |

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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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 | 0,61 | 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 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 |

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 |

*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 границы 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 | 0,86 | 0,84 | 0,88 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,80 | 0,78 | 0,82 |
| Окраины городов, промзоны | 0,69 | 0,67 | 0,72 |
| 4. Жилье 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,73 | 0,70 | 0,76 |

Таблица 45. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы 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 | 0,85 | 0,79 | 0,90 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,79 | 0,72 | 0,86 |
| Окраины городов, промзоны | 0,71 | 0,63 | 0,80 |
| 4.Жилье 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,73 | 0,65 | 0,81 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы 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 | 0,83 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,84 | 0,77 | 0,91 |
| Окраины городов, промзоны | 0,73 | 0,65 | 0,82 |
| 4.Жилье 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,77 | 0,69 | 0,85 |

Таблица 47. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы 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 | 0,85 | 0,79 | 0,90 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,79 | 0,72 | 0,86 |
| Окраины городов, промзоны | 0,68 | 0,60 | 0,77 |
| 4.Жилье 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,74 | 0,65 | 0,82 |

Таблица 48. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,62 | 0,79 |
| 4.Жилье 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 | 0,76 | 0,89 |
| Окраины городов, промзоны | 0,75 | 0,66 | 0,83 |

Таблица 49. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,62 | 0,79 |
| 4.Жилье 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 |
| Окраины городов, промзоны | 0,74 | 0,65 | 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье | | | |
| Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в 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 неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) | 0,72 | 0,69 | 0,74 |

Таблица 315. 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, 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) | 0,77 | 0,67 | 0,86 |

Таблица 316. 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, 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) | 0,71 | 0,62 | 0,80 |

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 | |
|---|---|---|---|
| 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) | 0,85 | 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) | 0,73 | 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**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 | 0,86 | 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 | 0,89 | 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 | 0,88 | 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 | 0,86 | 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 | 0,96 | 0,91 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами | 0,93 | 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.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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 | Комментарии |
|---|---|
| средний этаж | средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этаж |
| 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 | 0,92 | 0,89 | 0,95 |

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 |

ЭЦП ООО "Центр оценки инвестиций"

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 | 0,99 | 0,97 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,87 | 0,83 | 0,91 |

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

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

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 | 0,96 |
| Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,89 | 0,84 | 0,93 |

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 | 0,87 | 0,83 | 0,92 |

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 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 | 0,89 | 0,84 | 0,93 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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 | 0,88 | 0,84 | 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.** *Элементы сравнения «количество комнат» напрямую связаны с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать 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 | 0,92 | 0,94 |
| Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,87 | 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 | 0,86 | 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 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 | 0,92 | 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 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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 | 0,86 | 0,81 | 0,92 |

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), усреднённые данные по России.

| Площадь, кв.м | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект оценки | до 30 | 1,00 | 1,06 | 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 |

***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[82] | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-150 |
| объект оценки | до 30 | 1,00 | 1,09 | 1,17 |
| | 30-50 | 0,92 | 1,00 | 1,08 |
| | 50-150 | 0,85 | 0,93 | 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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект оценки | 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 | 0,86 | 0,93 | 0,96 | 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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект оценки | 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 | 0,95 | 1,00 |

***Города с численностью населения 500-1000 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.

| Площадь, кв.м | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект оценки | до 30 | 1,00 | 1,06 | 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 |

***Города с численностью населения до 500 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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 30 | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект оценки | до 30 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,18 |
| | 30-50 | 0,92 | 1,00 | 1,05 | 1,09 |
| | 50-90 | 0,88 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**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 ноябрь 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 | 1,08 | 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: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 1,08 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 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. Жилая недвижимость. 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 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 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 300. 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, 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/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией | 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/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией | 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**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 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 | 0,95 | 0,94 | 0,97 |

Таблица 386. 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, 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 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 01.04.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты) | | | 1,00 |
| 2 | Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении) | 0,97 | 1,00 | 0,98 |
| 3 | Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) * | 1,01 | 1,05 | 1,03 |
| 4 | Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры") | 0,86 | 0,92 | 0,89 |

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3753-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-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 (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---|---|---|---|
| Косметический | 3 400 | 3 500 | 6 900 |
| Эконом | 4 600 | 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).

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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), усреднённые 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 | 0,88 | 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 |
| 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 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 |
| объект оценки | 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 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 |
| объект оценки | 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 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 |
| объект оценки | 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.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 87 из 292

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), усреднённые данные по России.

| Расстояние до ближайшей станции метро, м | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 500 | от 500 до 1000 | от 1000 до 1500 | от 1500 до 3000 |
| объект оценки | до 500 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 |
| | от 500 до 1000 | 0,95 | 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 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 |
| объект оценки | 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 |

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 |
| объект оценки | 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 |

*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.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье 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 |

Таблица 117. 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 в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией | 0,97 | 0,94 | 1,00 |

Таблица 118. 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 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 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 | |
|---|---|---|---|
| 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье 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 |

Таблица 120. 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 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 121. 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 в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией | 0,98 | 0,95 | 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.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 88 из 292

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.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный 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 | 0,89 | 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 | 0,89 | 0,88 | 0,90 |

Таблица 133. 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 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 | 0,91 | 0,88 | 0,95 |

Таблица 134. 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 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 | 0,89 | 0,85 | 0,92 |

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 | |
|---|---|---|---|
| 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 | 0,93 | 0,89 | 0,96 |
| 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 | 0,89 | 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 282. 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 | 0,86 | 1,00 |

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 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 | 0,93 | 0,89 | 0,98 |

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 | 0,85 | 0,97 |

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 0,82% 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

# 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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 93 из 292

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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

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

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

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

г) в общем случае стоимость 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:

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 95 из 292

- 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 неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

*Функциональный износ (устаревание)* – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 96 из 292

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;

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 97 из 292

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 98 из 292

расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

**Доходный подход.**

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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 рынку 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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 99 из 292

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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 100 из 292

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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

## 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.;

$S_{зу}$ - площадь объекта, кв. м.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 103 из 292

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, то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов, 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 замещения[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4].

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 4 | 16/17 (промежуточный) | 28,91 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 5 | 11/17 (промежуточный) | 28,91 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 6 | 6/17 (промежуточный) | 28,91 | 4 925 173 | 170 362 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 7 | 10/17 (промежуточный) | 28,6 | 5 176 493 | 180 996 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 15 | 14/17 (промежуточный) | 28,9 | 5 230 792 | 180 996 |
| **Однокомнатные квартиры** | | | | | |
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 3 | 8/17 (промежуточный) | 33,45 | 5 189 244 | 155 134 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 9 | 12/17 (промежуточный) | 34,34 | 5 327 313 | 155 134 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 17 | 7/17 (промежуточный) | 35,1 | 5 445 215 | 155 134 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 19 | 9/17 (промежуточный) | 35,8 | 5 553 809 | 155 134 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 23 | 12/17 (промежуточный) | 36,82 | 5 712 046 | 155 134 |
| **Двухкомнатные квартиры площадью до 51,21 кв. м** | | | | | |
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 11 | 7/17 (промежуточный) | 51,21 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 12 | 10/17 (промежуточный) | 51,21 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 14 | 16/17 (промежуточный) | 51,21 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 16 | 5/17 (промежуточный) | 51,21 | 8 078 938 | 157 761 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 17 | 3/17 (промежуточный) | 51,21 | 8 078 938 | 157 761 |
| **Двухкомнатные квартиры площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м** | | | | | |
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 2 | 2/17 (промежуточный) | 53,43 | 7 804 174 | 146 064 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 3 | 5/17 (промежуточный) | 53,43 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 4 | 10/17 (промежуточный) | 53,43 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 5 | 13/17 (промежуточный) | 53,43 | 7 860 992 | 147 127 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 6 | 17/17 (последний) | 53,43 | 7 860 992 | 147 127 |
| **Двухкомнатные квартиры площадью от 53,43 кв. м до 56,7 кв. м** | | | | | |
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 7 | 5/17 (промежуточный) | 56,7 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 8 | 10/17 (промежуточный) | 56,7 | 8 072 277 | 142 368 |

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

[4] Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Объект-аналог | Объект анализа | Этаж расположения | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м | Цена, руб. | Удельная цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 9 | 17/17 (последний) | 56,7 | 8 072 277 | 142 368 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 10 | 3/17 (промежуточный) | 56,7 | 8 072 277 | 142 368 |
| | | **Трехкомнатные квартиры** | | | |
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 21 для 2-х комнатных квартир | 14/17 (промежуточный) | 69,58 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 22 для 2-х комнатных квартир | 9/17 (промежуточный) | 69,58 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 23 для 2-х комнатных квартир | 5/17 (промежуточный) | 69,58 | 11 837 898 | 170 134 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 24 для 2-х комнатных квартир | 17/17 (последний) | 69,58 | 11 837 898 | 170 134 |

*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;
   - 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. 54-57.

**Таблица 54.**

**Сравнение квартир «студий», 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 28 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 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 | 28,42 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 95 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | комплекс. Жилой дом №5 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | |
| 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 29,58 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | 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 | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| транспорта | | | | | | | |
| 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 180 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, 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 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 29,15 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 240 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 29,23 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 278 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимости | | | | | | | |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 29,15 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 324 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 29,23 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 381 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 28,61 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 479 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | Отличий нет, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | | | 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 28,61 | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,6 | 28,9 | 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, 2-х комнатных квартир площадью до 51,21 кв. м и 3-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 4 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | пусковой комплекс. Жилой дом №5 | очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | |
| 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 34,05 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| общественного транспорта | | | | | | | |
| 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 33 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| 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 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 50,83 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,69 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 57 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимости | | | | | | | |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 40,18 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 61 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 68,17 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | | Значения площадей различны, |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 72 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| тыс. чел. | | | | | | | проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 49,61 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 78 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 32,43 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 99 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | дом №5 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | |
| 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 34,32 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 117 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | последний | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличия существенные, |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 31,76 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 150 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 35,42 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 157 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимости | | | | | | | |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 37,42 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 201 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 35,39 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 246 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,41 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 255 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | Отличий нет, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | | | 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 37,42 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 281 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 71,03 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| огороженной придомовой территории | | | | | | | корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 288 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,41 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 315 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 50,55 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 332 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 | монолитный ж/б каркас и стены из | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | Отличия не существенные, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимости | мелкоштучных каменных материалов | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 35,42 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 339 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | последний | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 37,42 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 370 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические | | | | | | | |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 38,6 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 377 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | Отличий нет, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (обременения) этих прав | | | | | | | 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с балконами и лоджий |

| 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 | 48,55 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 396 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 35,79 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | Отличий нет, |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| дома, в котором находится, объект недвижимости | парковка | парковка | парковка | парковка | парковка | парковка | корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 418 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,86 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 433 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. | Московская область, г.о. | Московская область, г.о. | Московская область, г.о. | Московская область, г.о. | Московская область, г.о. | Отличия не существенные, |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 48,55 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 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 | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимостью | | | | | | | |
| 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 443 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | материалов | железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,49 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 457 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, требуется поправка |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| предложений) | | | | | | | 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 33,49 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 459 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 |

| 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 | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 49,6 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 472 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 39,27 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 496 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 38,6 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 |

| 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 522 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 35,79 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 540 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | дом №4 | дом №4 | дом №4 | дом №4 | дом №4 | |
| 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | последний | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 32,44 | 33,45 | 34,34 | 35,1 | 35,8 | 36,82 | 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 | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| транспорта | | | | | | | |
| 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 56.**

**Сравнение 2-х комнатных квартир площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м, 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 103 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 | монолитный ж/б каркас и стены из | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | монолитный и сборно-монолитный ж/б | Отличия не существенные, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| недвижимости | мелкоштучных каменных материалов | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,18 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 137 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 | 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 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| оферт) | | | | | | | |
| 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,19 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 258 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,9 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 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 |


Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,19 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 307 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | дом №5 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | комплекс. Жилой дом №4 | |
| 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. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 53,64 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 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 | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| общественного транспорта | | | | | | | |
| 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 371 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| 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 | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,3 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 511 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 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». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 52,3 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 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 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 57.**

**Сравнение 2-х комнатных квартир площадью от 53,43 кв. м до 56,7 кв. м, 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 182 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| пункте, руб. в мес. | | | | | | | проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | промежуточный | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 56,34 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| 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 336 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | промежуточный | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 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 | 56,34 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 393 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | комплекс. Жилой дом №5 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных панелей | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | промежуточный | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 54,15 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к | остановка непосредственно | остановка непосредственно | остановка непосредственно | остановка непосредственно | остановка непосредственно | | Отличий нет, корректировка не |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| остановке общественного транспорта | рядом | рядом | рядом | рядом | рядом | | проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 467 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | право по ДУДС | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| адресный ориентир | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом №4 | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах города | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| численность населенного пункта, тыс. чел. | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | 530,311 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | 97047 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| класс качества дома | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных | монолитный и сборно-монолитный ж/б каркас и стены из монолитного железобетона и сборных однослойных ж/б навесных | | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | панелей | панелей | панелей | панелей | | |
| этаж расположения | промежуточный | промежуточный | промежуточный | последний | промежуточный | | Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения |
| количество комнат | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м | 54,73 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | 56,7 | | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории | нет | нет | нет | нет | нет | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | стихийная парковка | | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | | Отличий нет, корректировка не проводилась |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

Анализ данных представленных в табл. 54-57 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 втором и последнем этажах;
- поправку физические характеристики (в части поправки на количество комнат) для 3-х комнатных квартир.

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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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 купли-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 жилой недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 58.

**Таблица 58.**

**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.», Нижний Новгород, 2024 год. | Среднее значение при продаже массового современного жилья в Московской области | 4,7 |

**Подтверждение информации**

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% | 6,8% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | - | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru | Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А | 4 |

**Подтверждение информации**

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

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

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

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

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

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

**Среднее значение, с учетом округлений**

4

((4,7+4)/2=4)

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

*Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.*

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправки при продаже жилой недвижимости в г Московской области в размере (минус) 4%, 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.

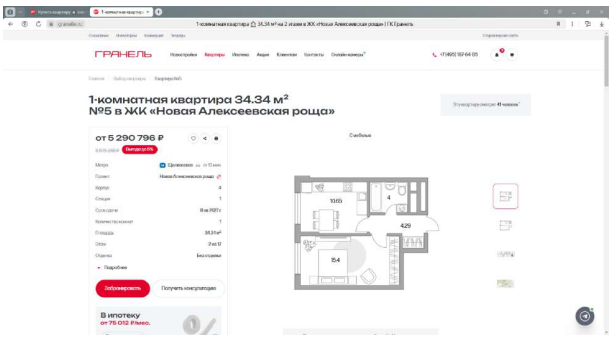
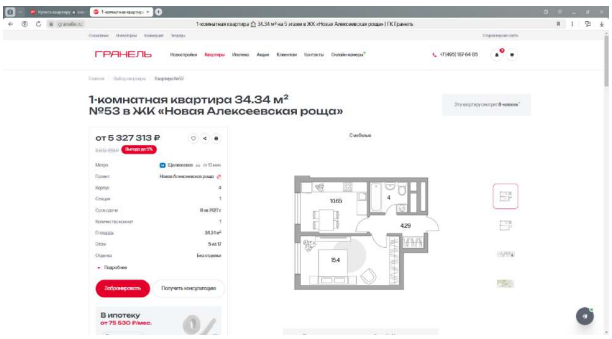
В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, следующее:

- удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой/близкой площадью), расположенных на последних и промежуточных этажах, не отличается (одинаковая);
- удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой/близкой площадью), расположенных на втором и промежуточных этажах, отличается.

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

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

**1-но комнатные квартиры**

| второй этаж | промежуточный этаж |
|---|---|
|  |  |



Удельная цена предложения:

| 154 071 | 155 134 |
|---|---|

Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на 2-ом этаже по отношению к квартирам, расположенных на промежуточных этажах, составит:

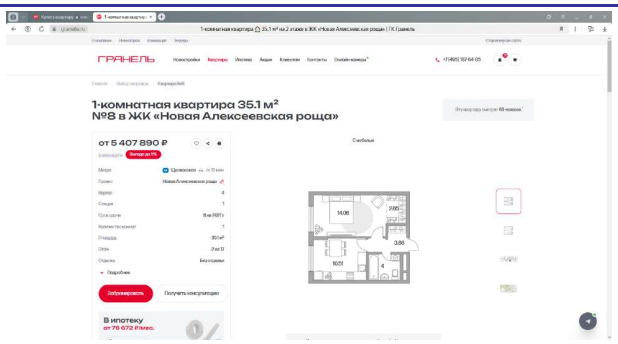
$$П = (\frac{154\ 071}{155\ 134} - 1) * 100 = -0{,}7\%$$

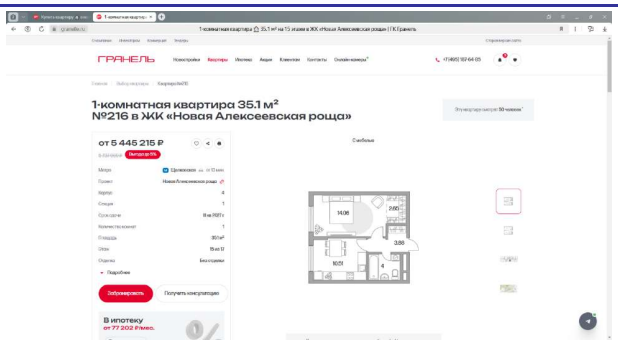
Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на промежуточных этажах по отношению к квартирам, расположенных на 2-ом этаже, составит:

$$П = (\frac{155\ 134}{154\ 071} - 1) * 100 = 0{,}7\%$$

| второй этаж | промежуточный этаж |
|---|---|

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef




Удельная цена предложения:

154 071 155 134

Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на 2-ом этаже по отношению к квартирам, расположенных на промежуточных этажах, составит:

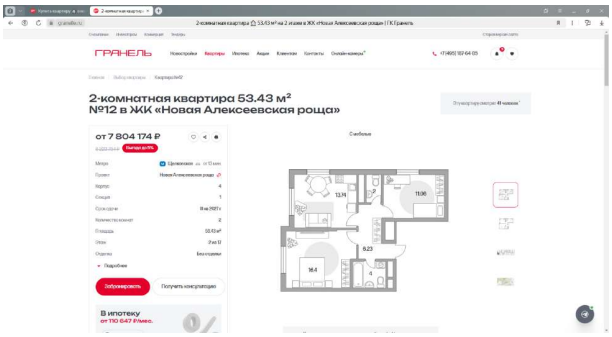
$$П = (\frac{154\ 071}{155\ 134} - 1) * 100 = -0{,}7\%$$

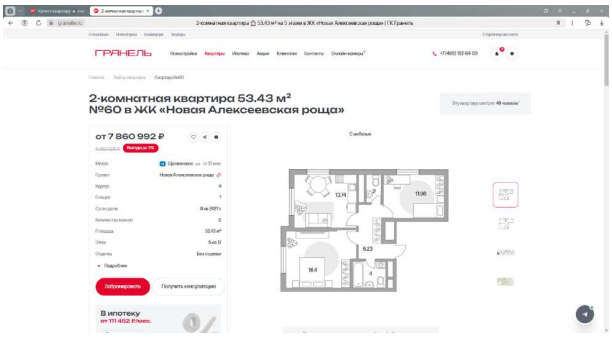
Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на промежуточных этажах по отношению к квартирам, расположенных на 2-ом этаже, составит:

$$П = (\frac{155\ 134}{154\ 071} - 1) * 100 = 0{,}7\%$$

**2-х комнатные квартиры**

второй этаж промежуточный этаж




Удельная цена предложения:

146 064 147 127

Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на 2-ом этаже по отношению к квартирам, расположенных на промежуточных этажах, составит:

$$П = (\frac{146\ 064}{147\ 127} - 1) * 100 = -0{,}7\%$$

Значение поправки на этаж для квартир, расположенных на промежуточных этажах по отношению к квартирам, расположенных на 2-ом этаже, составит:

$$П = (\frac{147\ 127}{146\ 064} - 1) * 100 = 0{,}7\%$$

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Таким образом, значение поправки на этаж, для квартир, расположенных на 2-ом этаже по отношению к квартирам, расположенных на промежуточных этажах, принято равным – (минус) 0,7%.

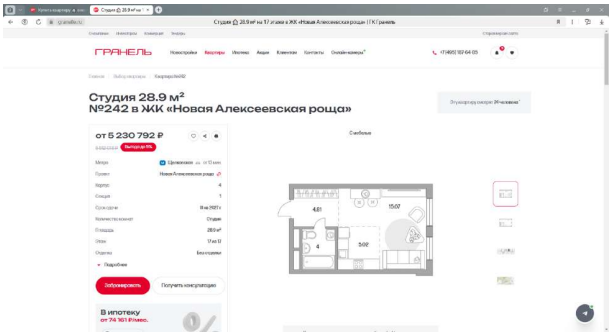
Значение поправки на этаж, для квартир, расположенных на промежуточных этажах по отношению к квартирам, расположенных на 2-ом этаже, принято равным – 0,7%.

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

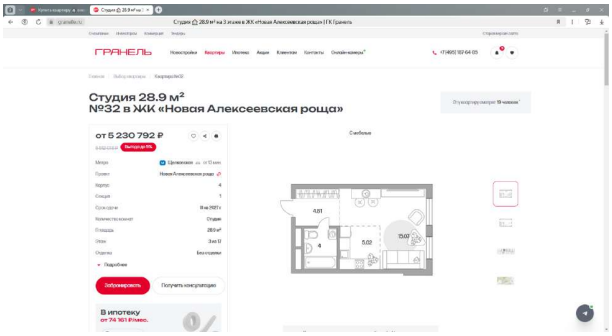
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**квартиры «студии»**

последний этаж




промежуточный этаж



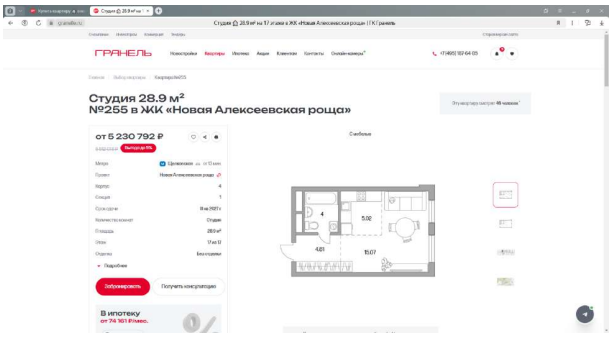

Удельная цена предложения:

180 996 180 996

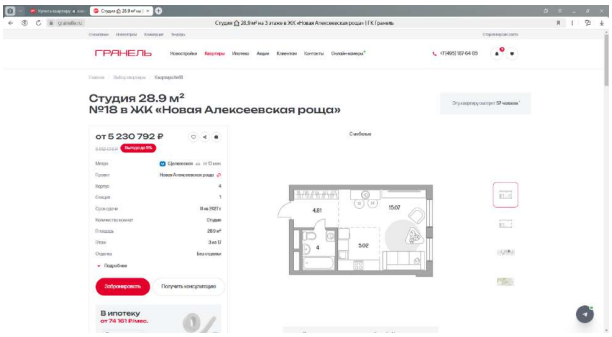
Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{180\ 996}{180\ 996} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж




промежуточный этаж




Удельная цена предложения:

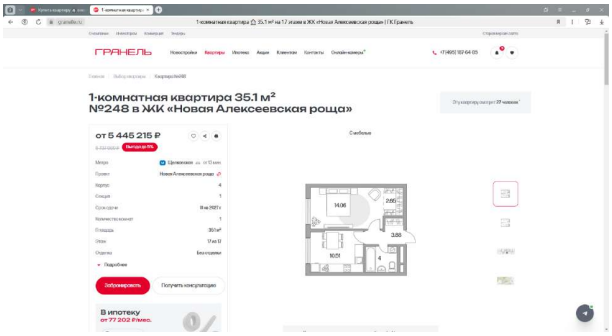
180 996 180 996

Значение поправки на этаж составит:

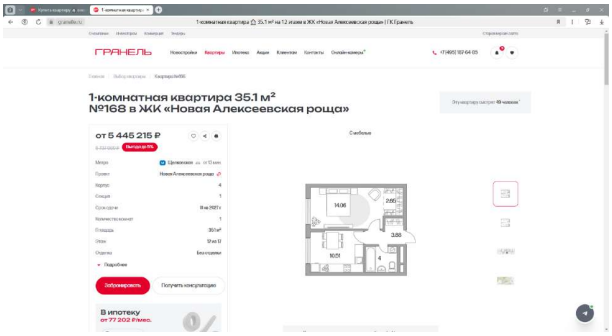
$$П = (\frac{180\ 996}{180\ 996} - 1) * 100 = 0\%$$

**1-но комнатные квартиры**

последний этаж




промежуточный этаж




Удельная цена предложения:

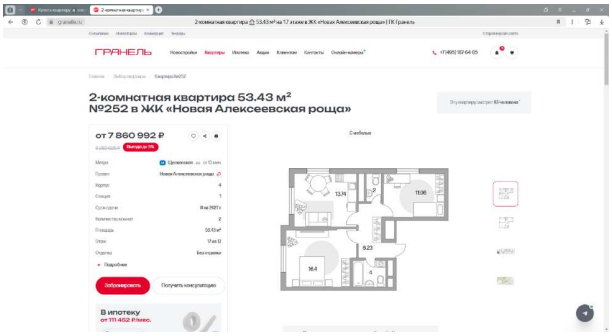
155 134 155 134

Значение поправки на этаж составит:

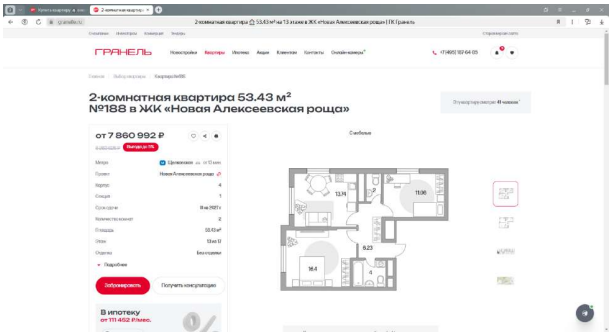
$$П = (\frac{155\ 134}{155\ 134} - 1) * 100 = 0\%$$

**2-х комнатные квартиры**

последний этаж




промежуточный этаж



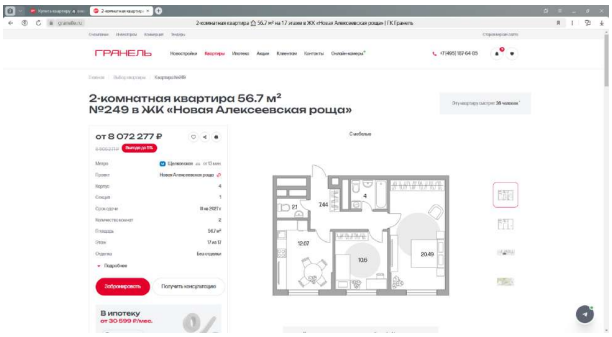

Удельная цена предложения:

147 127 147 127

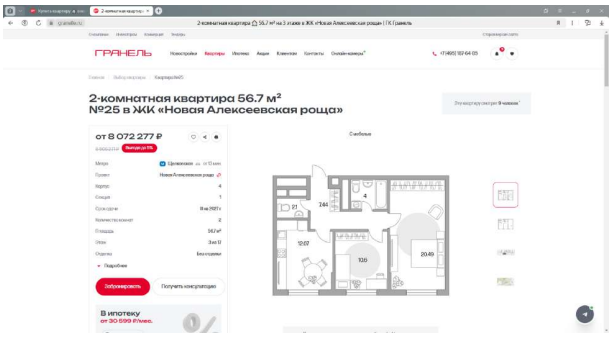
Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{147\ 127}{147\ 127} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж




промежуточный этаж



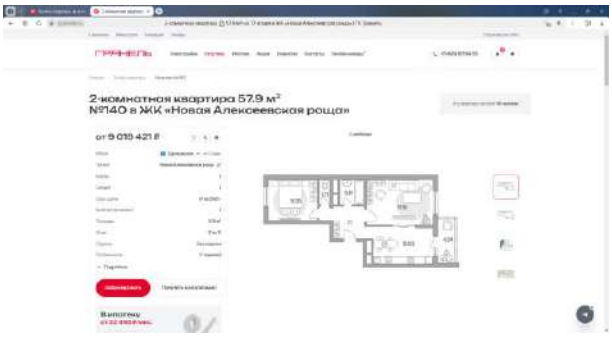

Удельная цена предложения:

155 776 155 776

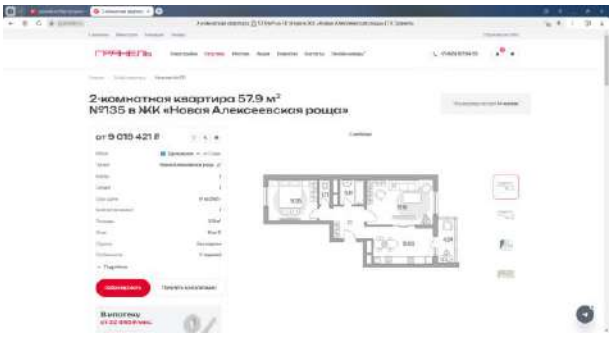
Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{155\ 776}{155\ 776} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж




промежуточный этаж



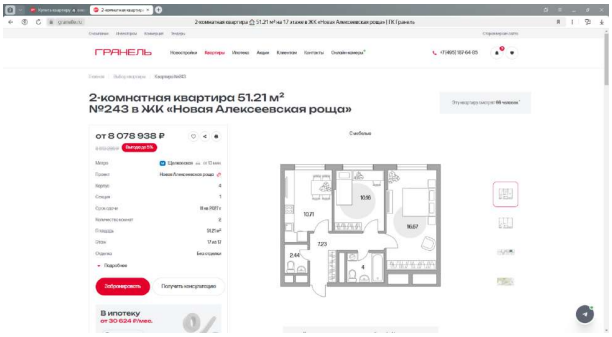

Удельная цена предложения:

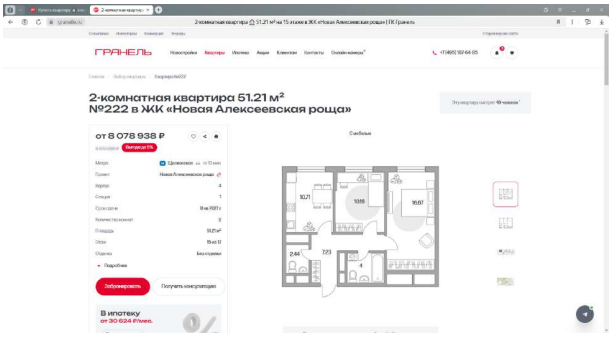
142 368 142 368

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{142\ 368}{142\ 368} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж



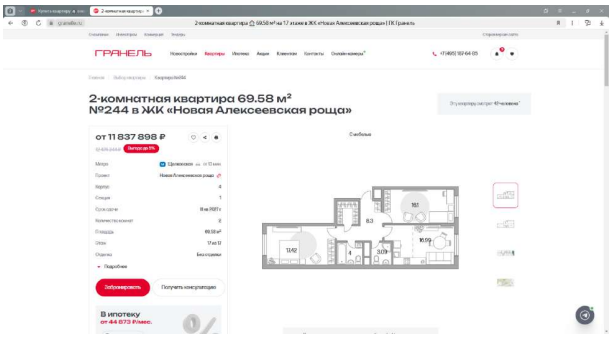

Удельная цена предложения:

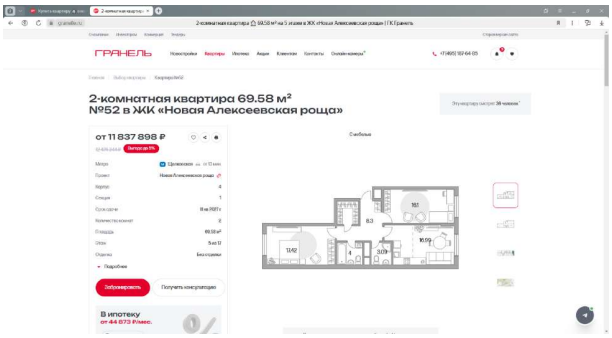
157 761 157 761

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{157\ 761}{157\ 761} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж




Удельная цена предложения:

170 134 170 134

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{170\ 134}{170\ 134} - 1) * 100 = 0\%$$

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

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

*Поправка на физические характеристики (в части поправки на количество комнат).*

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на 1-но, 2-х, 3-х комнатные и более 3-х комнат квартиры.

Как правило, на рынке жилой недвижимости удельная цена квартир меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера.

Необходимо отметить, что элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, т.к. их совместное использование может привести к «двойному счету».

Таким образом, ввиду того, что среди квартир, права на которые оцениваются, есть 3-х комнатные квартиры, для которых в качестве объектов-аналогов использовались 2-х комнатные квартиры (т.к. на дату оценки нет предложений к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе № 4 данного ЖК), то оценщик принял решение ввести поправку на отличие в количестве комнат.

Расчет значения данной поправки проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в соседнем корпусе (доме) № 1, т.к. в этом доме есть предложения на продажу 2-х и 3-х комнатных квартир.

Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир, без отделки в корпусе (доме) № 1 представлено в табл. 59.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**Таблица 59.**

**Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир, без отделки в корпусе (доме) № 1**

| № квартиры | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| **Данные о ценах предложений для 3-х комнатных квартир** | | | |
| 226 | 72,50 | 12 256 820 | 169 060 |
| 268 | 73,01 | 12 343 040 | 169 060 |
| 274 | 73,01 | 12 343 040 | 169 060 |
| 238 | 73,01 | 12 343 040 | 169 060 |
| 253 | 77,41 | 13 086 902 | 169 060 |
| **Среднее значение** | | | **169 060** |
| **Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир** | | | |
| 480 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| 456 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| 378 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| 432 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| 342 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| 468 | 58,11 | 9 410 958 | 161 951 |
| **Среднее значение** | | | **161 951** |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Подтверждение наличия указанных в табл. 59 данных, представлено в Приложении 1 настоящего отчета.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{C^3_{уд.}}{C^2_{уд.}} - 1) * 100\%,$$

где:

$C^3_{уд.}$ - удельная цена предложений для 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1 ЖК «Пехра», руб./кв. м;

$C^2_{уд.}$ - удельная цена предложений для 2-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 1 ЖК «Пехра», руб./кв. м.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для 3-х комнатных квартир, с учетом округлений, составит:

$$П = (\frac{169\ 060}{161\ 951} - 1) * 100\% = 4\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 60-63.

**Таблица 60.**

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий», 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 28** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 95** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 180** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 240** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 278** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 324** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 381** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 479** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 28,91 | 28,91 | 28,91 | 28,60 | 28,90 |
| Цена, руб. | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 4 925 173,0 | 5 176 493,0 | 5 230 792,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 362,0 | 170 362,0 | 170 362,0 | 180 996,0 | 180 996,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 548,0 | 163 548,0 | 163 548,0 | 173 756,0 | 173 756,0 |
| **Статистические данные для квартир «студий»** | | | | | |
| минимальное значение | 163 548 | | | | |
| максимальное значение | 173 756 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 168 652 | | | | |
| стандартное отклонение | 5 591 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 3% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 3% | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 61.**

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но, 2-х комнатных квартир площадью до 51,21 кв. м и 3-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 4** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | -0,7 | -0,7 | -0,7 | -0,7 | -0,7 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 147 886,0 | 147 886,0 | 147 886,0 | 147 886,0 | 147 886,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 69,58 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | |
| Цена, руб. | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 134,0 | 170 134,0 | 170 134,0 | 170 134,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 329,0 | 163 329,0 | 163 329,0 | 163 329,0 | |
| Поправка на количество комнат, % | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 169 862,0 | 169 862,0 | 169 862,0 | 169 862,0 | |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 78** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 99** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 117** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 150** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 157** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 201** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 246** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 255** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 281** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 69,58 | 69,58 | 69,58 | 69,58 | |
| Цена, руб. | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | 11 837 898,0 | |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 170 134,0 | 170 134,0 | 170 134,0 | 170 134,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 163 329,0 | 163 329,0 | 163 329,0 | 163 329,0 | |
| Поправка на количество комнат, % | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 169 862,0 | 169 862,0 | 169 862,0 | 169 862,0 | |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 288** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 315** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 332** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 339** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| предложения), % | | | | | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 370** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 377** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 396** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 418** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 433** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 443** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 457** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 459** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 | 51,21 |
| Цена, руб. | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 | 8 078 938,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 | 157 761,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 | 151 451,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 496** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 522** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 540** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 33,45 | 34,34 | 35,10 | 35,80 | 36,82 |
| Цена, руб. | 5 189 244,0 | 5 327 313,0 | 5 445 215,0 | 5 553 809,0 | 5 712 046,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 | 155 134,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| Поправка на количество комнат, % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 | 148 929,0 |
| **Статистические данные для 1-но комнатных квартир, расположенных на 2-ом этаже** | | | | | |
| минимальное значение | 147 886 | | | | |
| максимальное значение | 147 886 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 147 886 | | | | |
| стандартное отклонение | 0 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 0% | | | | |
| **Статистические данные для 1-но комнатных квартир, расположенных на промежуточных и последнем этажах** | | | | | |
| минимальное значение | 148 929 | | | | |
| максимальное значение | 148 929 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 148 929 | | | | |
| 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 площадью до 51,21 кв. м** | | | | | |
| минимальное значение | 151 451 | | | | |
| максимальное значение | 151 451 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 151 451 | | | | |
| стандартное отклонение | 0 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 0% | | | | |
| **Статистические данные для 3-х комнатных квартир** | | | | | |
| минимальное значение | 169 862 | | | | |
| максимальное значение | 169 862 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 169 862 | | | | |
| стандартное отклонение | 0 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 0% | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 62.**

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 2-х комнатных квартир площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м, 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 103** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 137** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,0 | -0,7 | -0,7 | -0,7 | -0,7 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 140 253,0 | 140 253,0 | 140 253,0 | 140 253,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 258** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 277** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 307** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 371** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 511** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 | 53,43 |
| Цена, руб. | 7 804 174,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 | 7 860 992,0 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 146 064,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 | 147 127,0 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 140 221,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| Поправка на этаж расположения, % | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 141 203,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 | 141 242,0 |
| **Статистические данные для 2-х комнатных квартир площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м, расположенных на 2-ом этаже** | | | | | |
| минимальное значение | 140 221 | | | | |
| максимальное значение | 140 253 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 140 237 | | | | |
| стандартное отклонение | 14 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 0% | | | | |
| **Статистические данные для 2-х комнатных квартир площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м, расположенных на промежуточных этажах** | | | | | |
| минимальное значение | 141 203 | | | | |
| максимальное значение | 141 242 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 141 223 | | | | |
| стандартное отклонение | 17 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 0% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 0% | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 63.**

**Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 2-х комнатных квартир площадью от 53,43 кв. м до 56,7 кв. м, 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 182** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 56,70 | 56,70 | 56,70 | 56,70 | |
| Цена, руб. | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 336** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 56,70 | 56,70 | 56,70 | 56,70 | |
| Цена, руб. | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 393** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 56,70 | 56,70 | 56,70 | 56,70 | |
| Цена, руб. | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Удельная цена, руб./кв.м. | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 467** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 56,70 | 56,70 | 56,70 | 56,70 | |
| Цена, руб. | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | 8 072 277,0 | |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | 142 368,0 | |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), % | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | 136 673,0 | |
| **Статистические данные для 2-х комнатных квартир площадью от 53,43 кв. м до 56,7 кв. м** | | | | | |
| минимальное значение | 136 673 | | | | |
| максимальное значение | 136 673 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 136 673 | | | | |
| стандартное отклонение | 14 | | | | |
| 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 отличаются незначительно:*

- *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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

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. 64-67.

**Таблица 64.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий», 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 28** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 95** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 180** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 240** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 278** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 324** | | | | | |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 479** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 362 | 170 362 | 170 362 | 180 996 | 180 996 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 163 548 | 163 548 | 163 548 | 173 756 | 173 756 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 7 240 | 7 240 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 34 922 | | | | |
| Веса, % | 20,1220 | 20,1220 | 20,1220 | 19,8170 | 19,8170 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 167 600 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 65.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но, 2-х комнатных квартир площадью до 51,21 кв. м и 3-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 4** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 147 886 | 147 886 | 147 886 | 147 886 | 147 886 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 7 248 | 7 248 | 7 248 | 7 248 | 7 248 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 36 240 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 147 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 134 | 170 134 | 170 134 | 170 134 | 0 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 169 862 | 169 862 | 169 862 | 169 862 | 0 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 272 | 272 | 272 | 272 | 0 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 1 088 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 0,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 169 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 78** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 99** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 117** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 150** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 157** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 201** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 246** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 255** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 281** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 170 134 | 170 134 | 170 134 | 170 134 | 0 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 169 862 | 169 862 | 169 862 | 169 862 | 0 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 272 | 272 | 272 | 272 | 0 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 1 088 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 0,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 169 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 288** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 315** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 332** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 339** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 370** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 377** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 396** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 418** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 433** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 443** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 457** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 459** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 | 157 761 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 | 151 451 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 | 6 310 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 550 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 151 500 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 496** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 522** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 540** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 | 155 134 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 | 148 929 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 31 025 | | | | |
| Веса, % | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 | 20,0000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 148 900 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 66.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 2-х комнатных квартир площадью от 51,21 кв. м до 53,43 кв. м, 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 103** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 137** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 140 221 | 140 253 | 140 253 | 140 253 | 140 253 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 5 843 | 6 874 | 6 874 | 6 874 | 6 874 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 33 339 | | | | |
| Веса, % | 20,6185 | 19,8454 | 19,8454 | 19,8454 | 19,8454 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 140 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 258** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 277** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 307** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 371** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 511** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 146 064 | 147 127 | 147 127 | 147 127 | 147 127 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 141 203 | 141 242 | 141 242 | 141 242 | 141 242 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 4 861 | 5 885 | 5 885 | 5 885 | 5 885 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 28 401 | | | | |
| Веса, % | 20,7211 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 | 19,8197 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 141 200 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 67.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 2-х комнатных квартир площадью от 53,43 кв. м до 56,7 кв. м, 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 182** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 142 368 | 142 368 | 142 368 | 142 368 | |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 136 673 | 136 673 | 136 673 | 136 673 | |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 5 695 | 5 695 | 5 695 | 5 695 | |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 22 780 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 136 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 336** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 142 368 | 142 368 | 142 368 | 142 368 | |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 136 673 | 136 673 | 136 673 | 136 673 | |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 5 695 | 5 695 | 5 695 | 5 695 | |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 22 780 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 136 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 393** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 142 368 | 142 368 | 142 368 | 142 368 | |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 136 673 | 136 673 | 136 673 | 136 673 | |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 5 695 | 5 695 | 5 695 | 5 695 | |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 22 780 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 136 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 467** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 142 368 | 142 368 | 142 368 | 142 368 | |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 136 673 | 136 673 | 136 673 | 136 673 | |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 5 695 | 5 695 | 5 695 | 5 695 | |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 22 780 | | | | |
| Веса, % | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | 25,0000 | |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 136 700 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

## Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 68.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

**Таблица 68.**

**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 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | 147 900 | 5 035 995 |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | 167 600 | 4 763 192 |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | 151 500 | 7 700 745 |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | 148 900 | 5 016 441 |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | 148 900 | 5 982 802 |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | 169 900 | 11 582 083 |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | 151 500 | 7 515 915 |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | 148 900 | 4 828 827 |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | 167 600 | 4 957 608 |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | 148 900 | 5 110 248 |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | 141 200 | 7 367 816 |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | 148 900 | 4 729 064 |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | 140 200 | 7 317 038 |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | 148 900 | 5 274 038 |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | 148 900 | 5 571 838 |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | 167 600 | 4 885 540 |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | 136 700 | 7 701 678 |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | 148 900 | 5 269 571 |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | 167 600 | 4 898 948 |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | 148 900 | 4 974 749 |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | 148 900 | 5 571 838 |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,9 | 141 200 | 7 469 480 |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | 141 200 | 7 369 228 |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | 167 600 | 4 885 540 |
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | 169 900 | 12 067 997 |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | 148 900 | 4 974 749 |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | 141 200 | 7 573 968 |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | 151 500 | 7 658 325 |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | 167 600 | 4 898 948 |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | 148 900 | 5 274 038 |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | 136 700 | 7 701 678 |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | 148 900 | 5 571 838 |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,6 | 148 900 | 5 747 540 |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,3 | 141 200 | 7 384 760 |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | 151 500 | 7 355 325 |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | 167 600 | 4 795 036 |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | 136 700 | 7 402 305 |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | 148 900 | 5 329 131 |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | 148 900 | 5 041 754 |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | 151 500 | 7 355 325 |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | 148 900 | 4 986 661 |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | 148 900 | 4 986 661 |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,6 | 151 500 | 7 514 400 |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | 136 700 | 7 481 591 |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | 148 900 | 5 847 303 |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | 167 600 | 4 795 036 |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,6 | 148 900 | 5 747 540 |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,3 | 141 200 | 7 384 760 |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | 148 900 | 5 329 131 |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | 148 900 | 4 830 316 |
| | | | **Итого** | | **2 071,20** | | **310 816 338** |
| **Средняя удельная стоимость (стоимость 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов), с учетом округлений** | | | | | | | **150 066** |

*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 следующее:**

**1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**310 816 338 руб.,**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | 5 035 995 |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | 4 763 192 |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | 7 700 745 |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | 5 016 441 |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | 5 982 802 |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | 11 582 083 |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | 7 515 915 |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | 4 828 827 |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | 4 957 608 |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | 5 110 248 |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | 7 367 816 |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | 4 729 064 |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | 7 317 038 |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | 5 269 571 |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | 7 469 480 |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | 7 369 228 |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | 12 067 997 |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | 7 573 968 |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | 7 658 325 |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | 7 402 305 |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | 5 041 754 |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | 7 514 400 |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | 7 481 591 |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | 5 847 303 |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | 4 830 316 |

**2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**150 066 руб.**

*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).*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 209 из 292

## РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

**1. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**310 816 338**

***(Триста десять миллионов восемьсот шестнадцать тысяч триста тридцать восемь)***

**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | 5 035 995 |
| 2 | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | 4 763 192 |
| 3 | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | 7 700 745 |
| 4 | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | 5 016 441 |
| 5 | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | 5 982 802 |
| 6 | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | 11 582 083 |
| 7 | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | 7 515 915 |
| 8 | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | 4 828 827 |
| 9 | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | 4 957 608 |
| 10 | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | 5 110 248 |
| 11 | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | 7 367 816 |
| 12 | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | 4 729 064 |
| 13 | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | 7 317 038 |
| 14 | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 15 | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 16 | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |
| 17 | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 18 | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | 5 269 571 |
| 19 | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 20 | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 21 | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 22 | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | 7 469 480 |
| 23 | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | 7 369 228 |
| 24 | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | 4 885 540 |
| 25 | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | 12 067 997 |
| 26 | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | 4 974 749 |
| 27 | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | 7 573 968 |
| 28 | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | 7 658 325 |
| 29 | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | 4 898 948 |
| 30 | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | 5 274 038 |
| 31 | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | 7 701 678 |
| 32 | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | 5 571 838 |
| 33 | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 34 | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 35 | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 36 | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 37 | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | 7 402 305 |
| 38 | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 39 | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | 5 041 754 |
| 40 | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | 7 355 325 |
| 41 | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |
| 42 | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | 4 986 661 |
| 43 | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | 7 514 400 |
| 44 | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | 7 481 591 |
| 45 | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | 5 847 303 |
| 46 | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | 4 795 036 |
| 47 | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | 5 747 540 |
| 48 | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | 7 384 760 |
| 49 | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | 5 329 131 |
| 50 | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | 4 830 316 |

**2. Среднее значение удельной справедливой стоимости (стоимости 1 кв. м по площади с учетом лоджий и балконов) имущественных прав по обязательствам из Договора № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, планируемого к заключению 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. (с изменениями и дополнениями), на каждую из 50 (Пятидесяти) квартир площадью 2 071,20 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35 372 кв. м, площадь земельного участка – 22 753 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, планируемых к включению 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:**

**150 066**
***(Сто пятьдесят тысяч шестьдесят шесть)***
**рублей**

*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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

# 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. Жилая недвижимость. 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.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

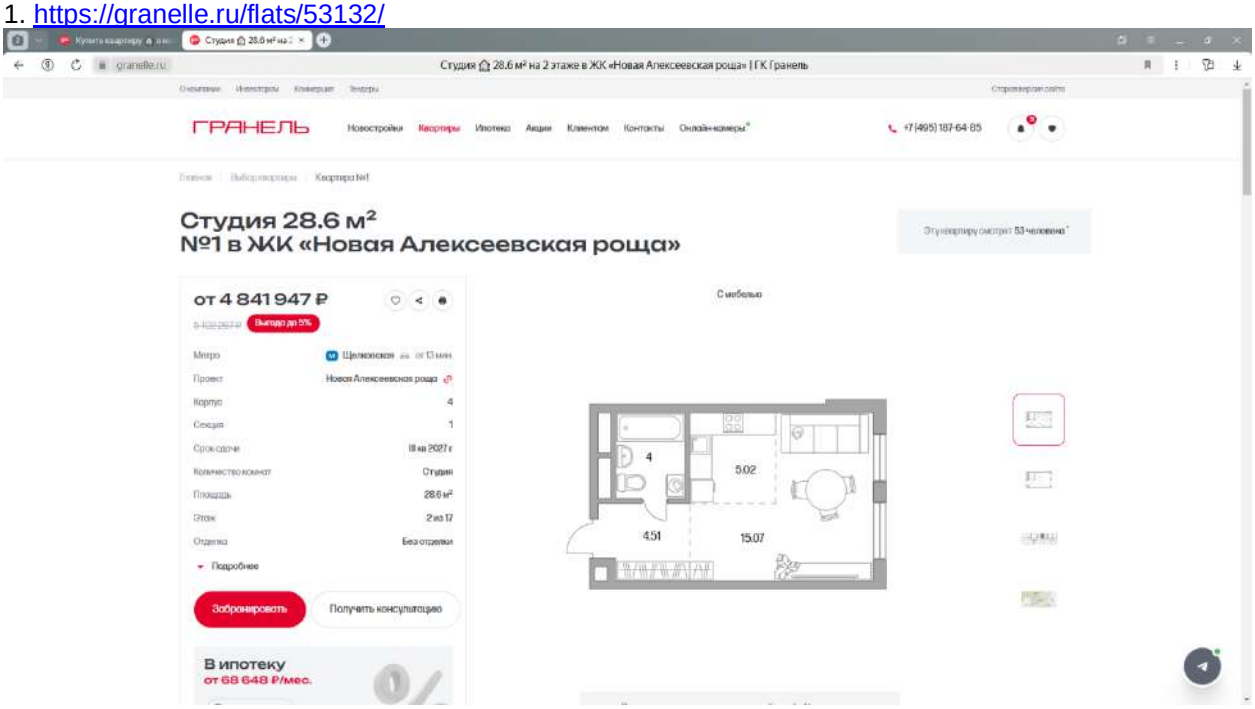
# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

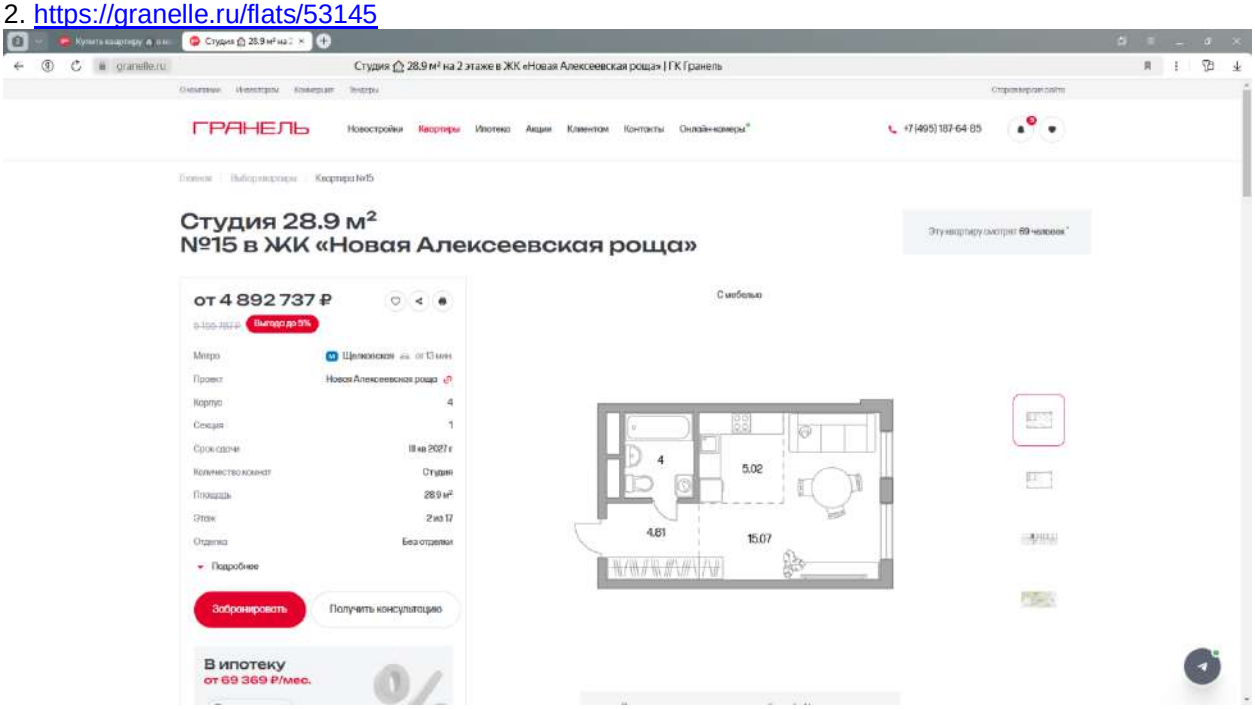
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 213 из 292

### *Квартиры «студии»*

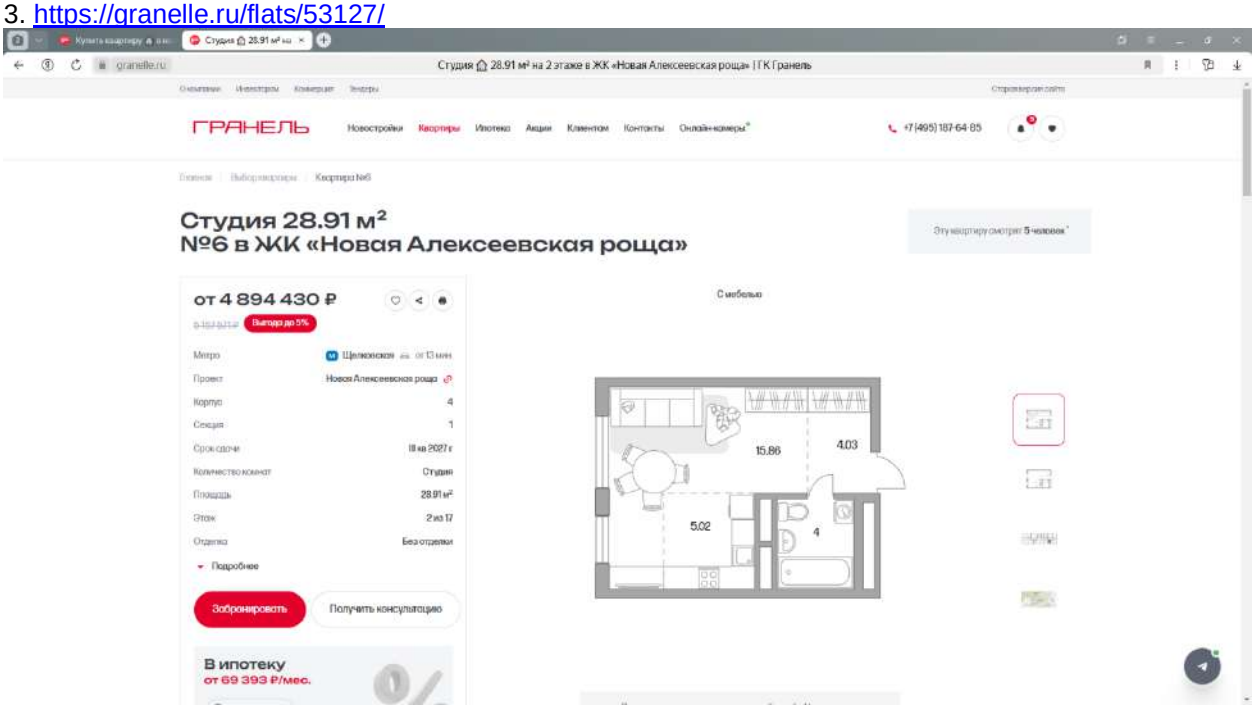
1. https://granelle.ru/flats/53132/



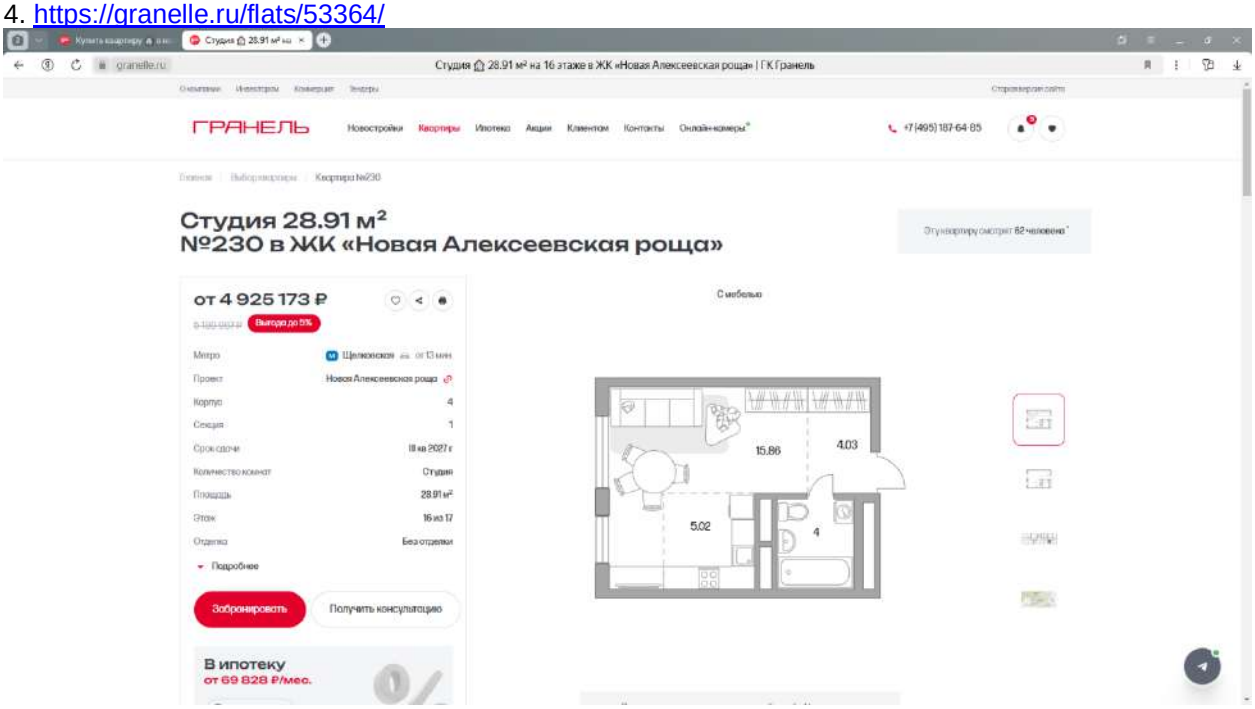

2. https://granelle.ru/flats/53145



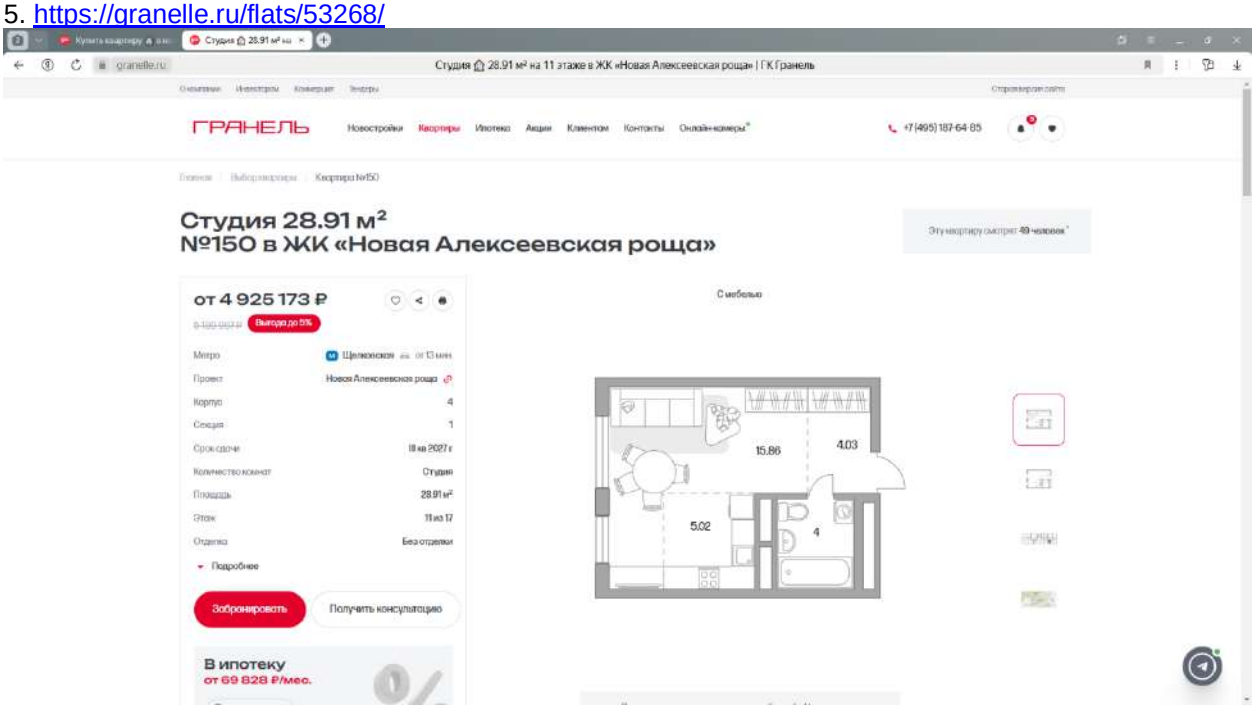
3. https://granelle.ru/flats/53127/



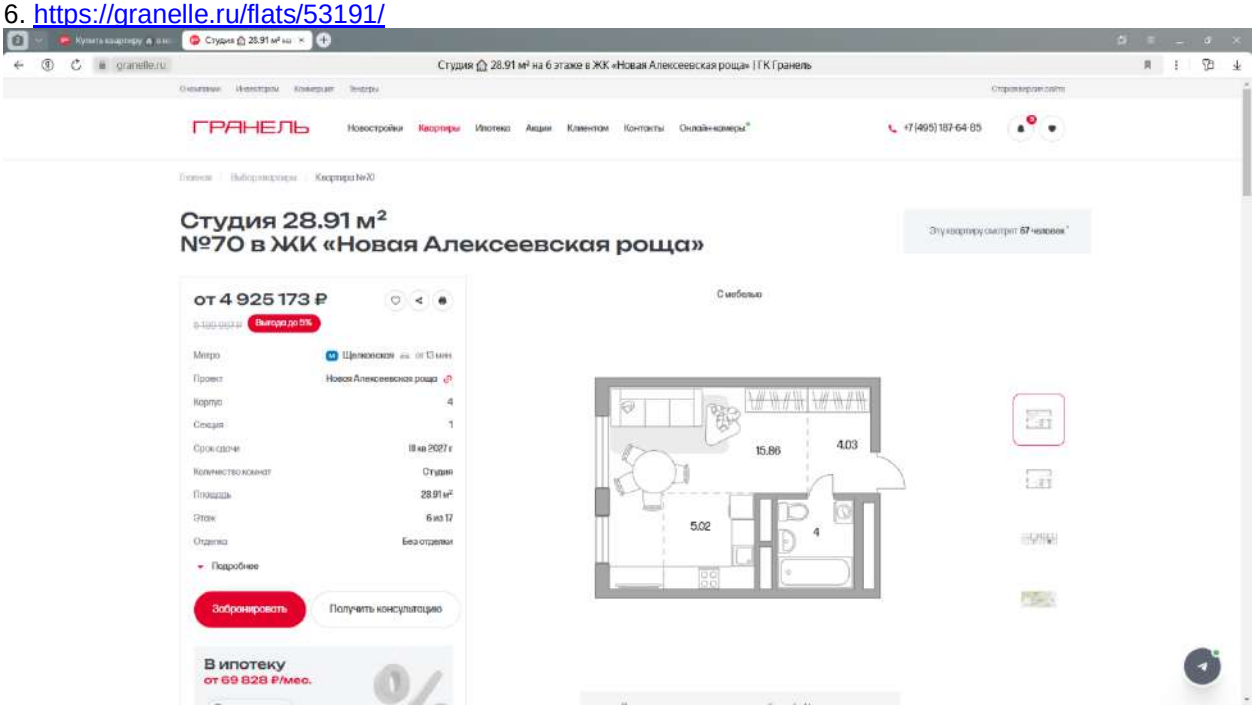

4. https://granelle.ru/flats/53364/



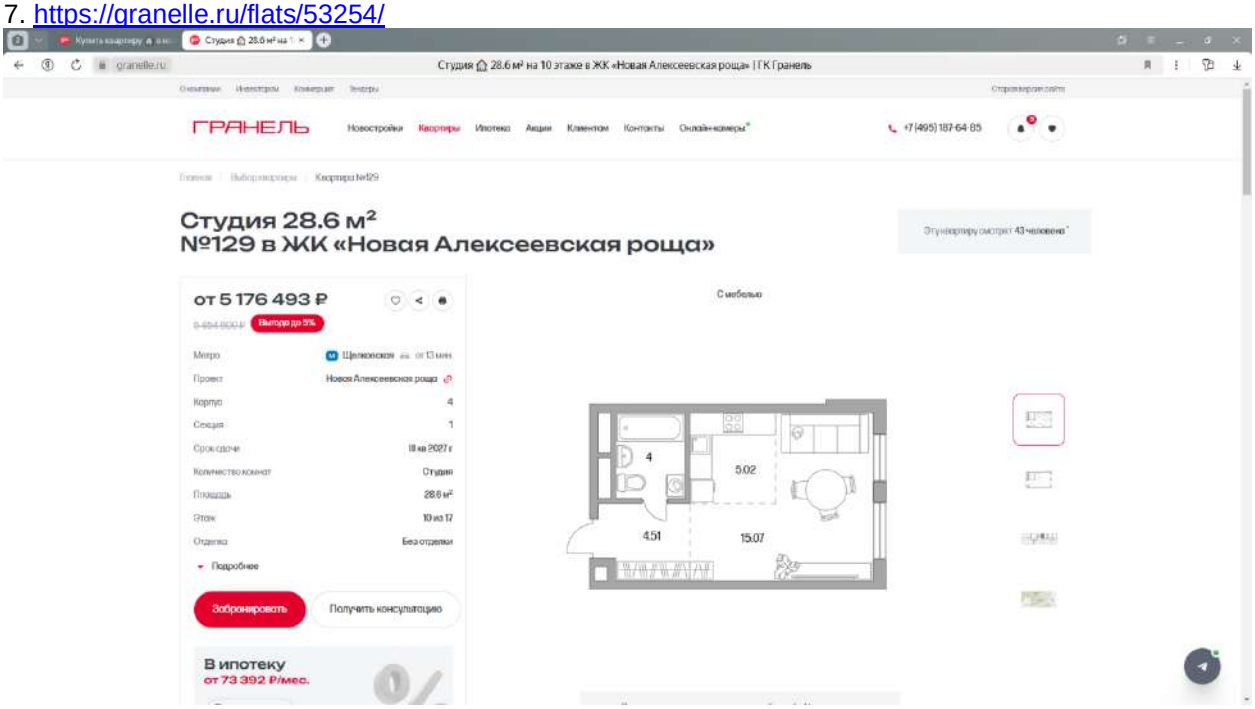
5. https://granelle.ru/flats/53268/



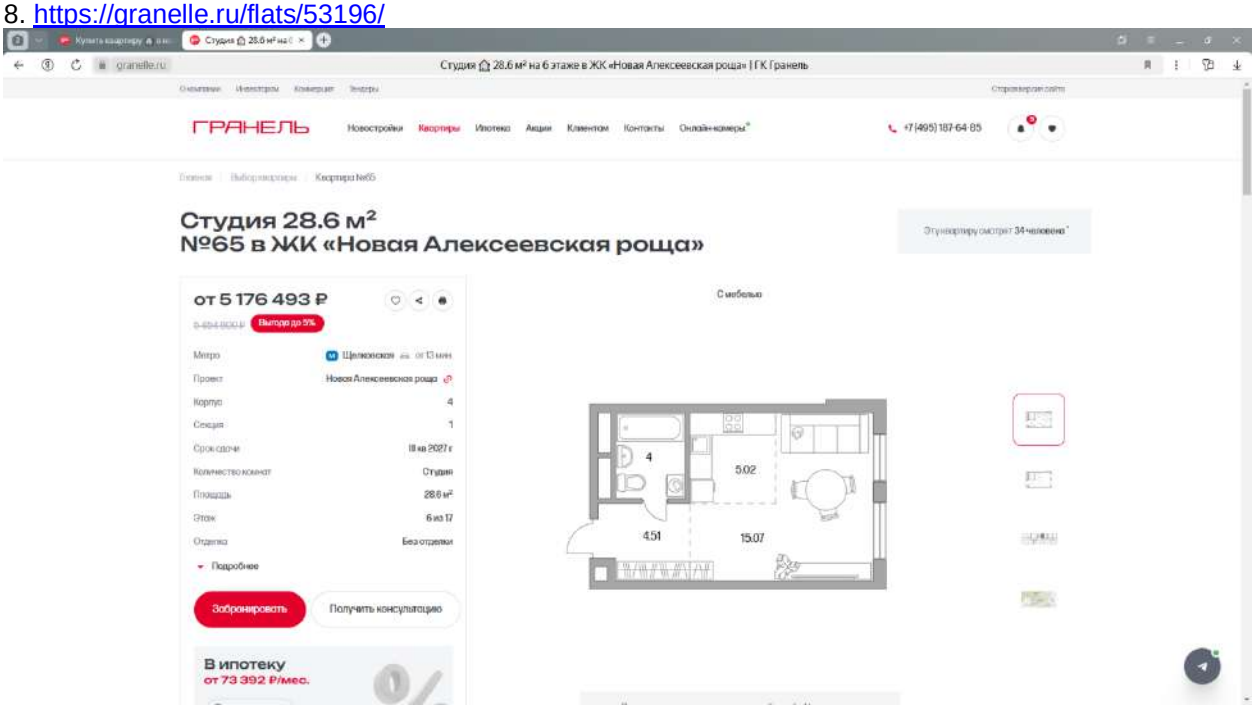

6. https://granelle.ru/flats/53191/



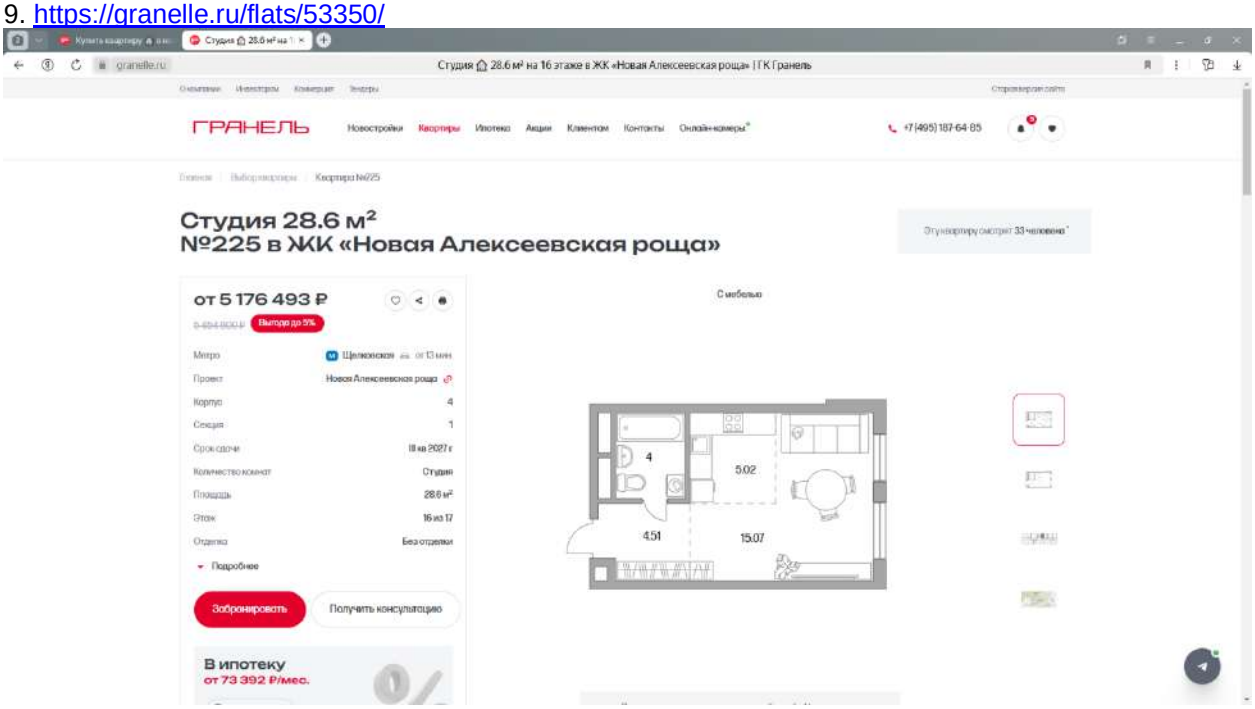
7. https://granelle.ru/flats/53254/



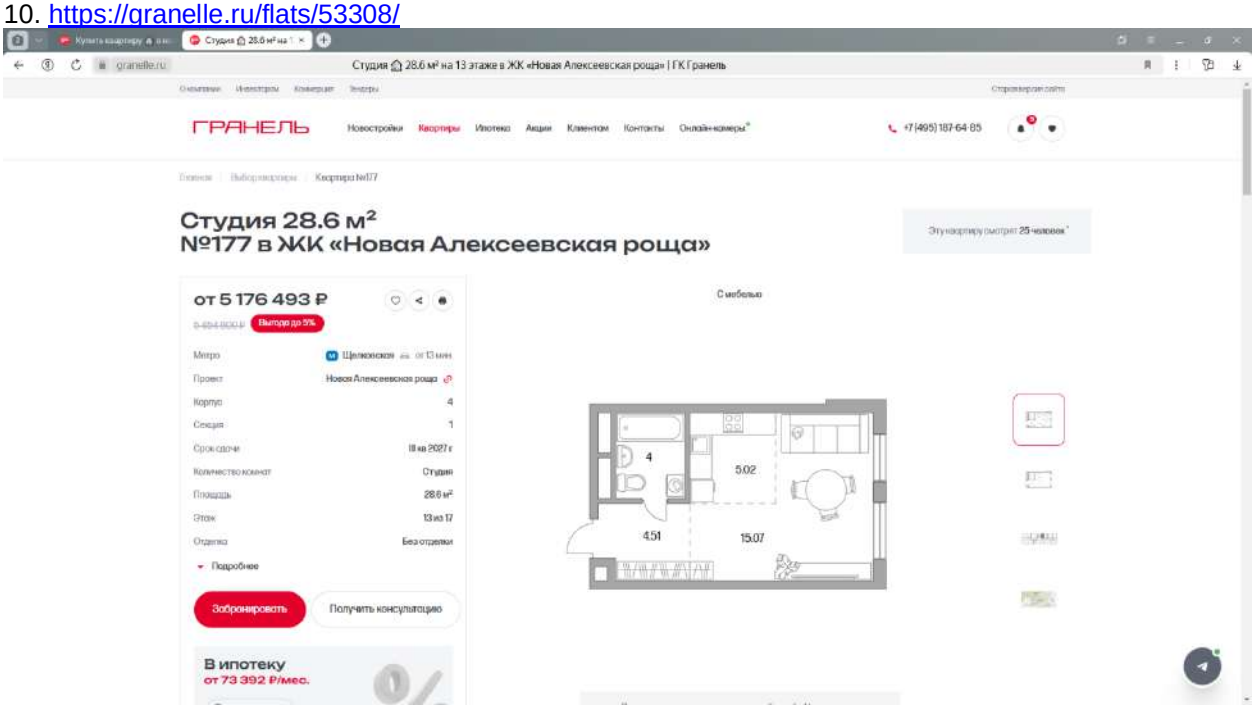

8. https://granelle.ru/flats/53196/



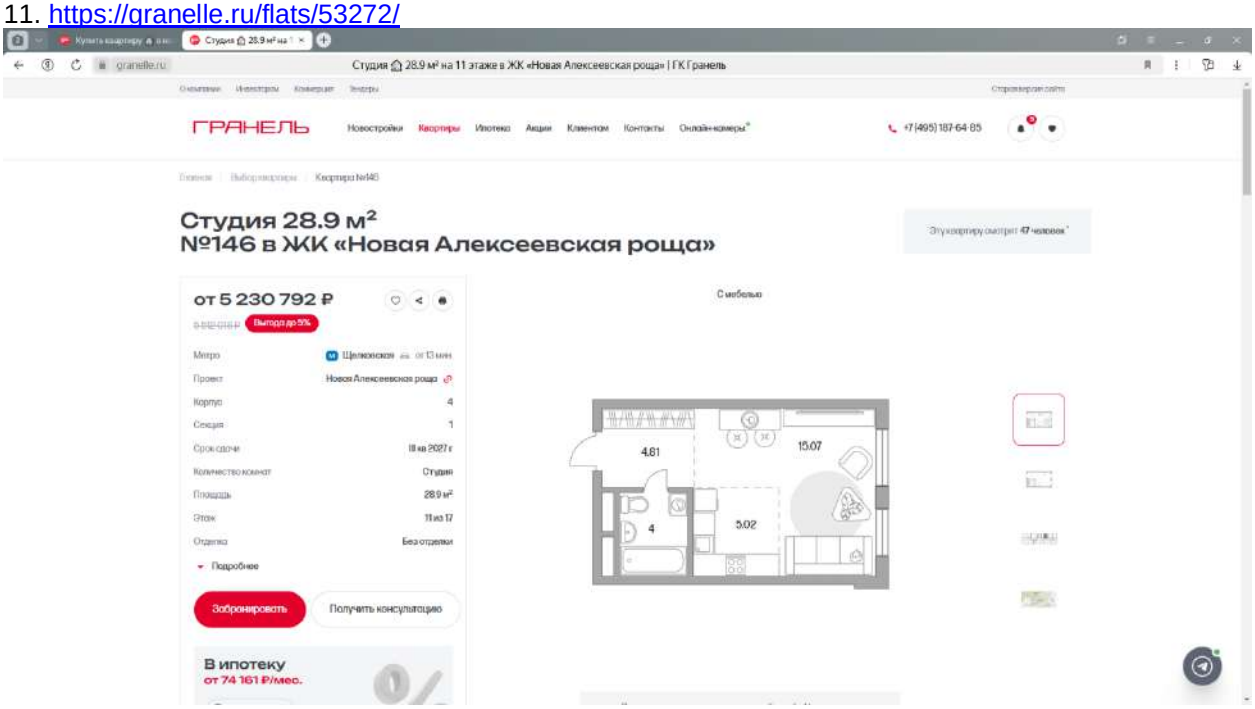
9. https://granelle.ru/flats/53350/



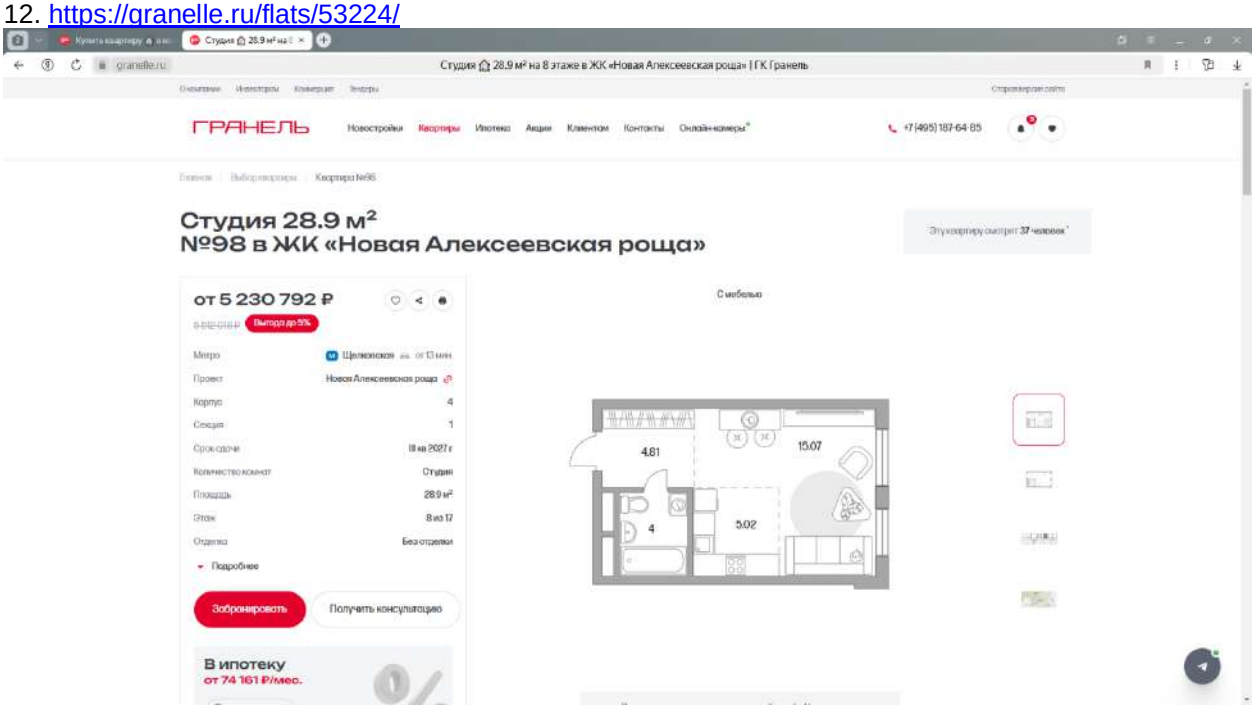

10. https://granelle.ru/flats/53308/



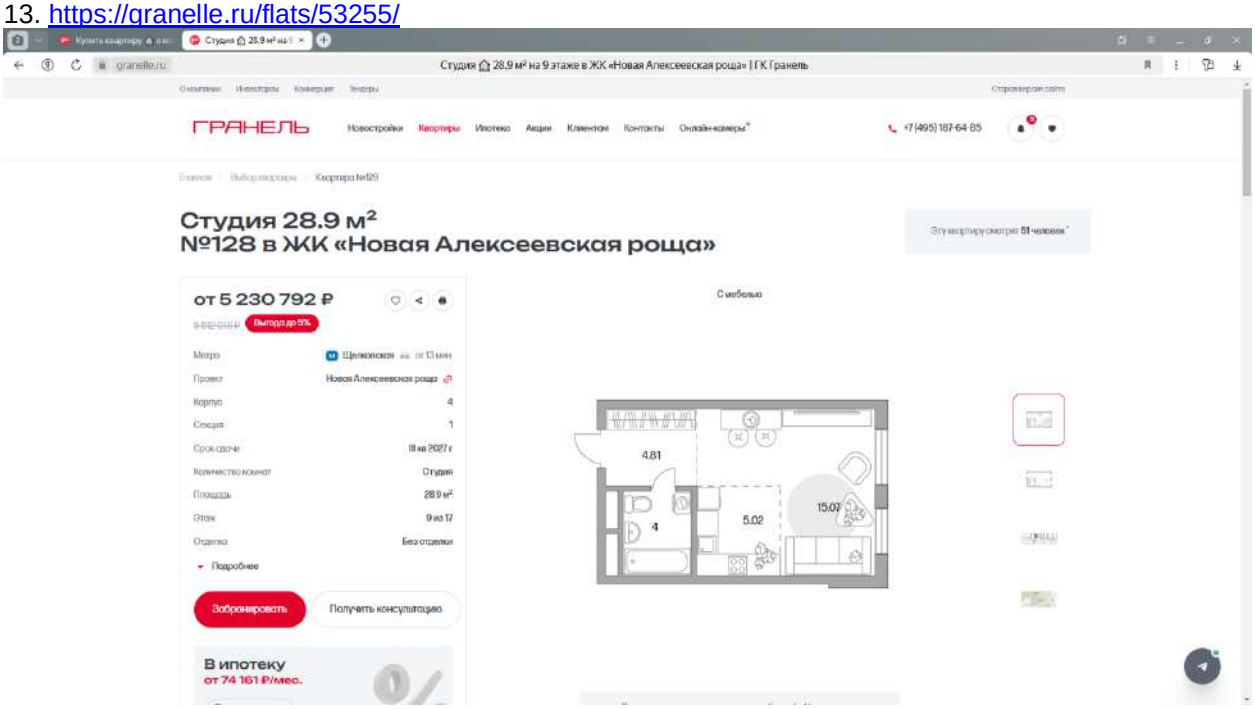
11. https://granelle.ru/flats/53272/



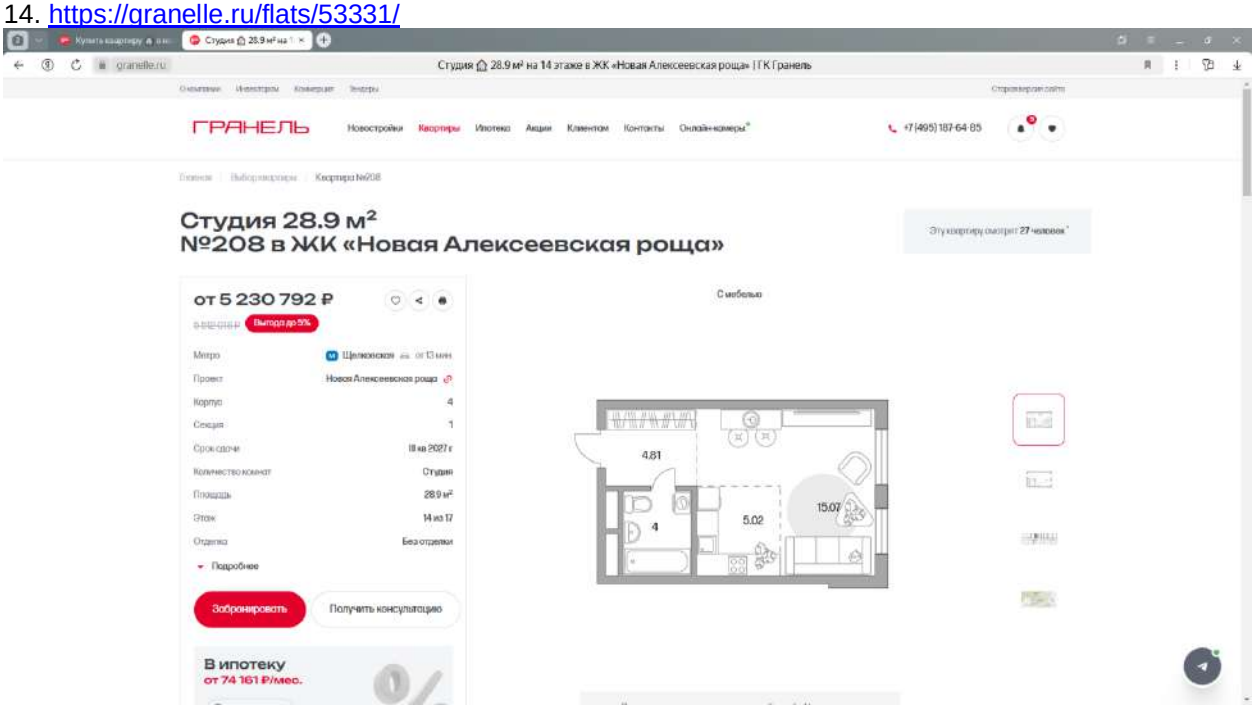

12. https://granelle.ru/flats/53224/



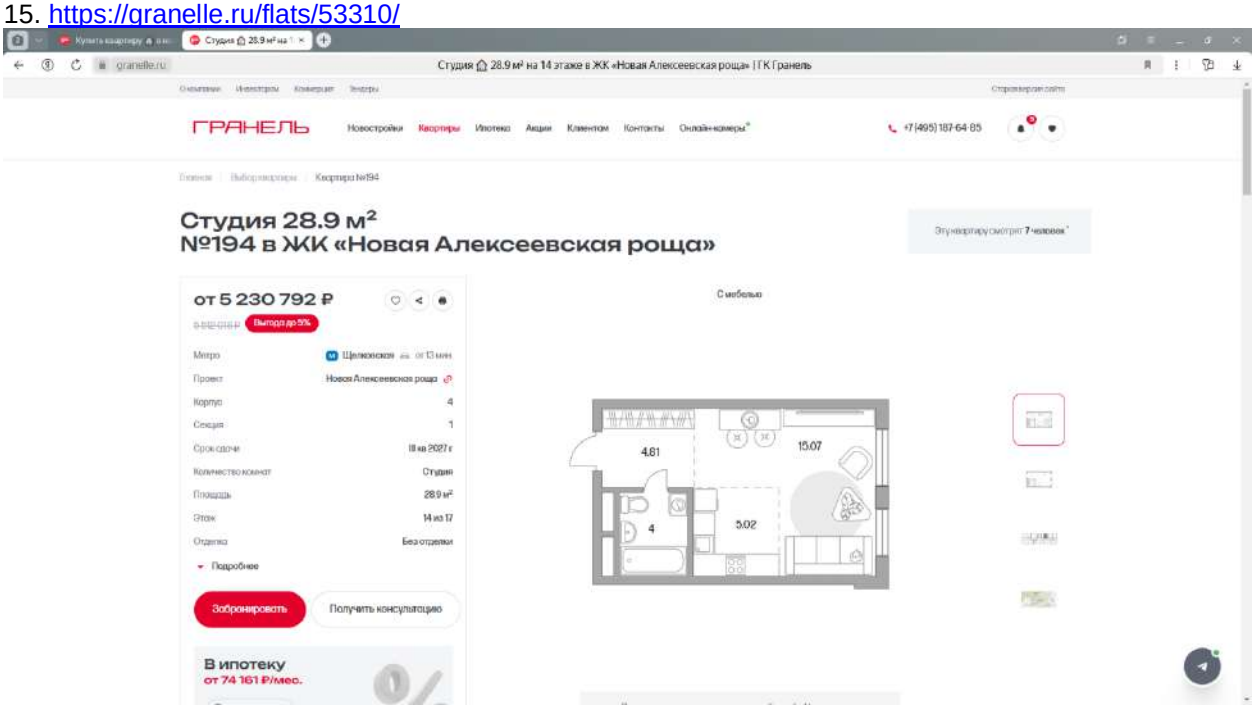
13. https://granelle.ru/flats/53255/



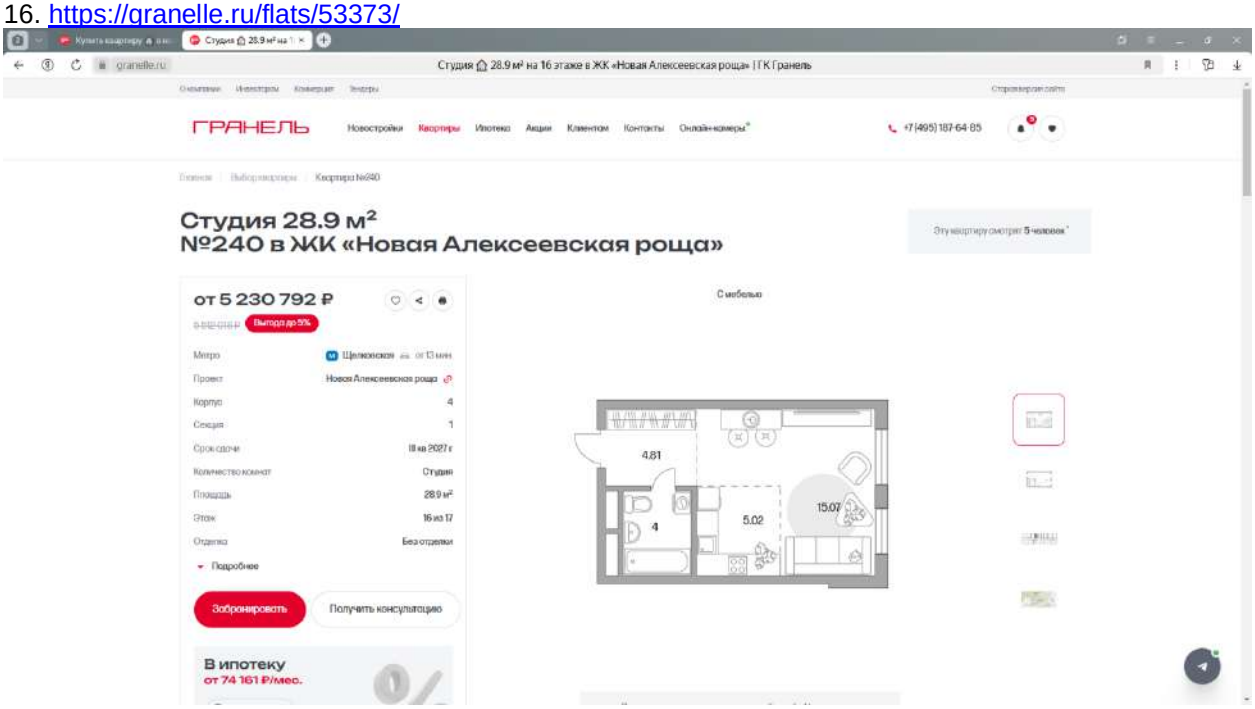

14. https://granelle.ru/flats/53331/



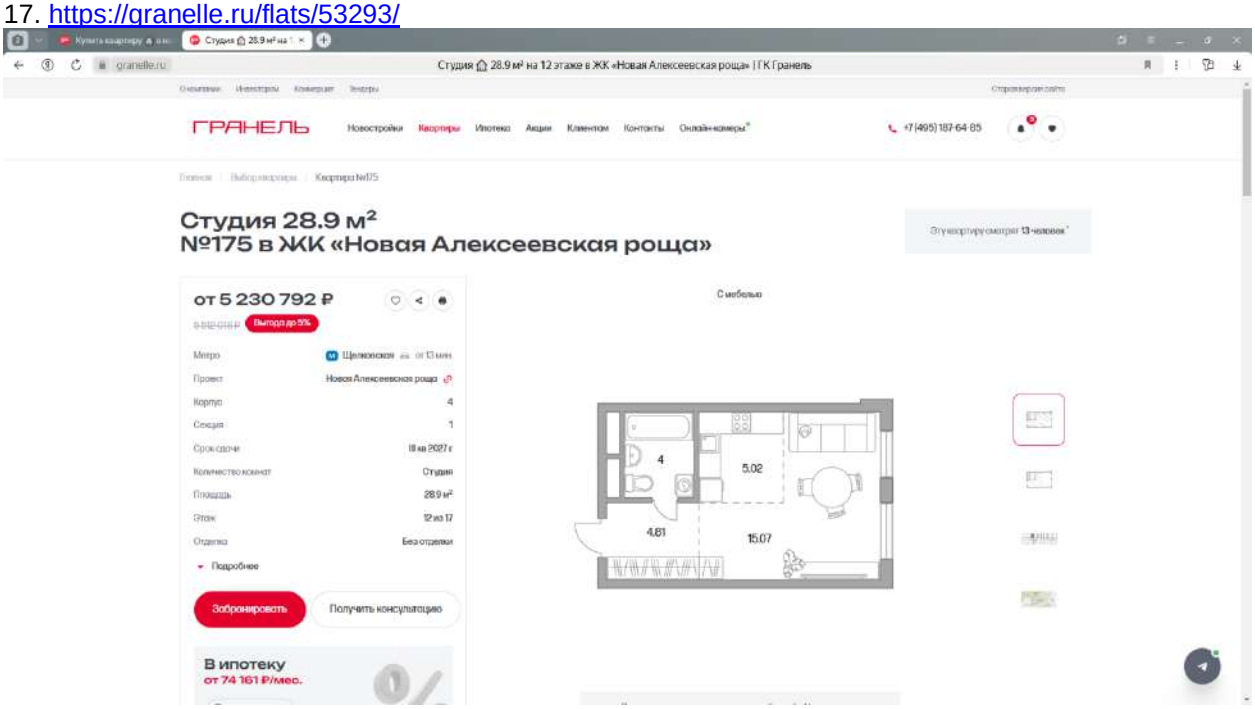
15. https://granelle.ru/flats/53310/



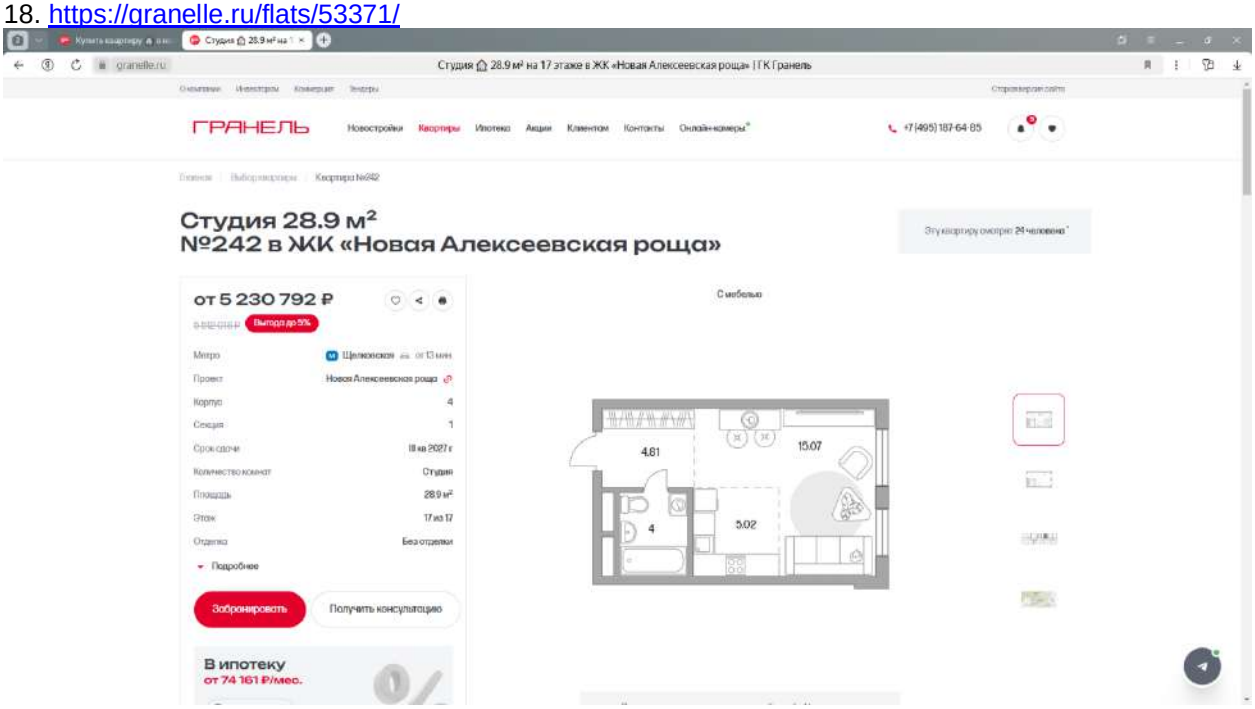

16. https://granelle.ru/flats/53373/



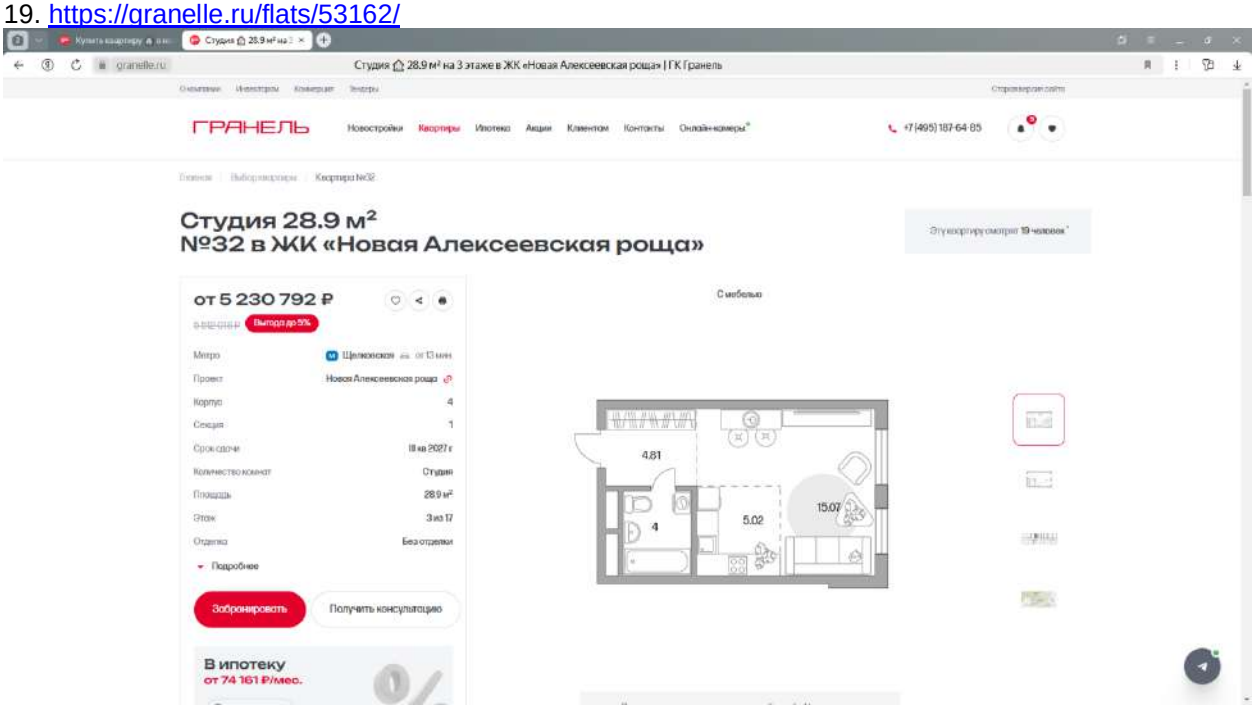
17. https://granelle.ru/flats/53293/



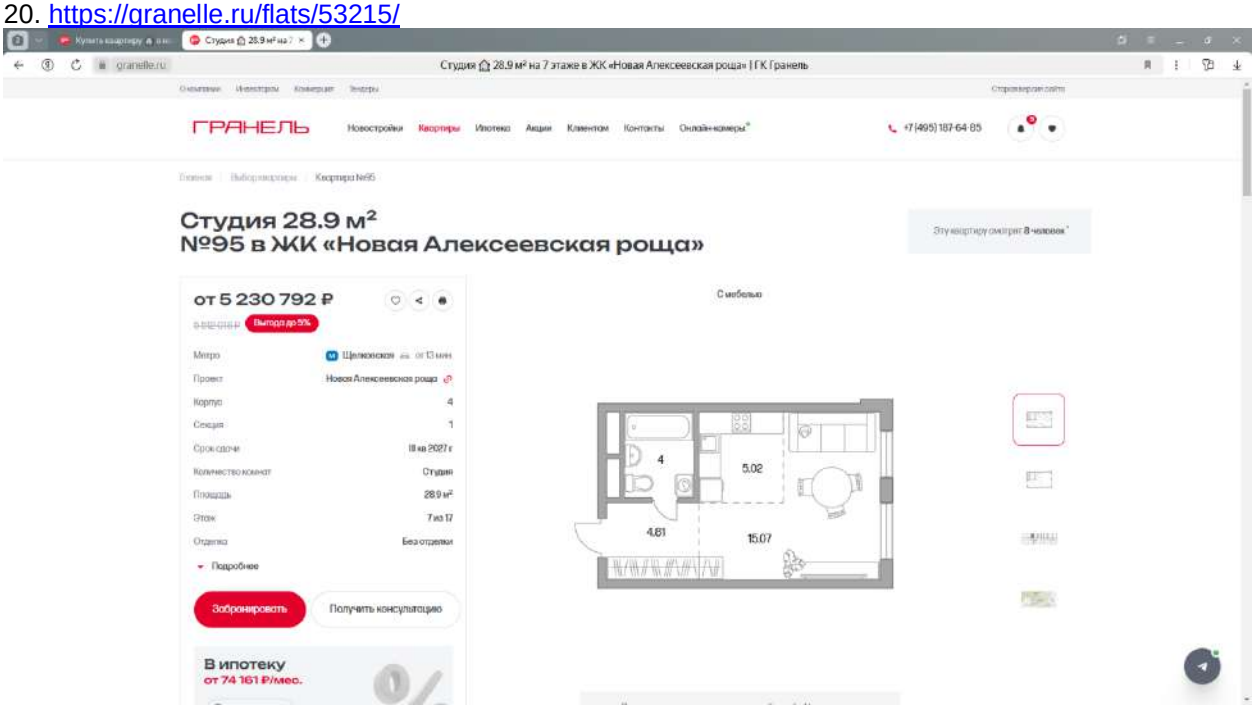

18. https://granelle.ru/flats/53371/



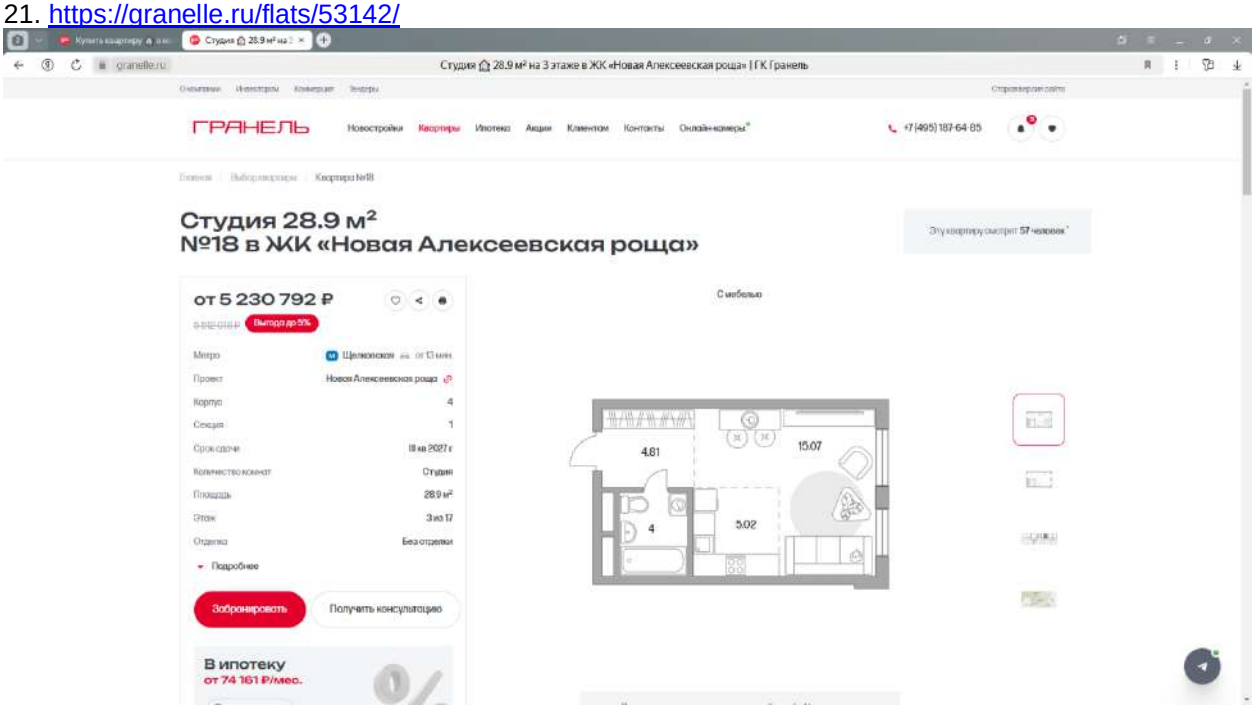
19. https://granelle.ru/flats/53162/



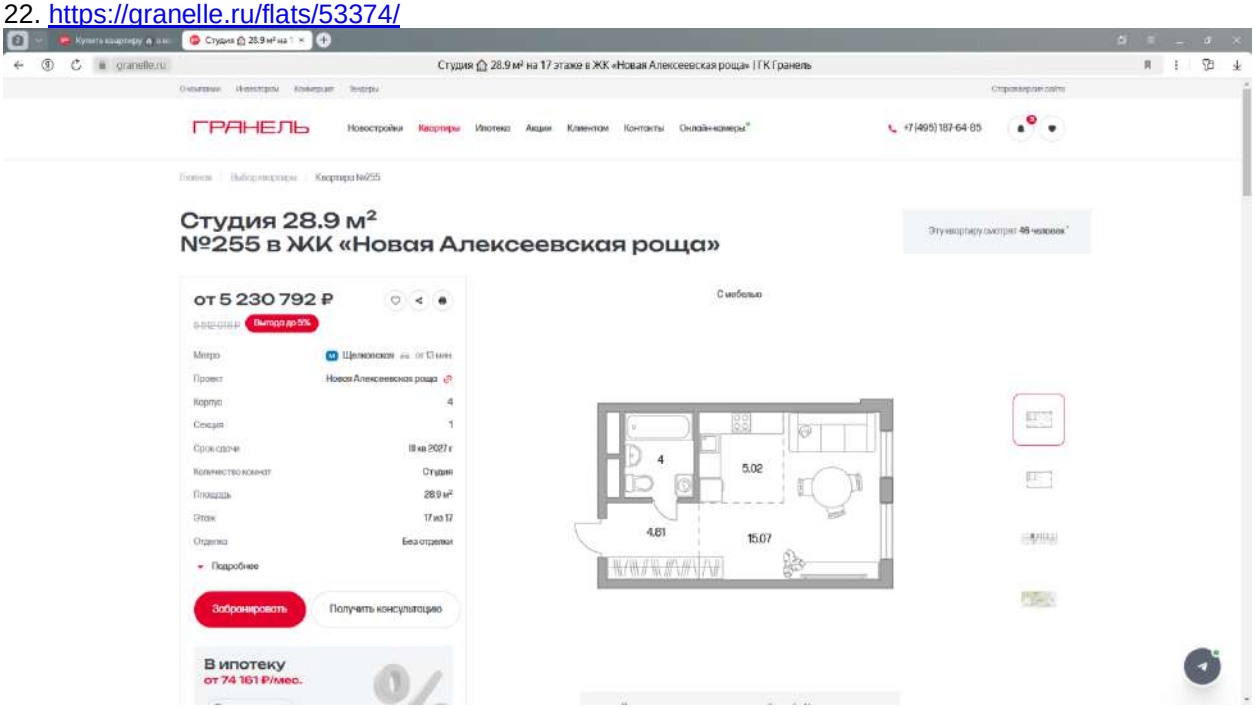

20. https://granelle.ru/flats/53215/



21. https://granelle.ru/flats/53142/

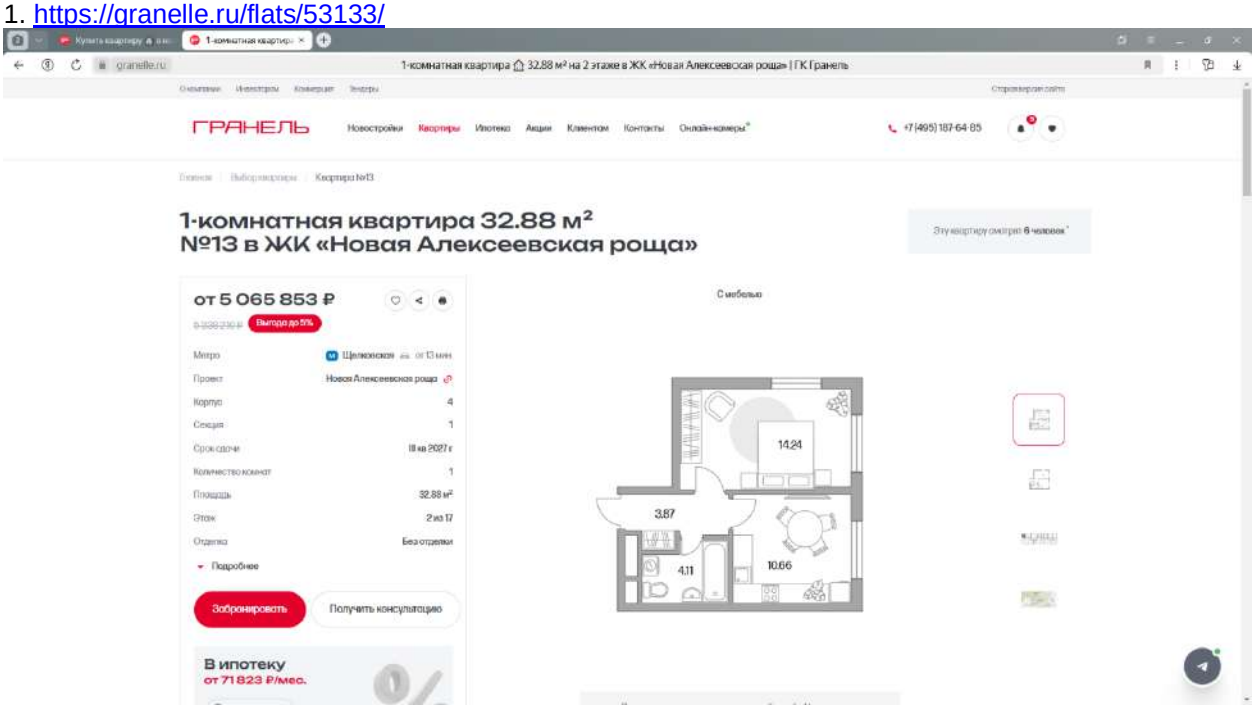



22. https://granelle.ru/flats/53374/

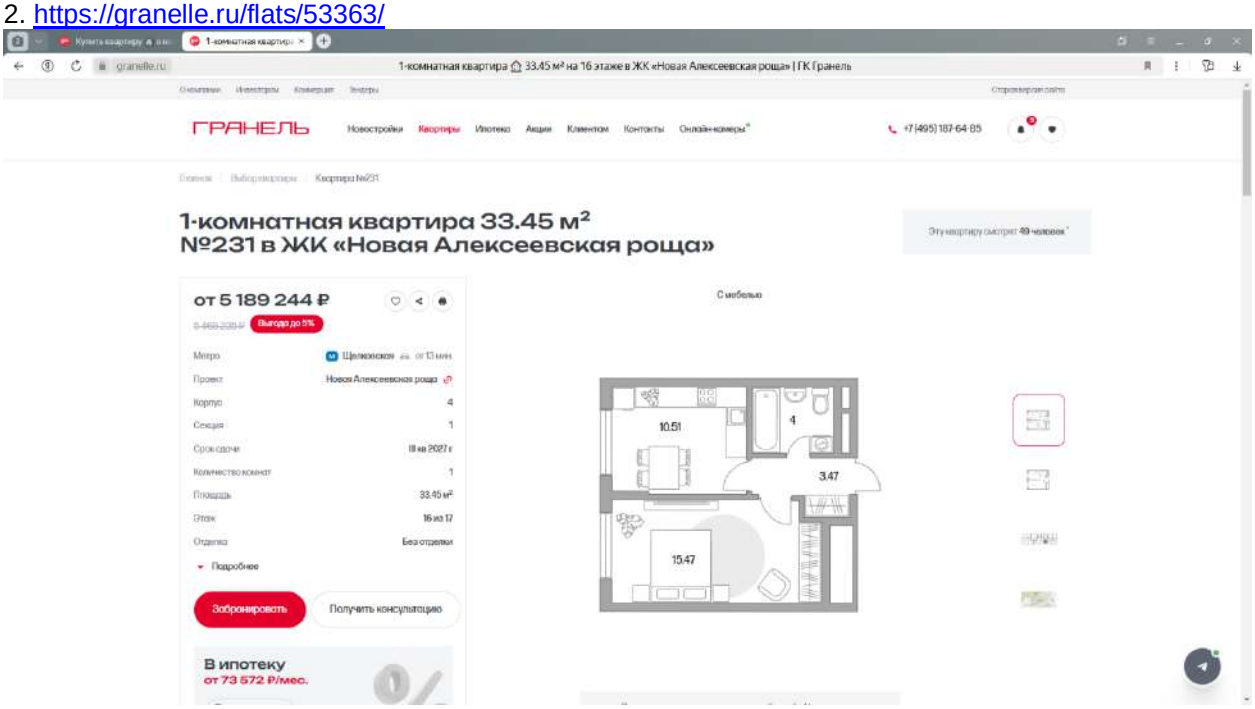


## *1-но комнатные квартиры*

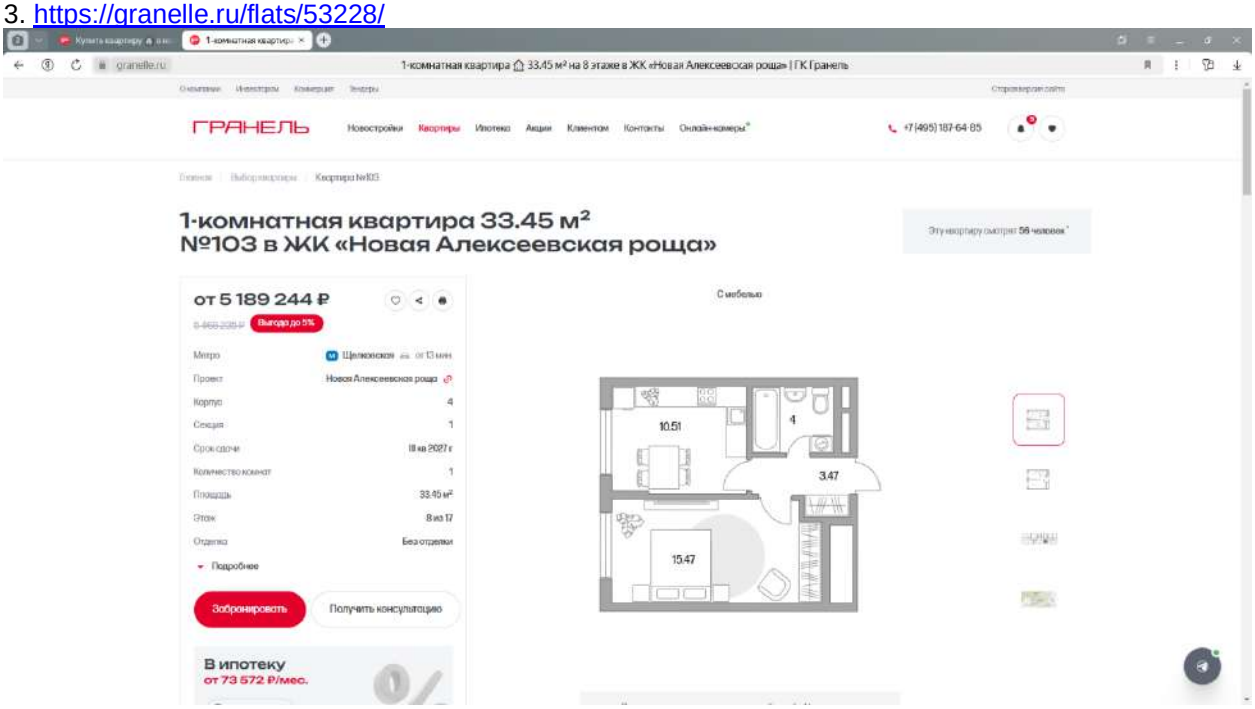
1. https://granelle.ru/flats/53133/



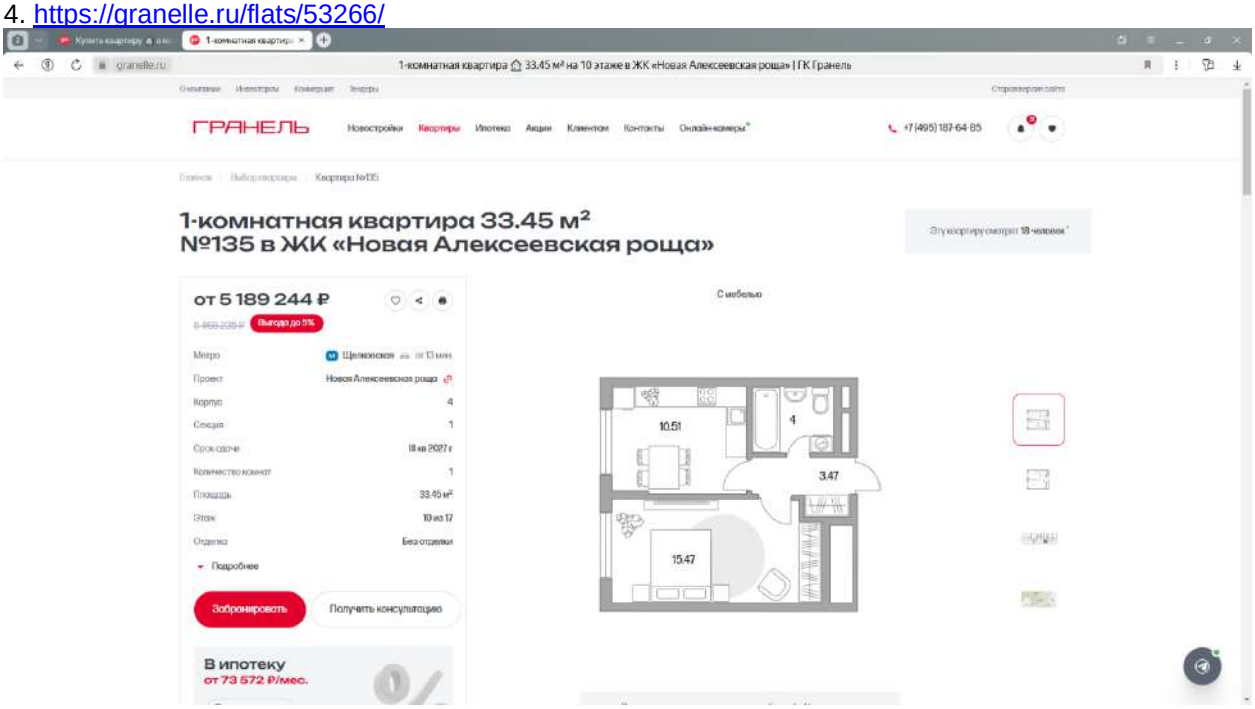

2. https://granelle.ru/flats/53363/



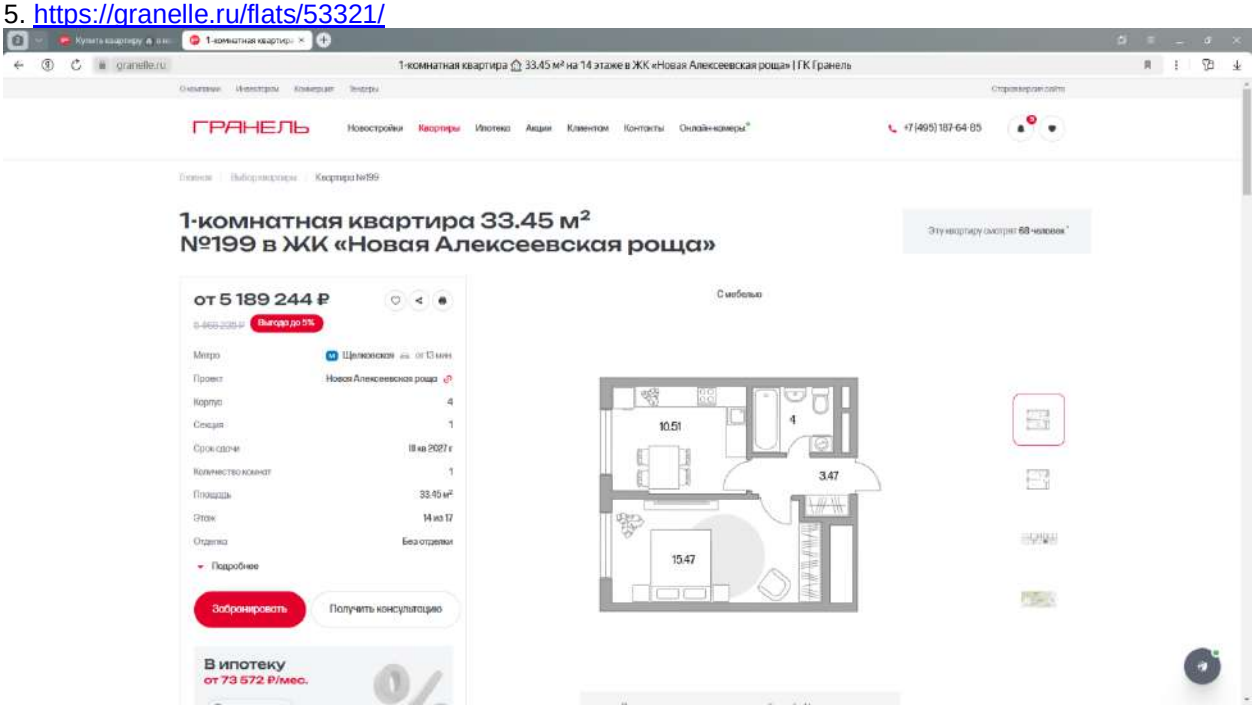
3. https://granelle.ru/flats/53228/



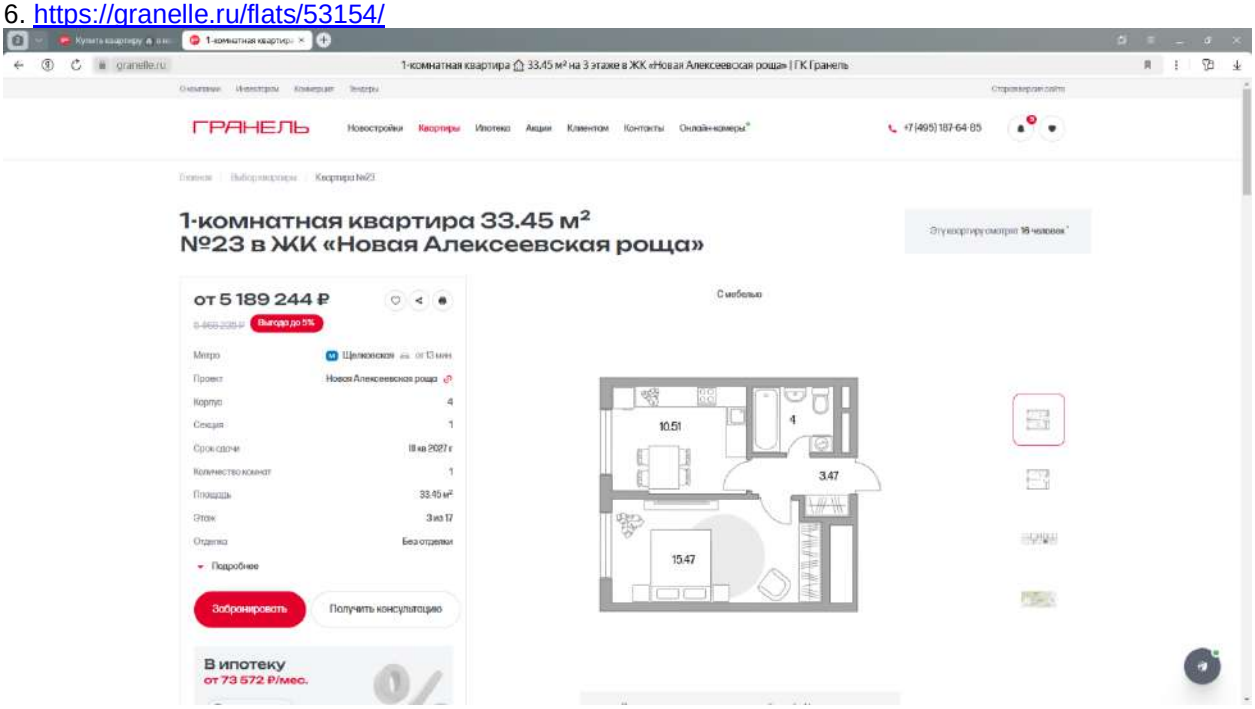

4. https://granelle.ru/flats/53266/



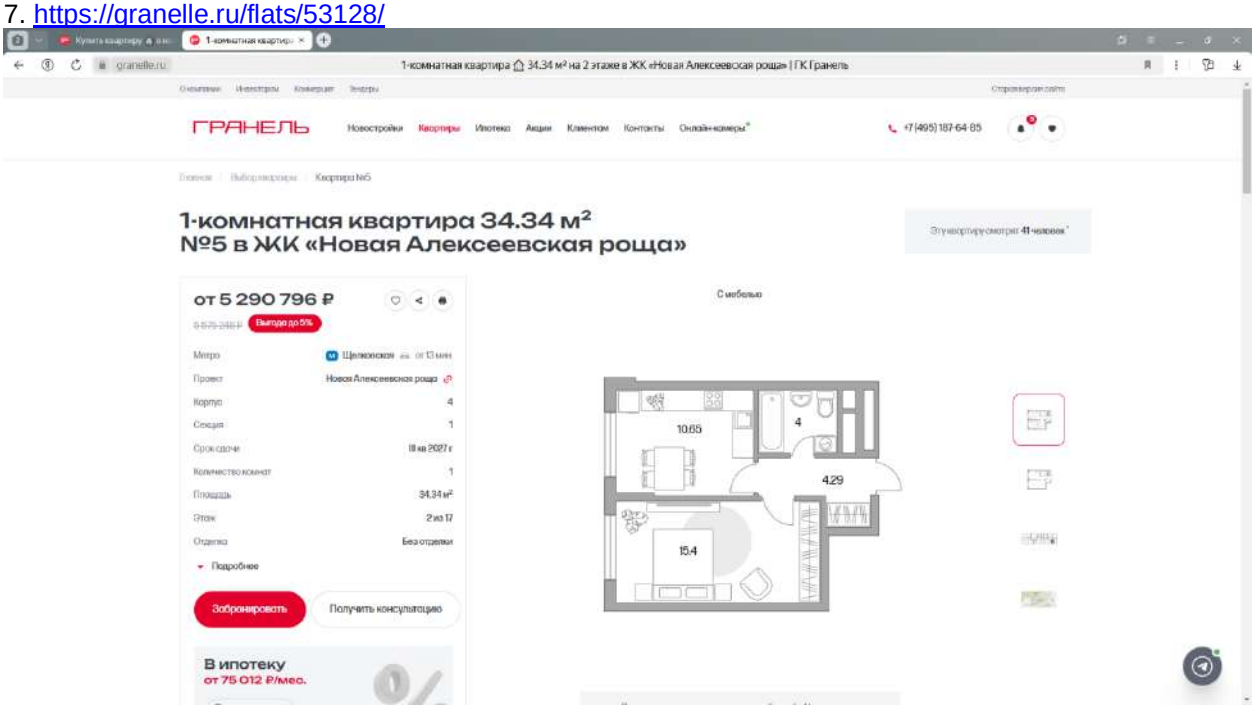
5. https://granelle.ru/flats/53321/



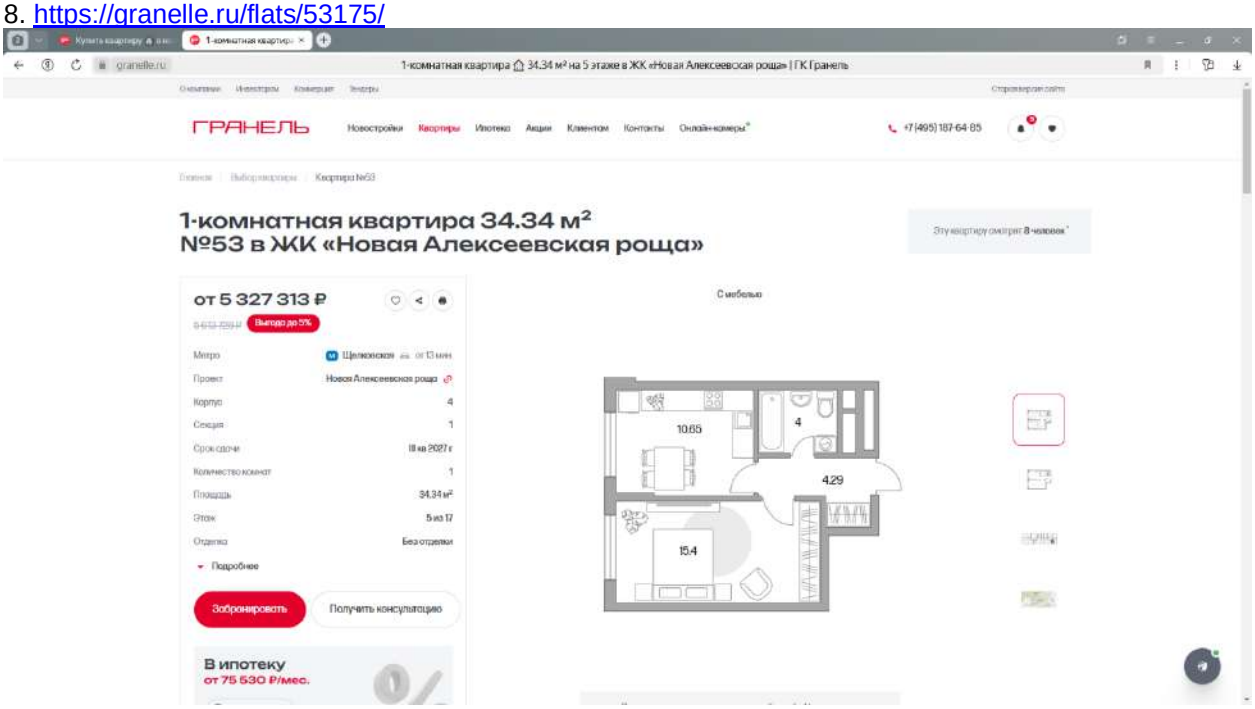

6. https://granelle.ru/flats/53154/



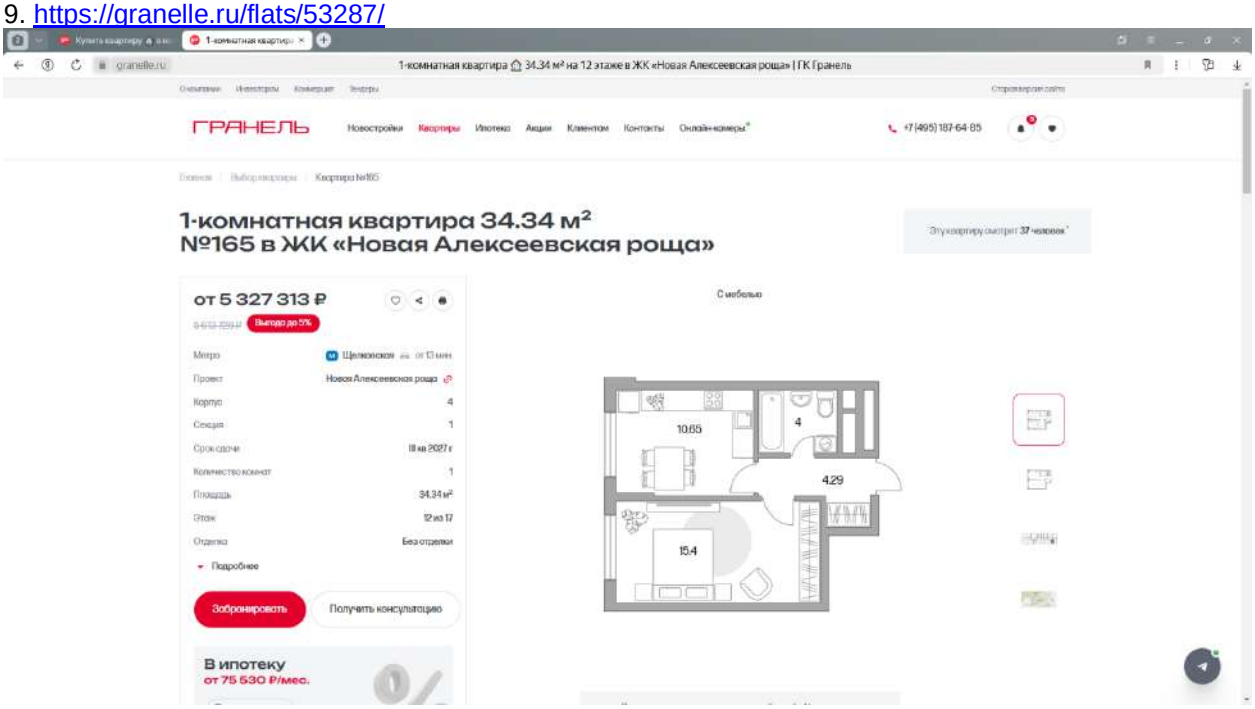
7. https://granelle.ru/flats/53128/



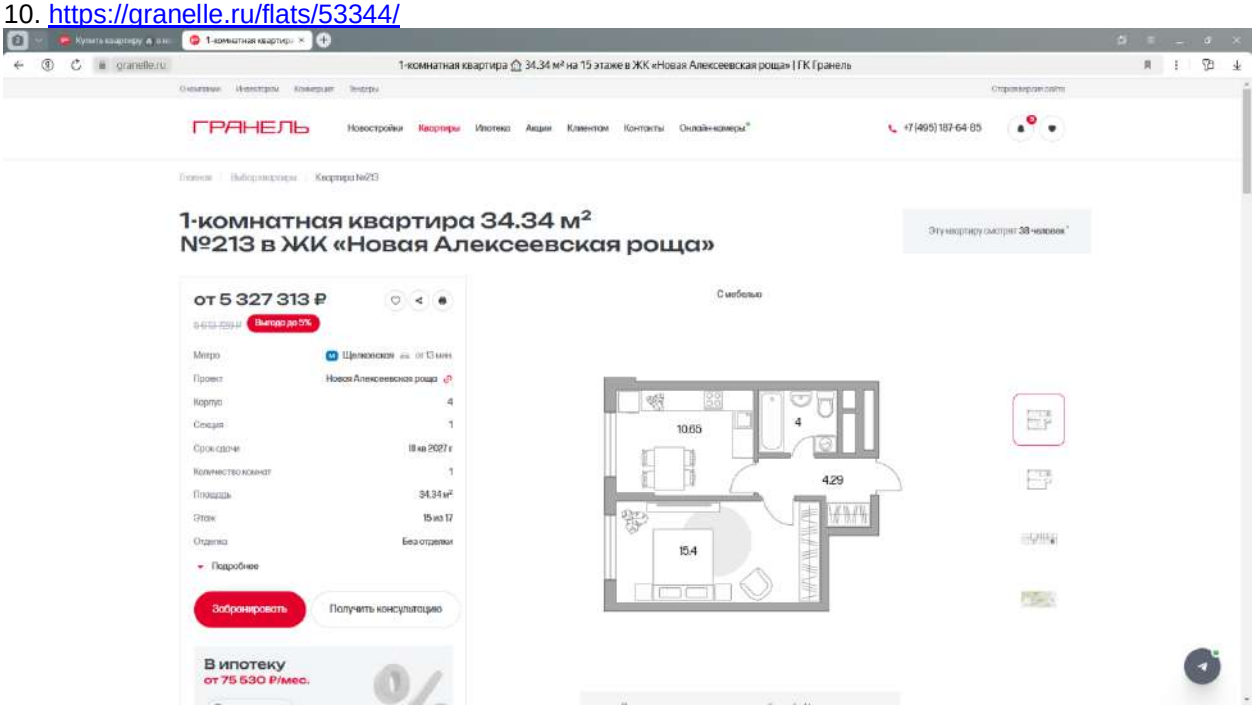

8. https://granelle.ru/flats/53175/



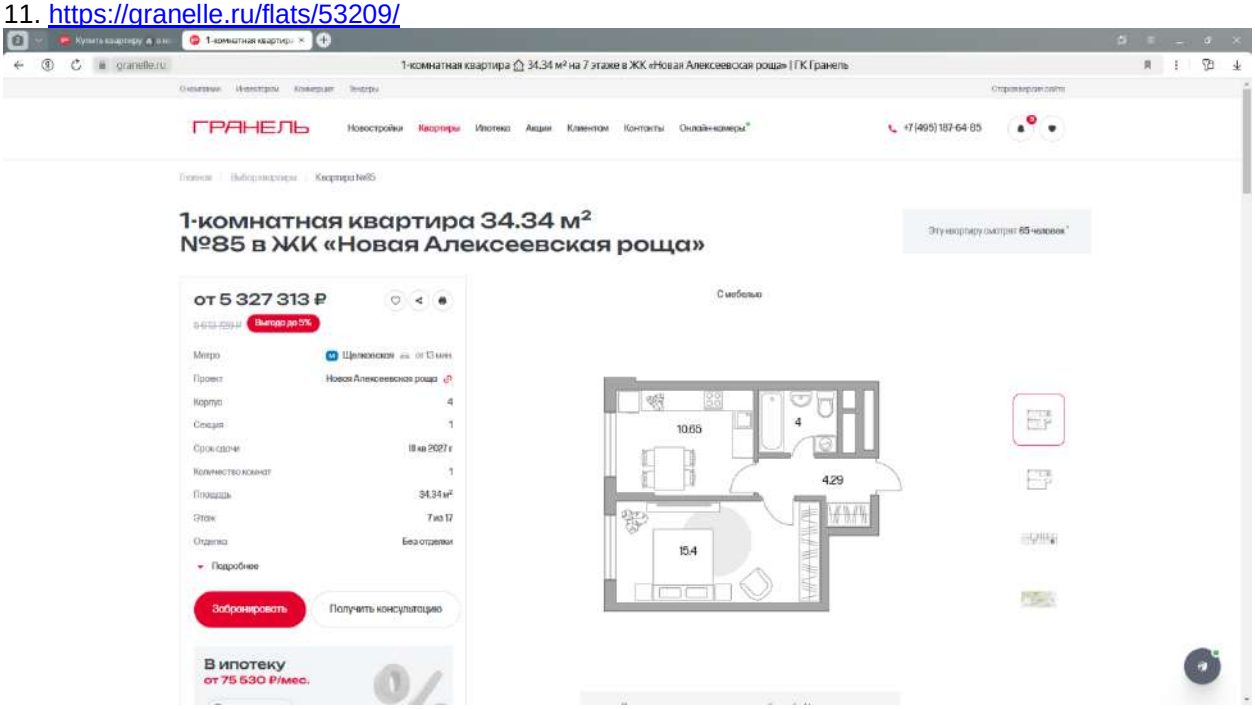
9. https://granelle.ru/flats/53287/



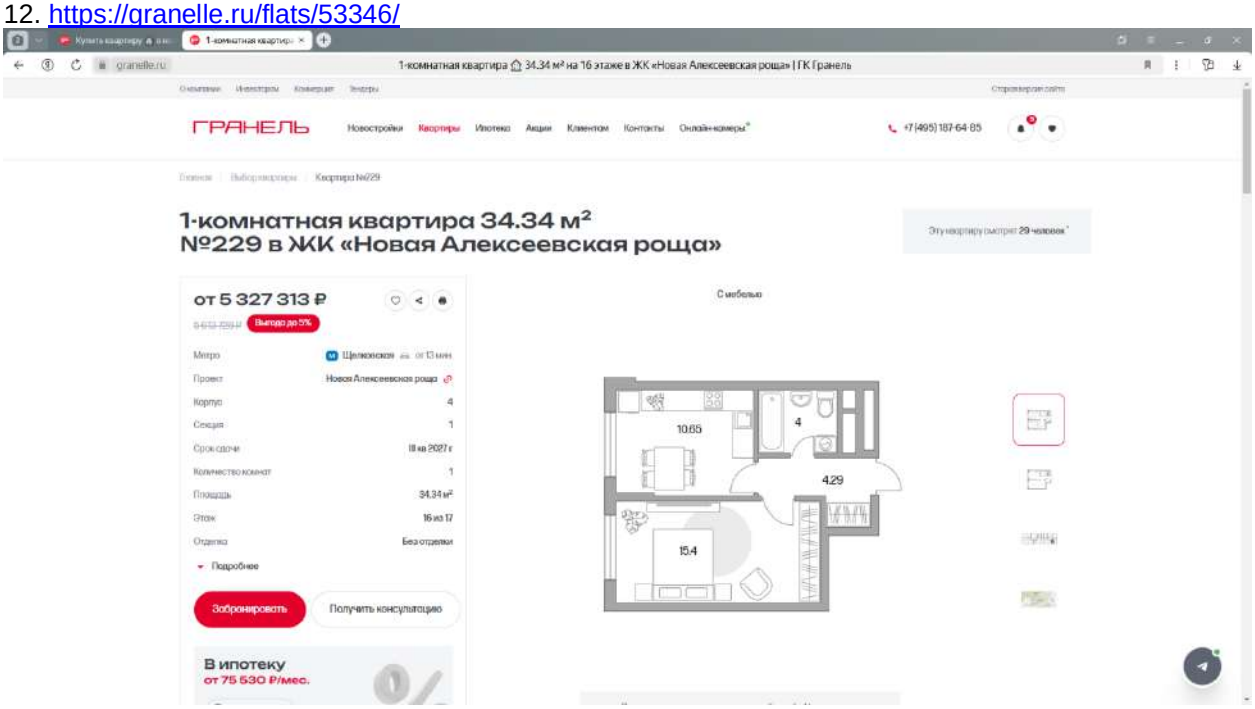

10. https://granelle.ru/flats/53344/



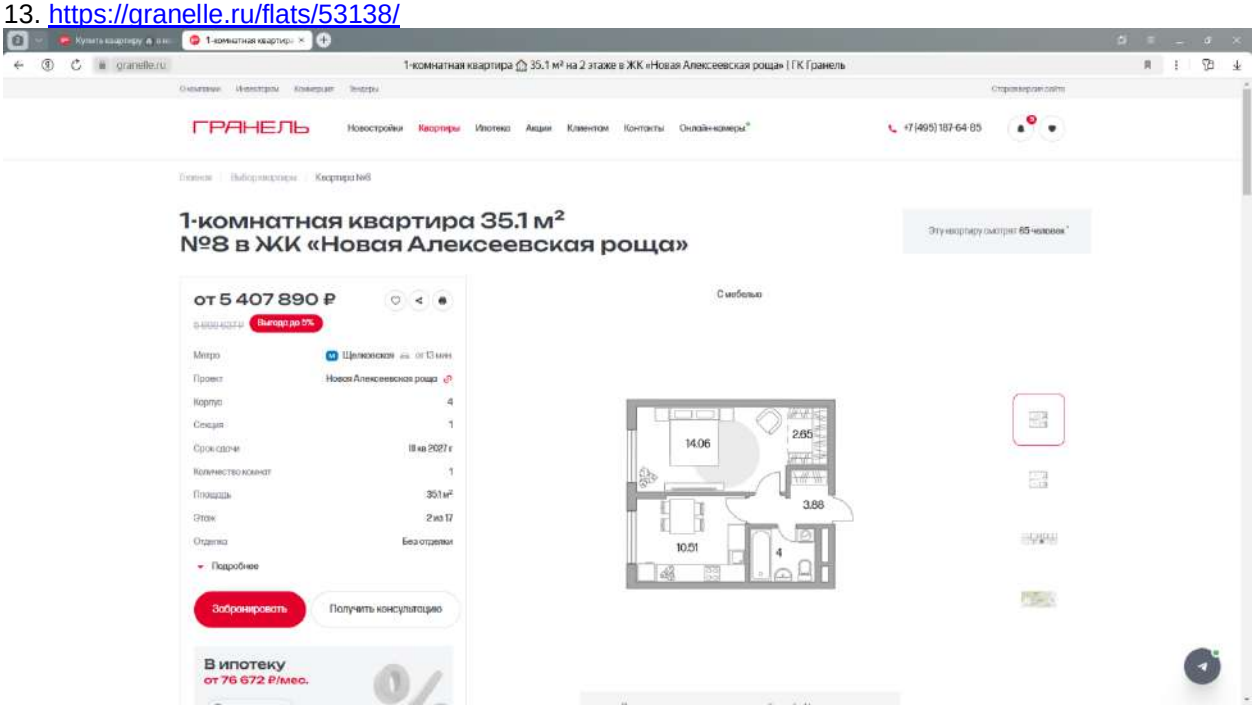
11. https://granelle.ru/flats/53209/



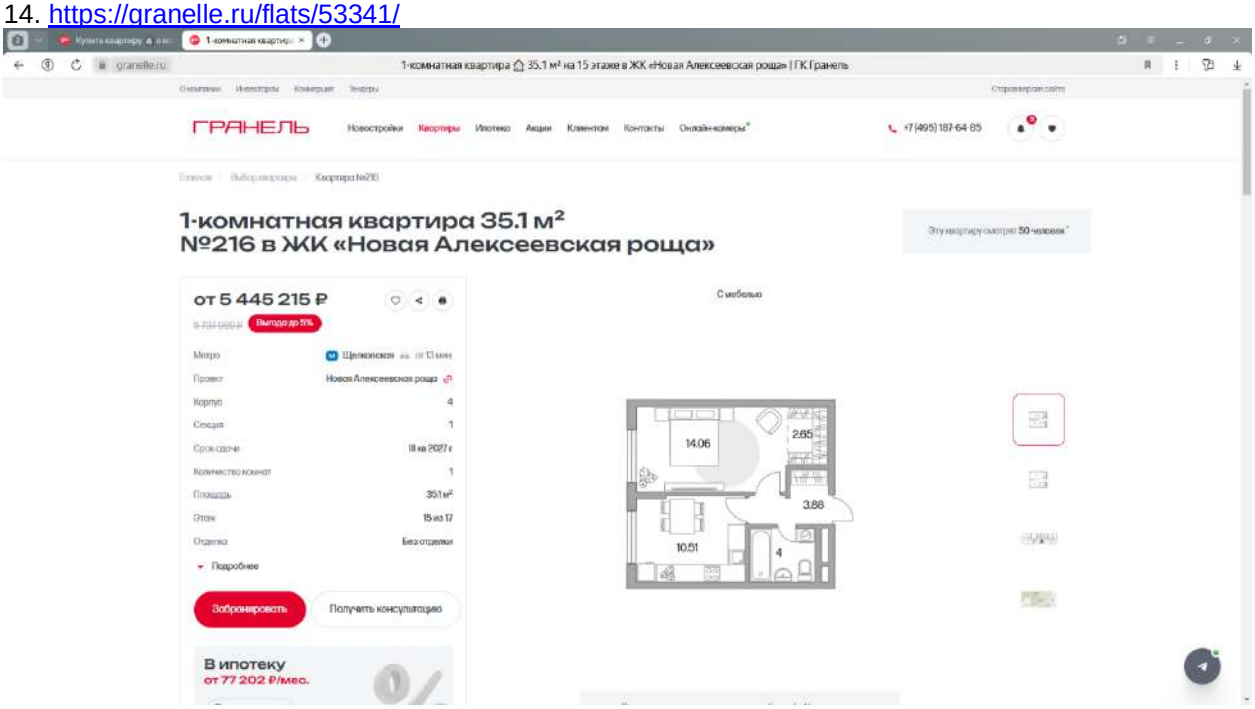

12. https://granelle.ru/flats/53346/



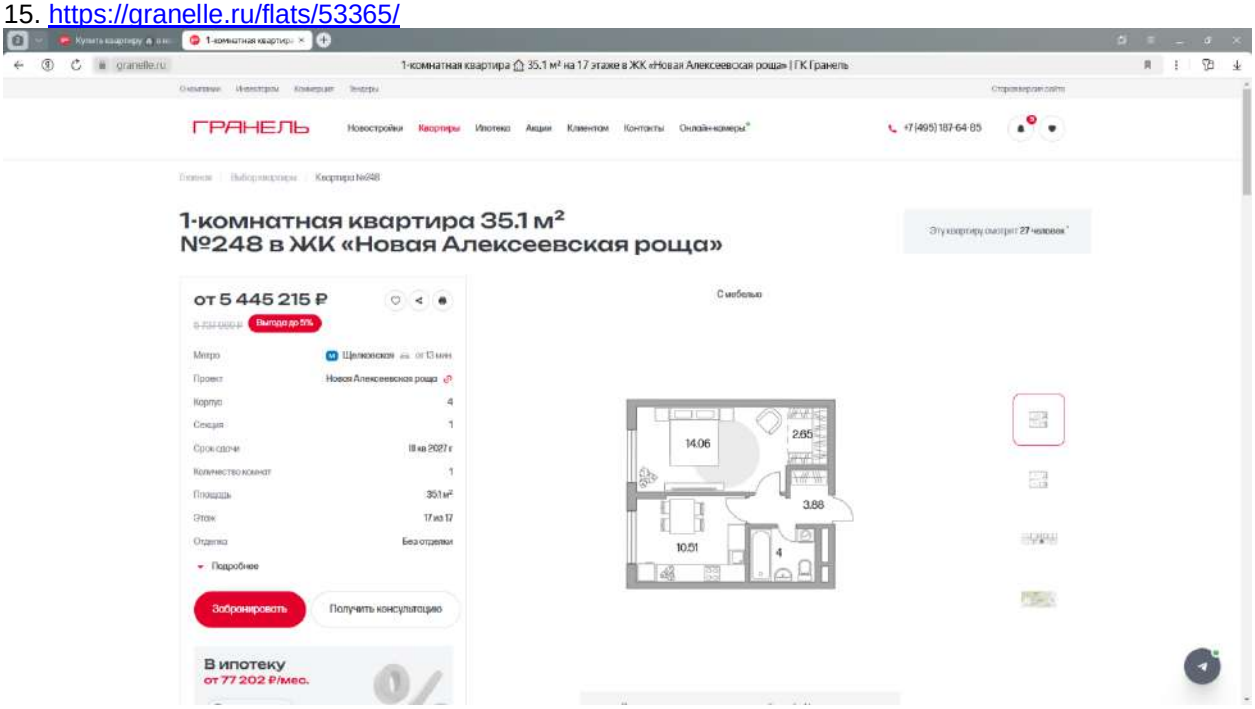
13. https://granelle.ru/flats/53138/



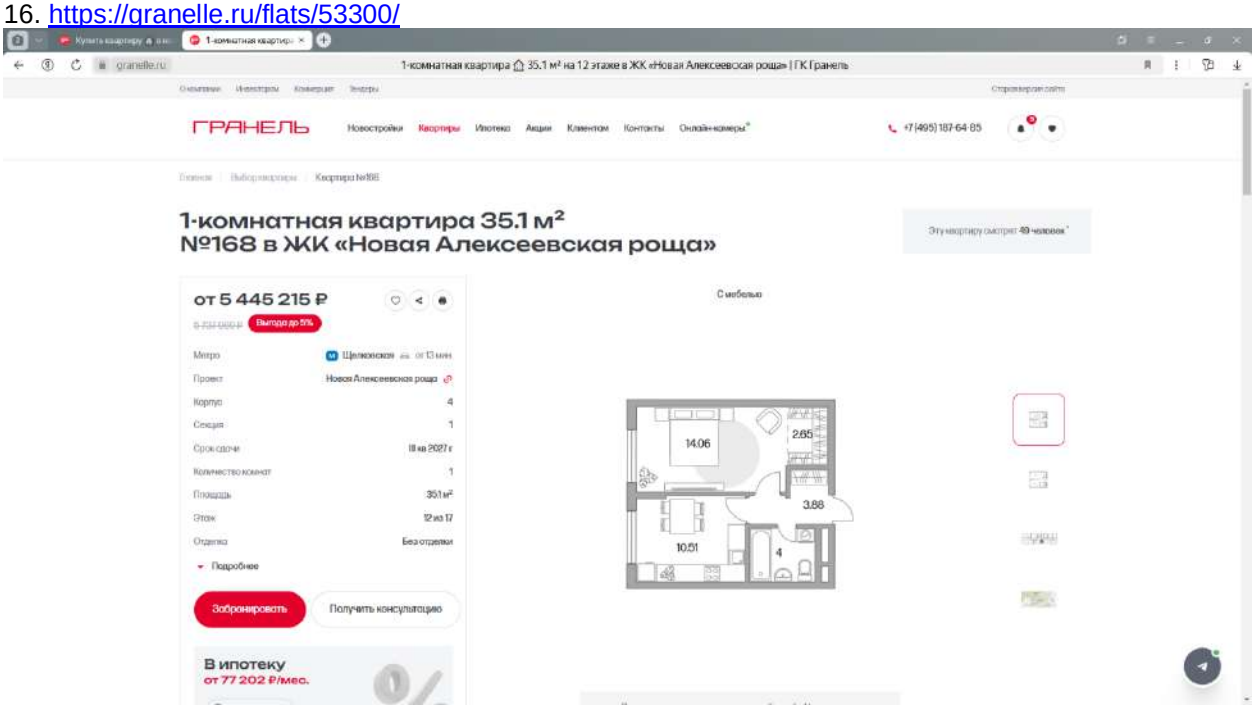

14. https://granelle.ru/flats/53341/



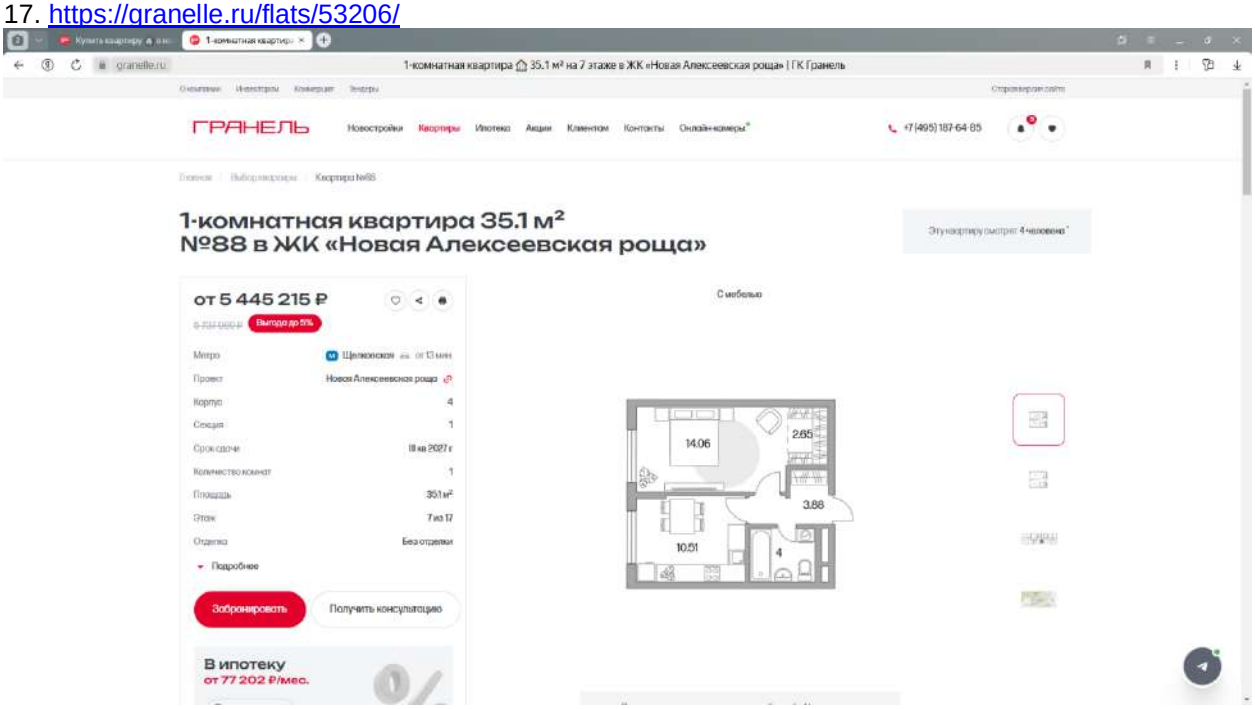
15. https://granelle.ru/flats/53365/



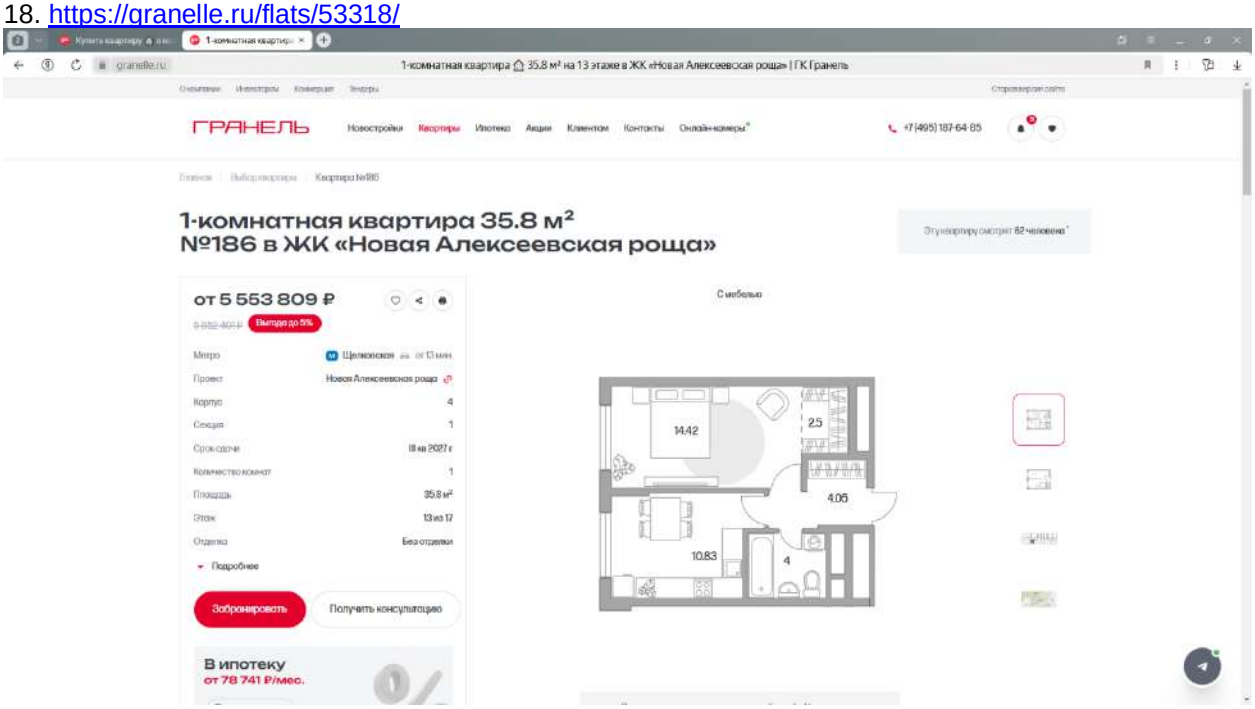

16. https://granelle.ru/flats/53300/



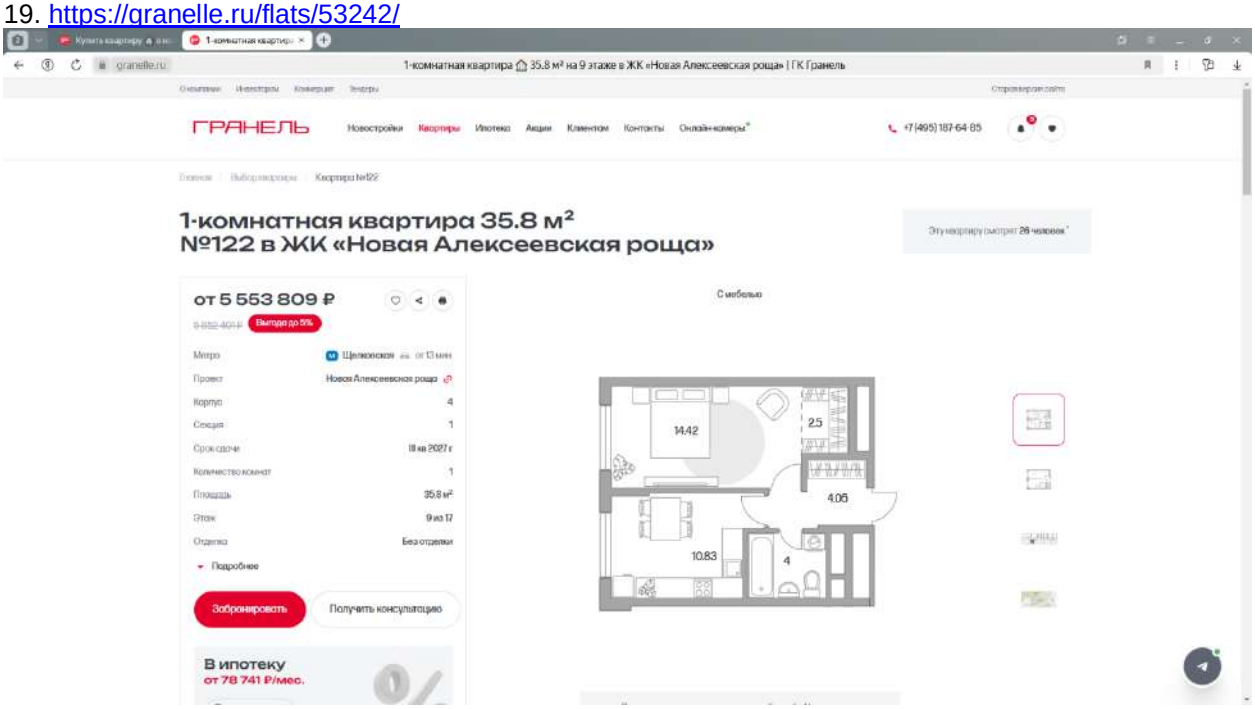
17. https://granelle.ru/flats/53206/



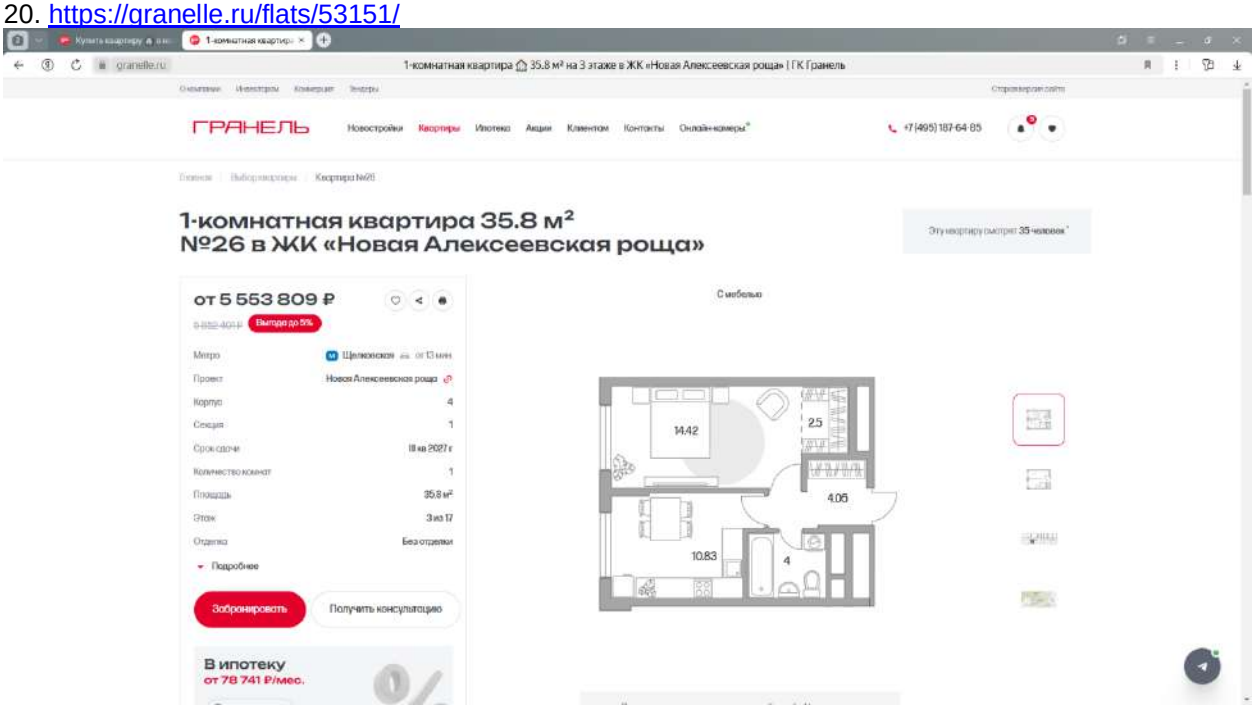

18. https://granelle.ru/flats/53318/



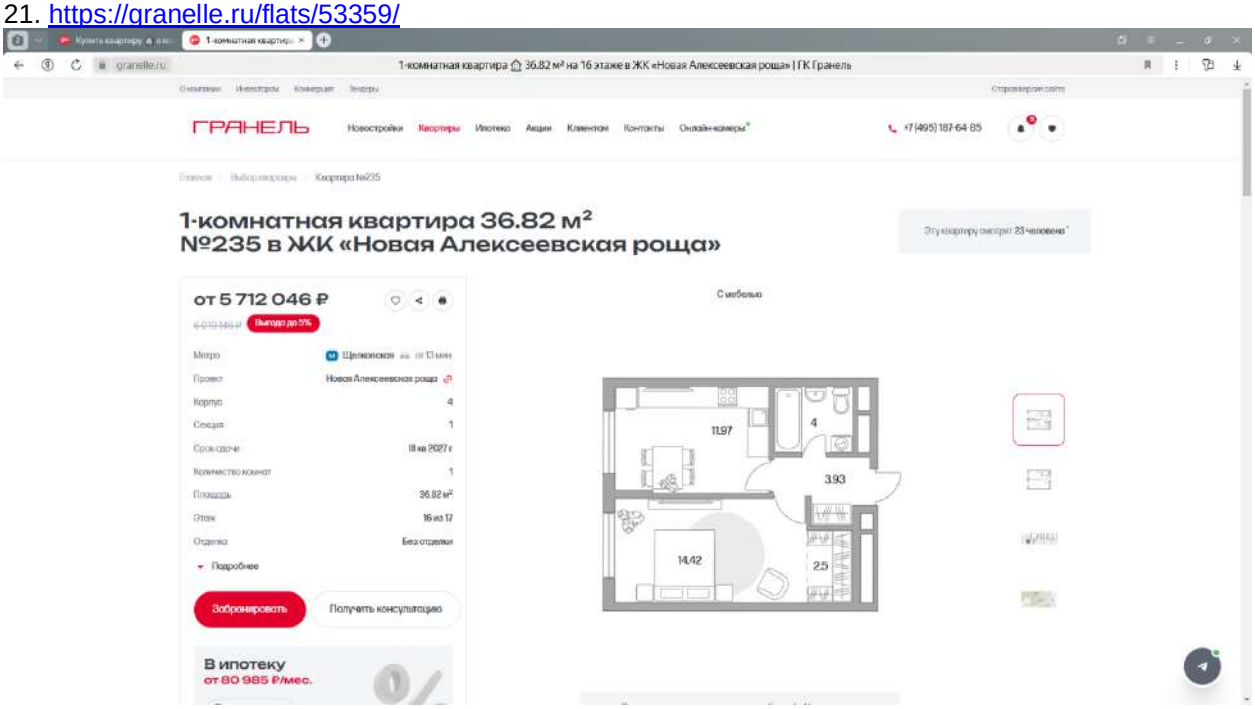
19. https://granelle.ru/flats/53242/



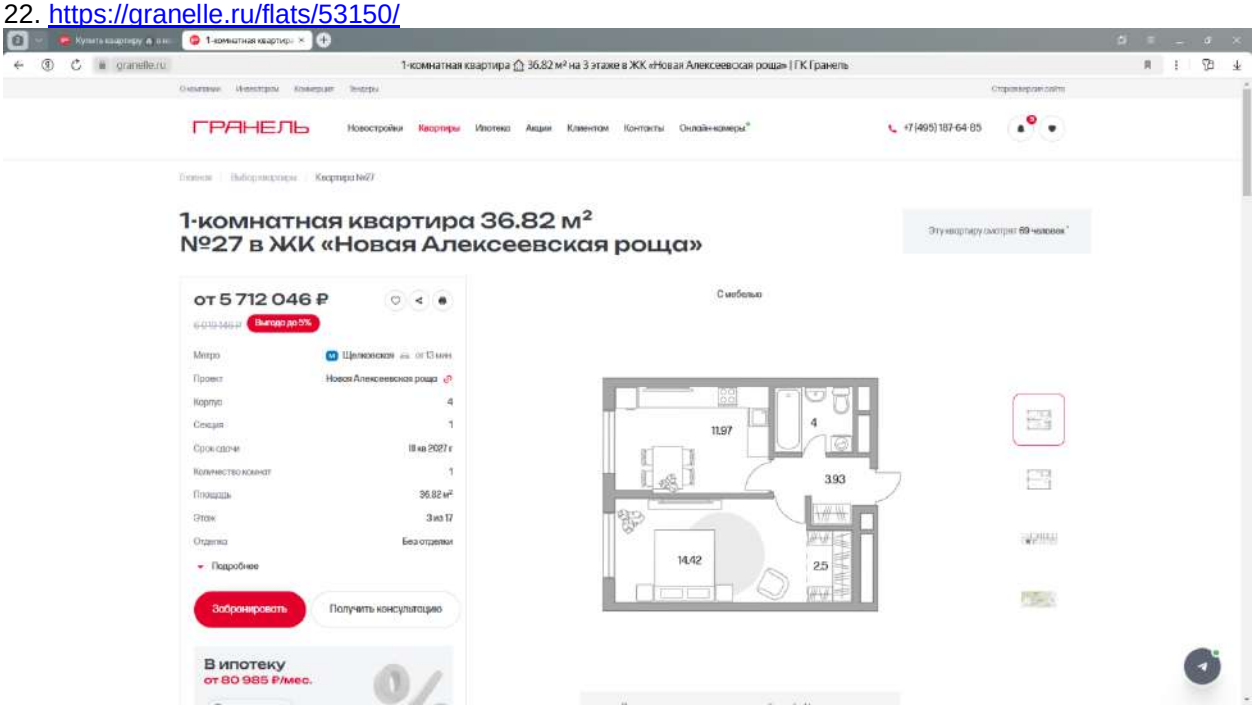

20. https://granelle.ru/flats/53151/



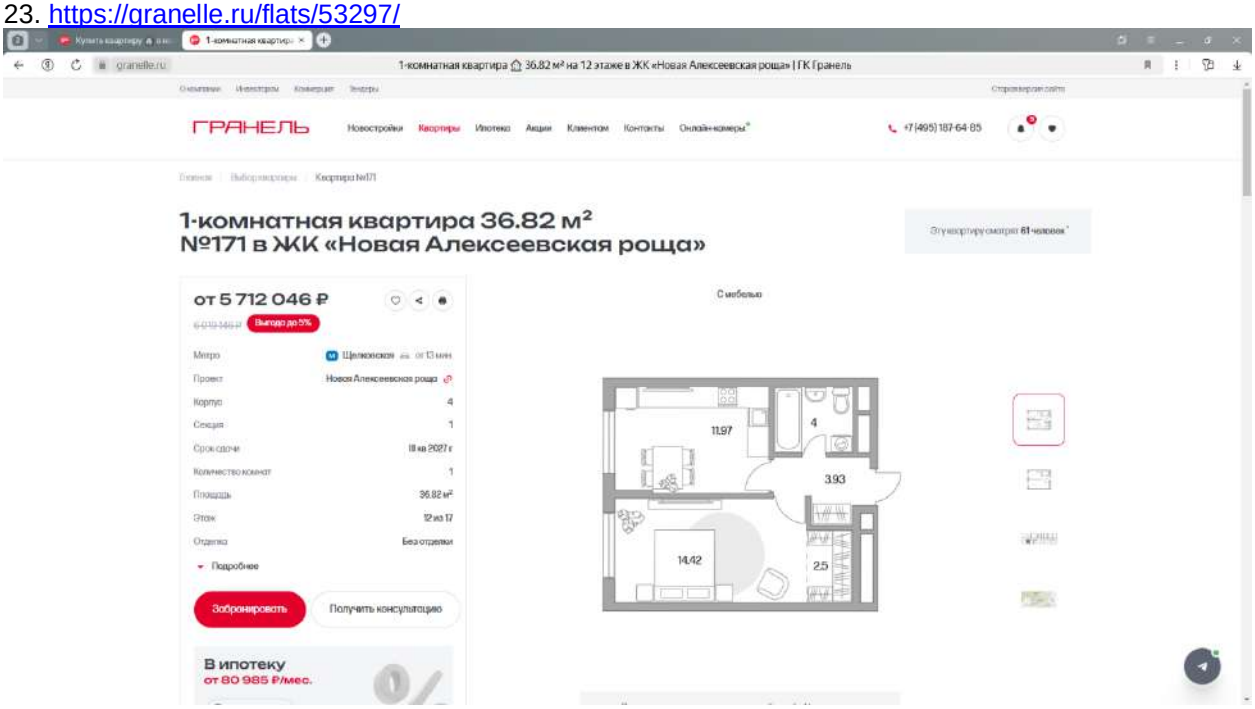
21. https://granelle.ru/flats/53359/



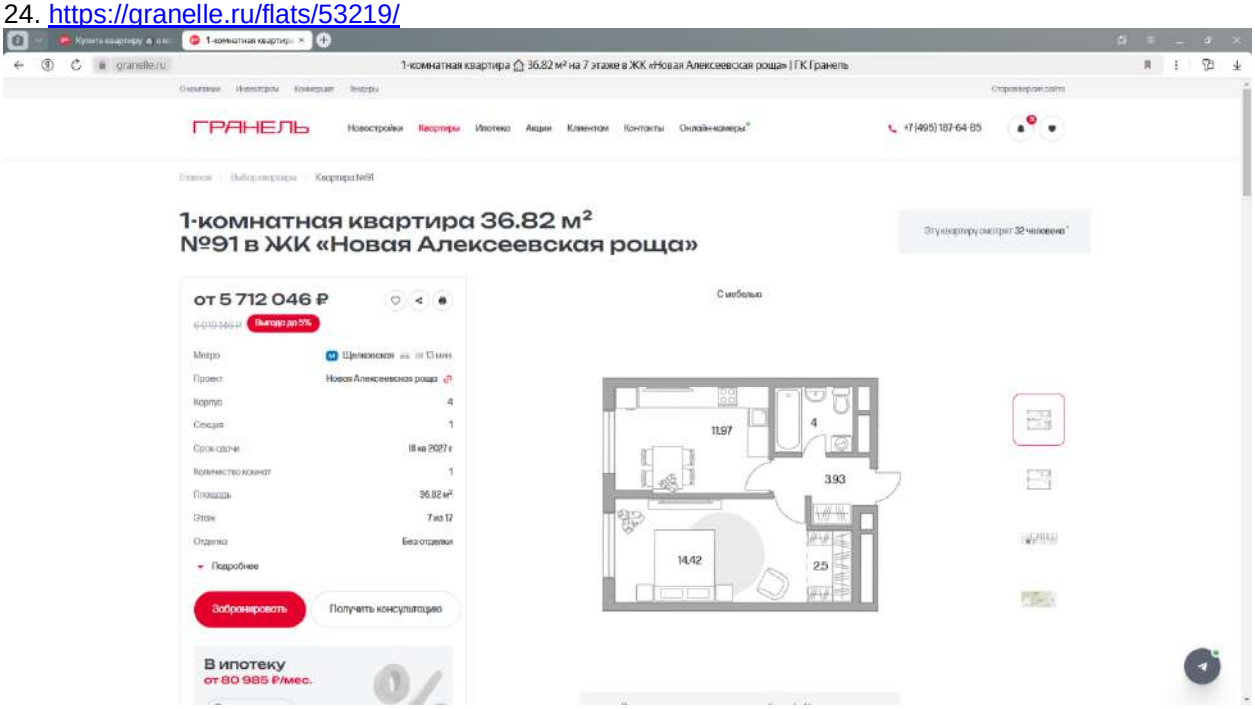

22. https://granelle.ru/flats/53150/



23. https://granelle.ru/flats/53297/

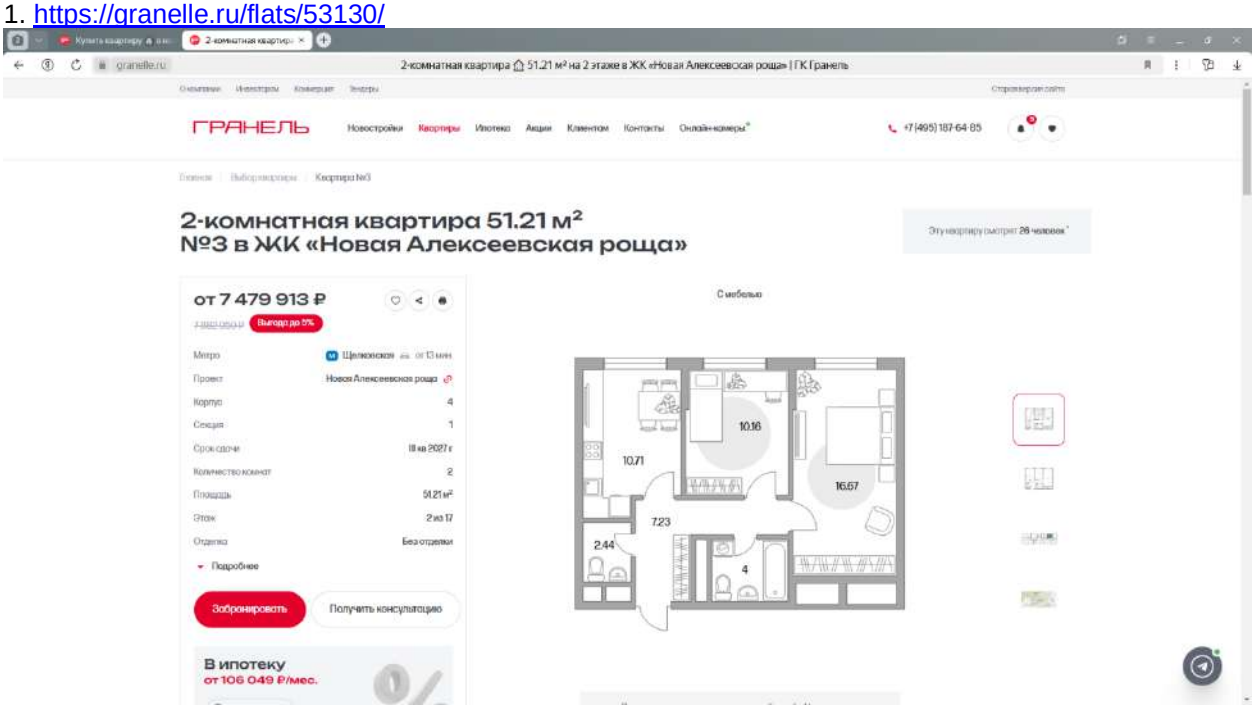



24. https://granelle.ru/flats/53219/

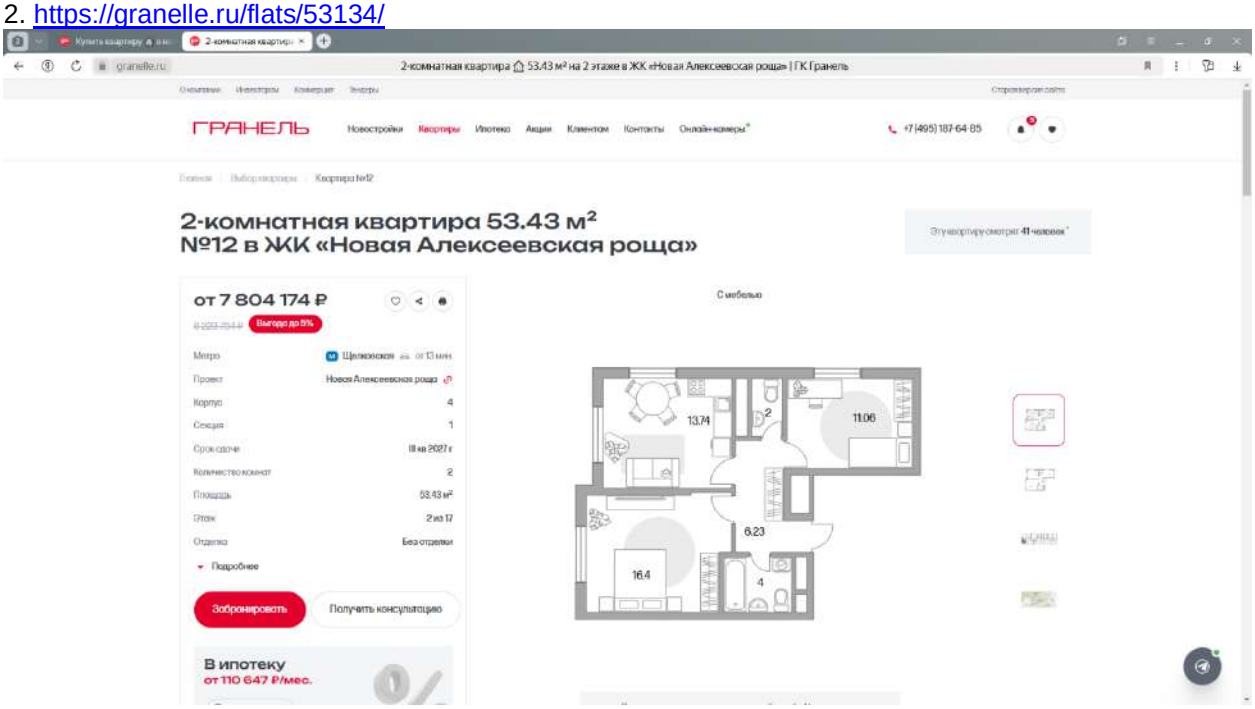


### *2-х комнатные квартиры*

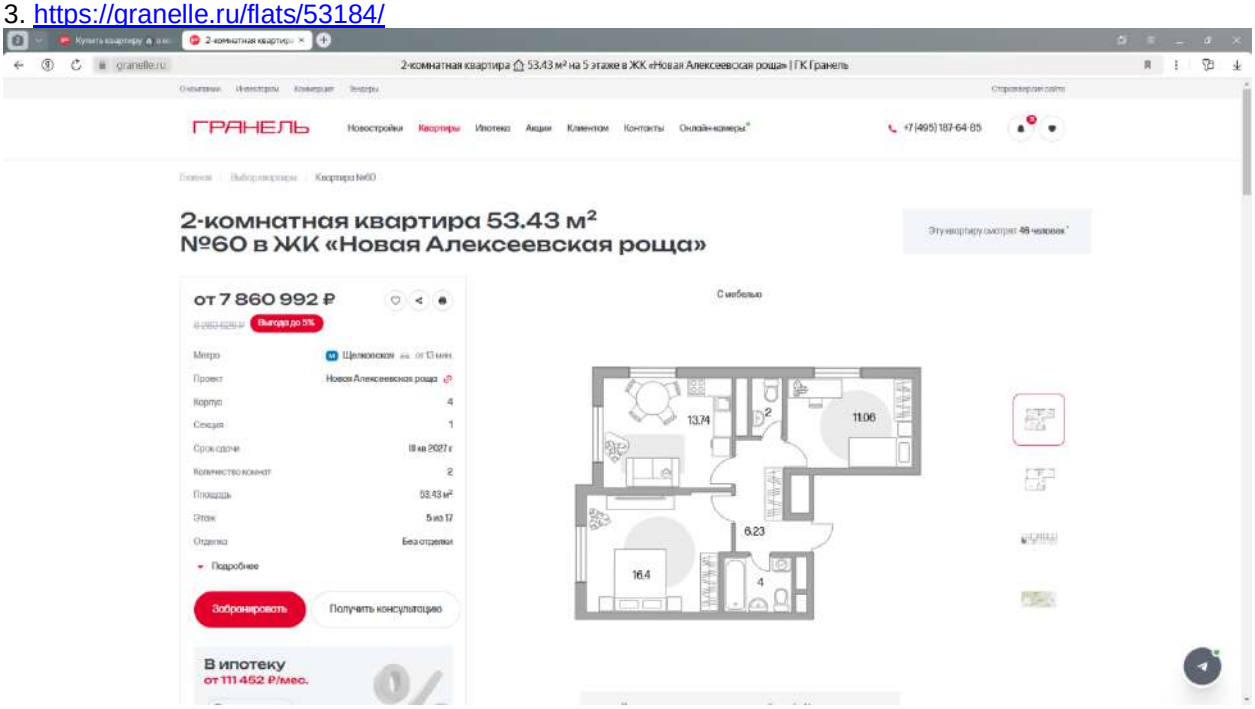
1. https://granelle.ru/flats/53130/



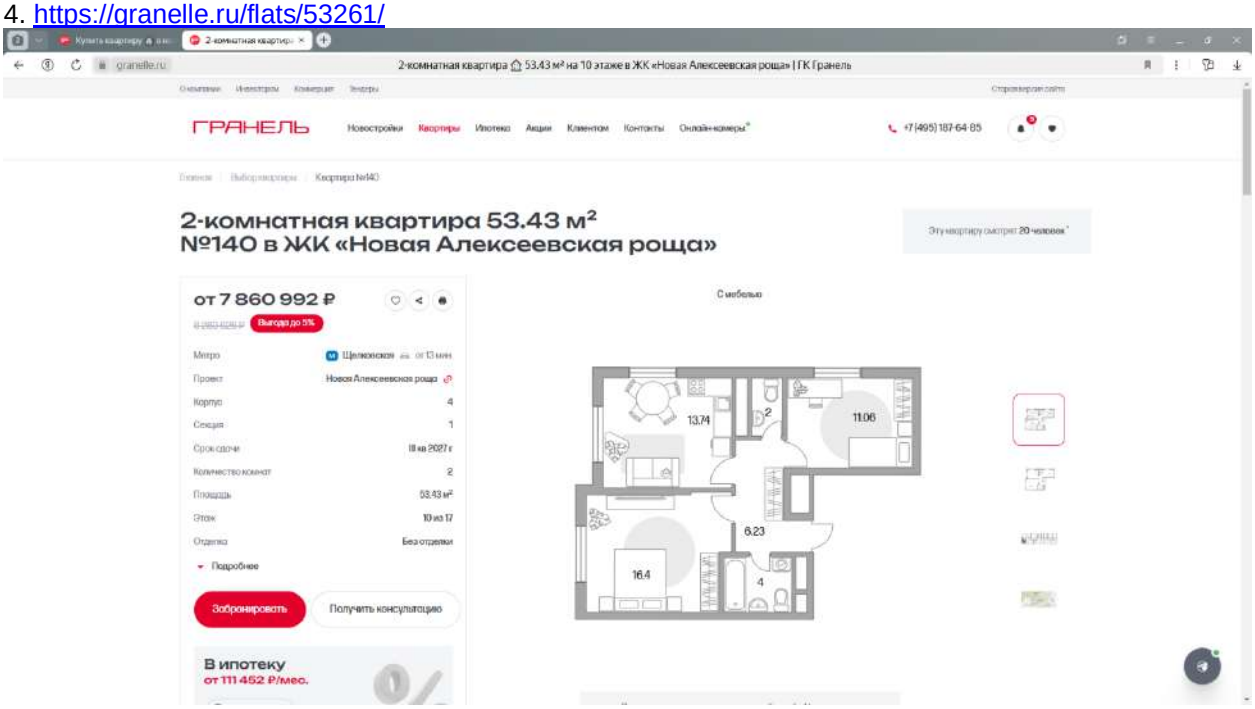

2. https://granelle.ru/flats/53134/



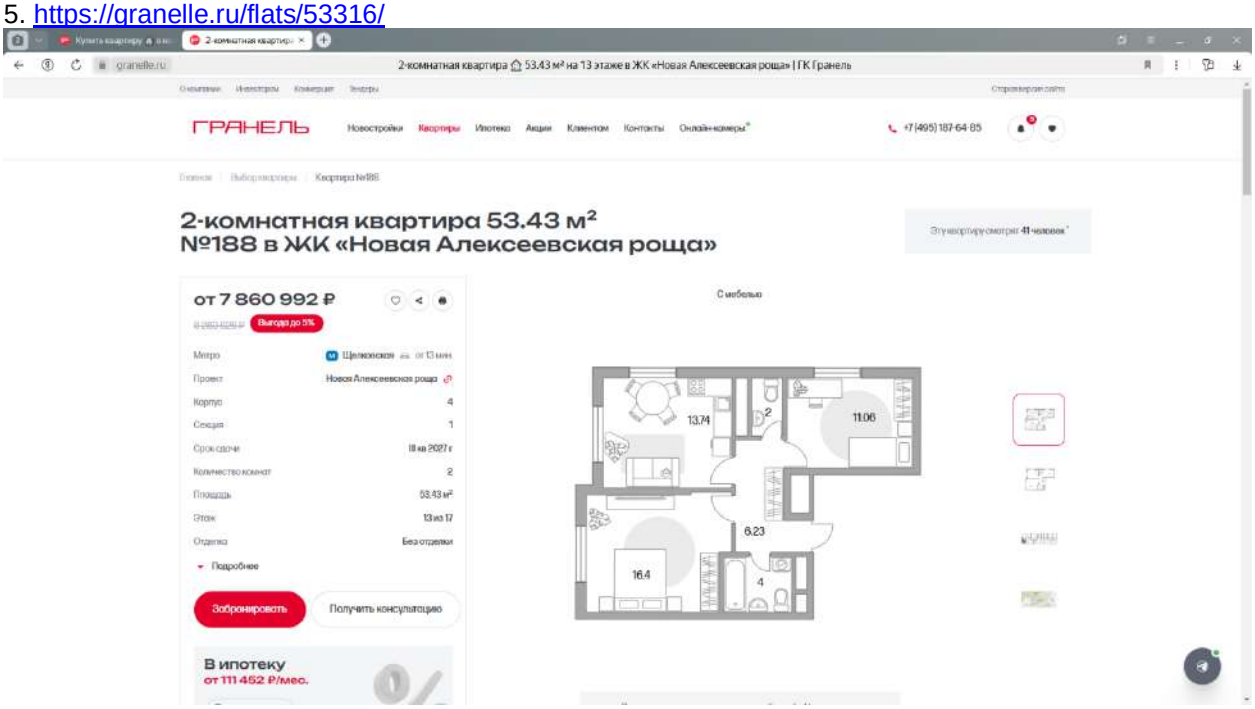
3. https://granelle.ru/flats/53184/



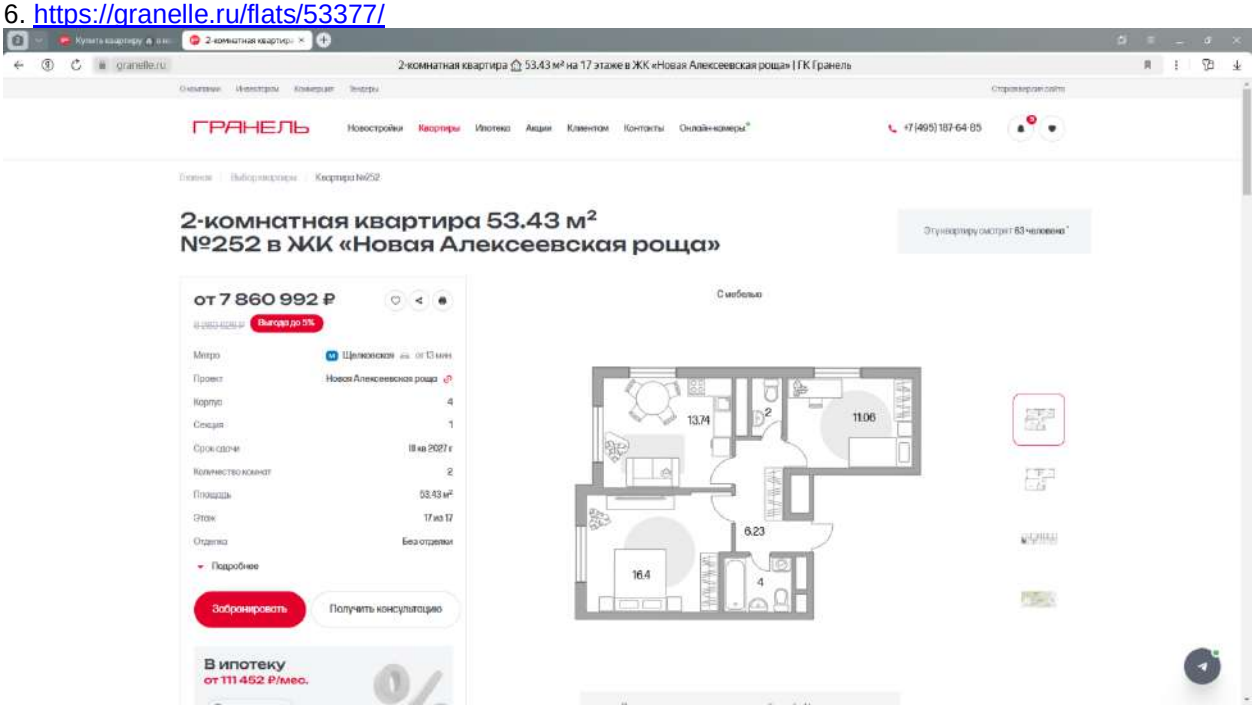

4. https://granelle.ru/flats/53261/



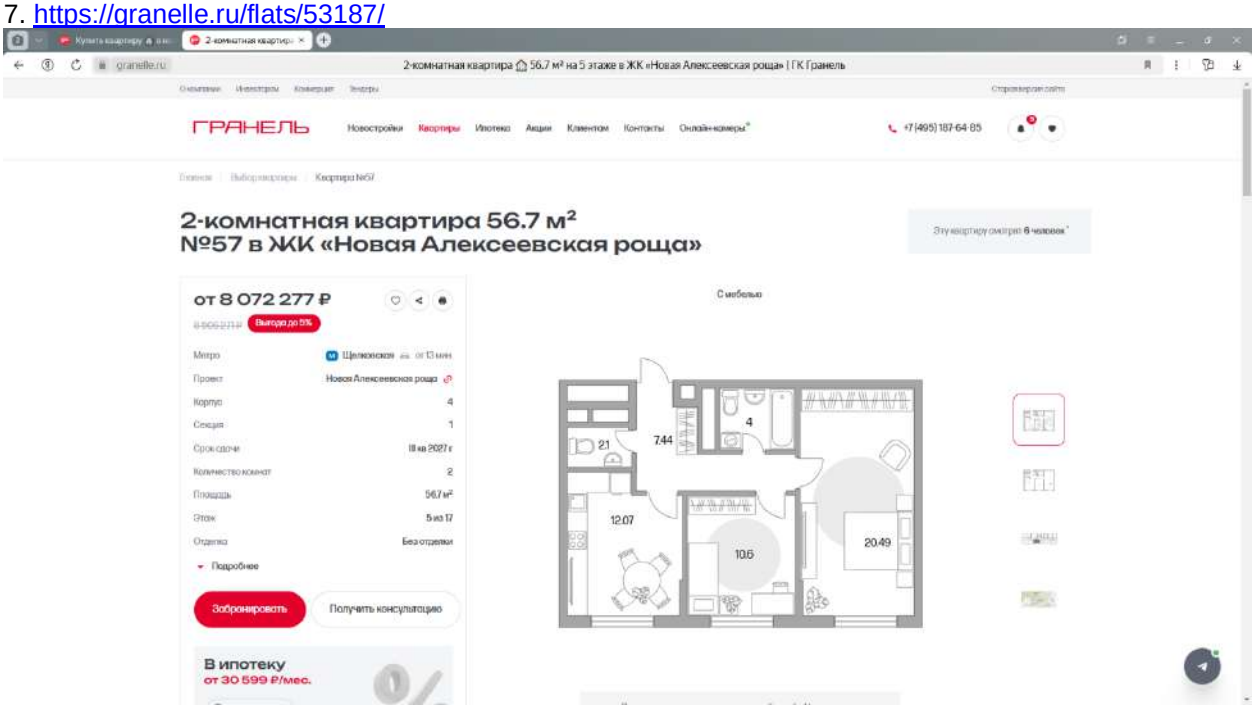
5. https://granelle.ru/flats/53316/



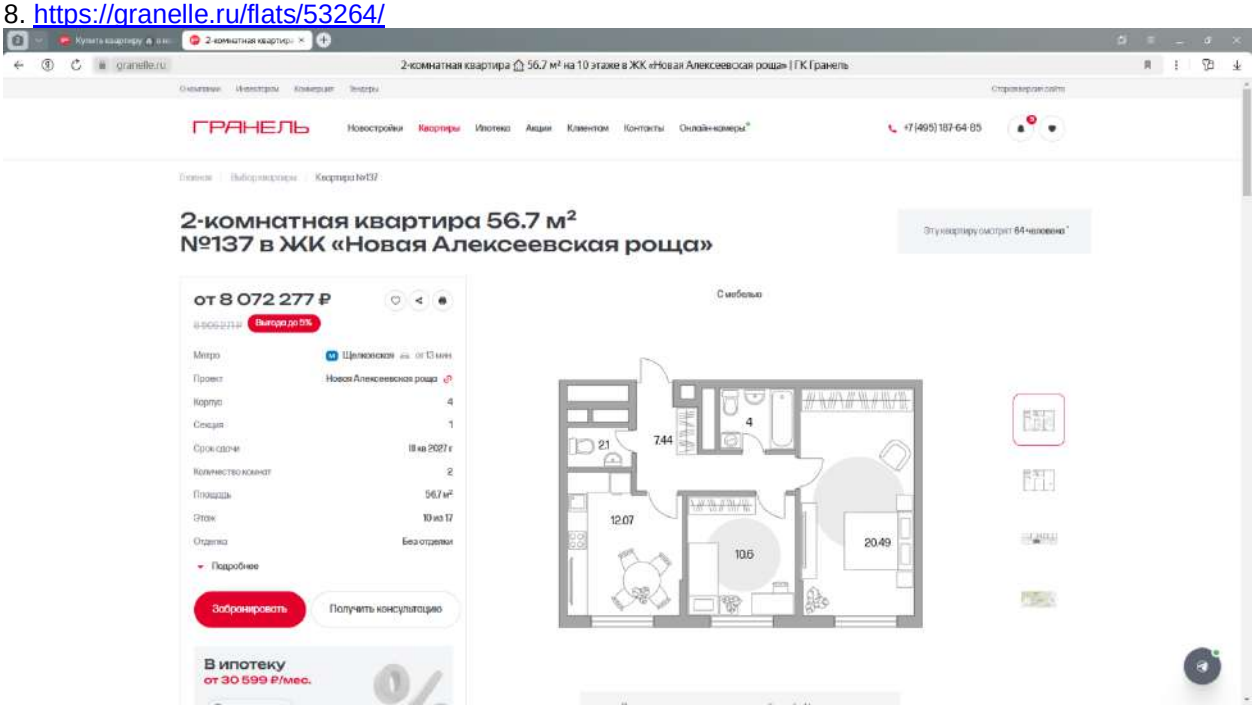

6. https://granelle.ru/flats/53377/



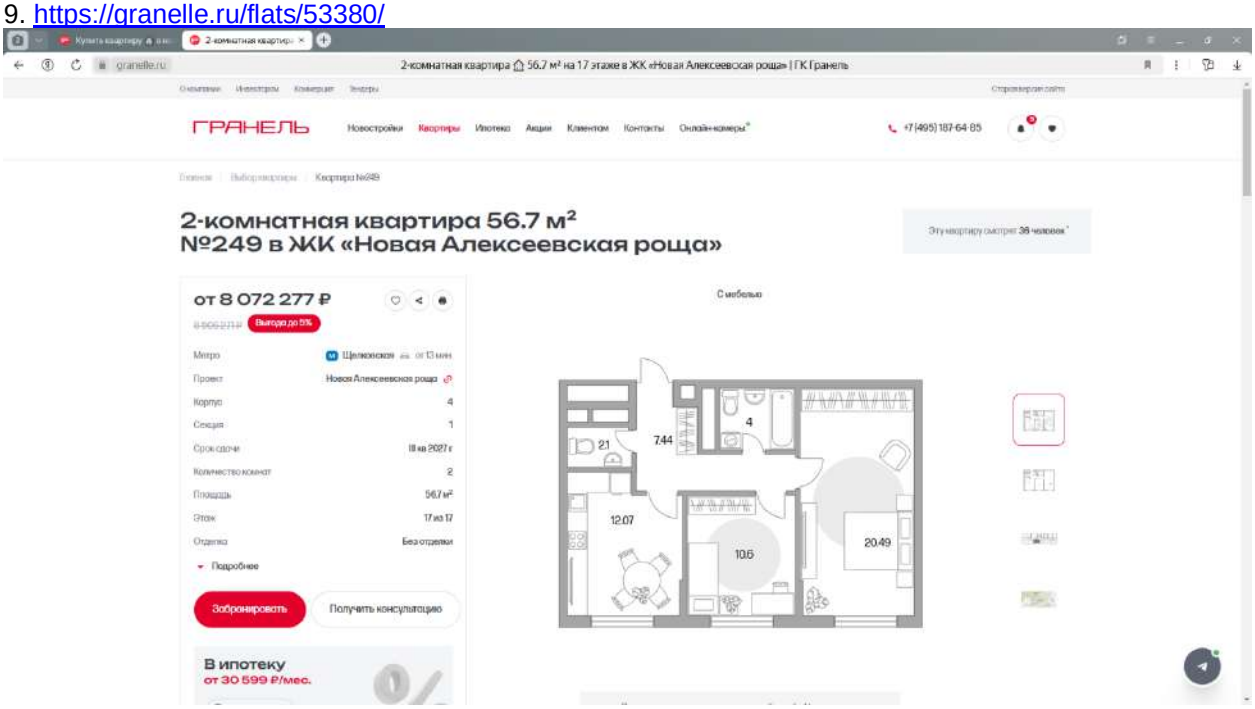
7. https://granelle.ru/flats/53187/



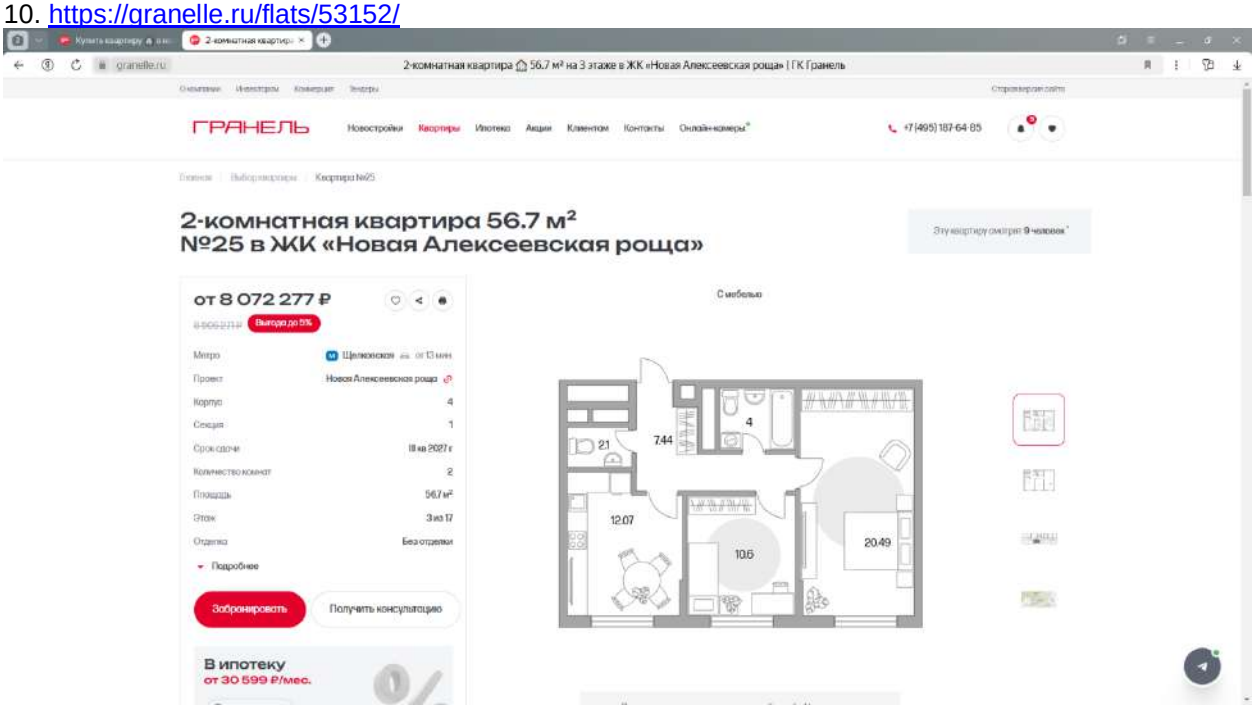

8. https://granelle.ru/flats/53264/



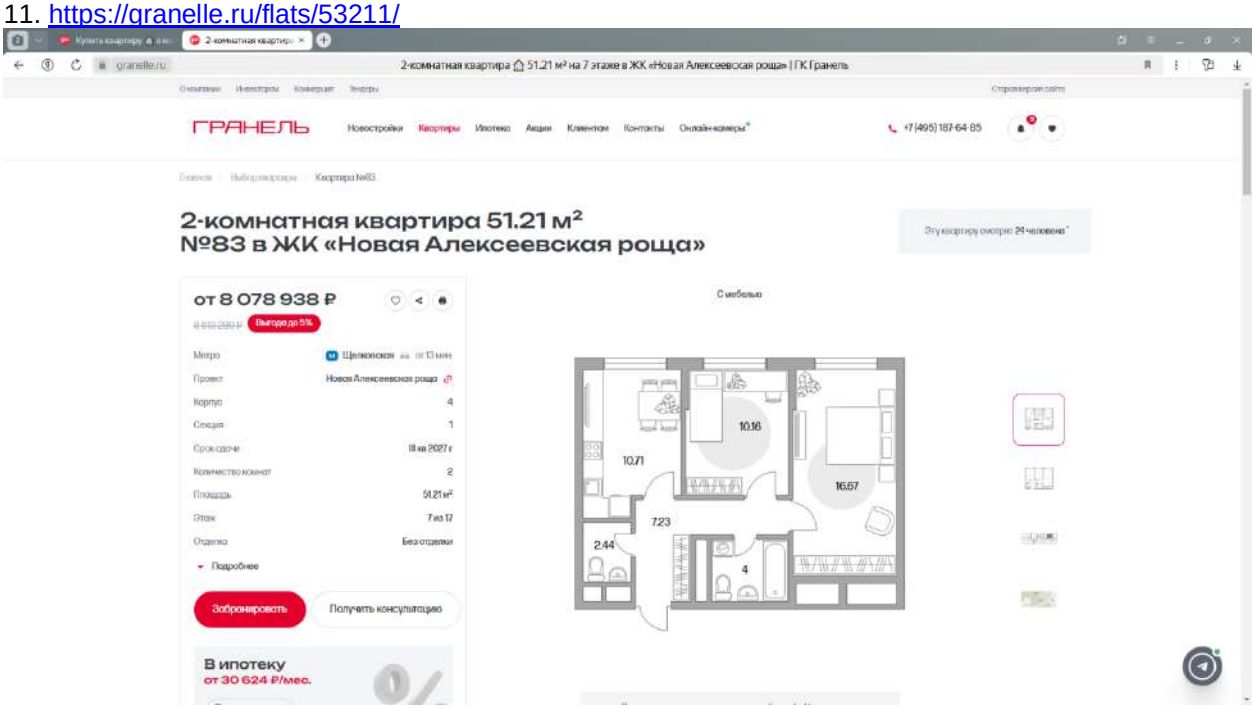
9. https://granelle.ru/flats/53380/



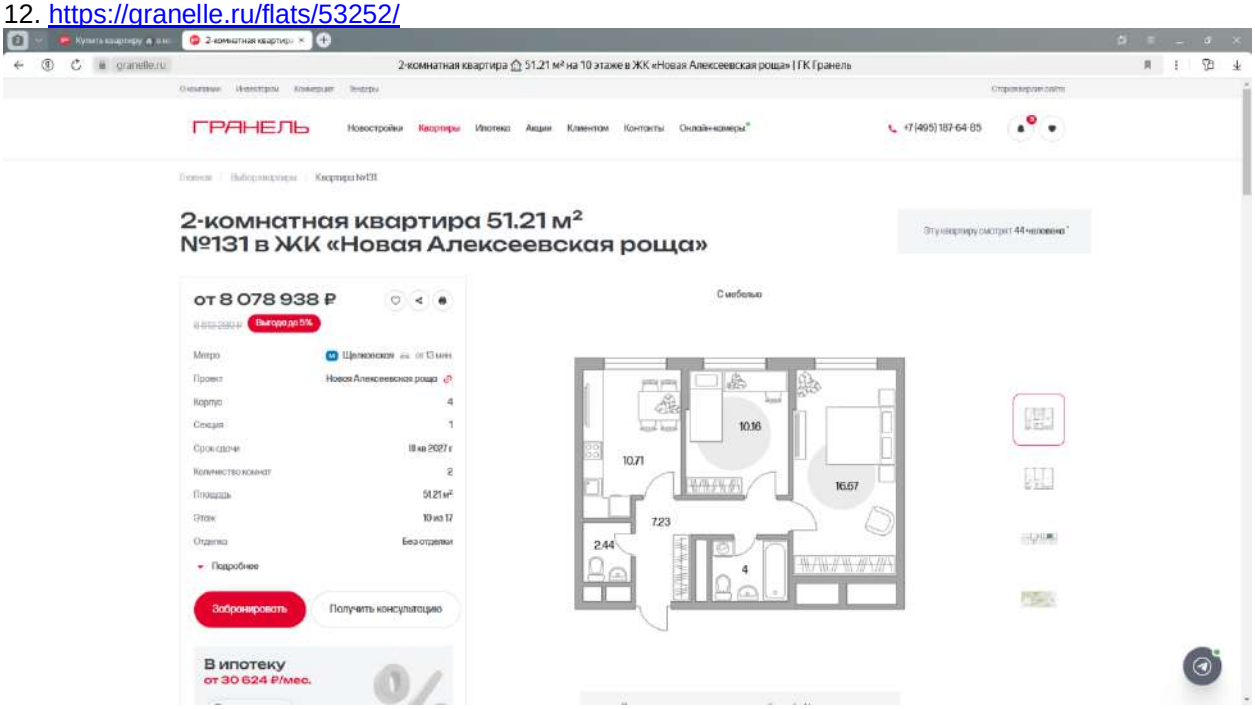

10. https://granelle.ru/flats/53152/



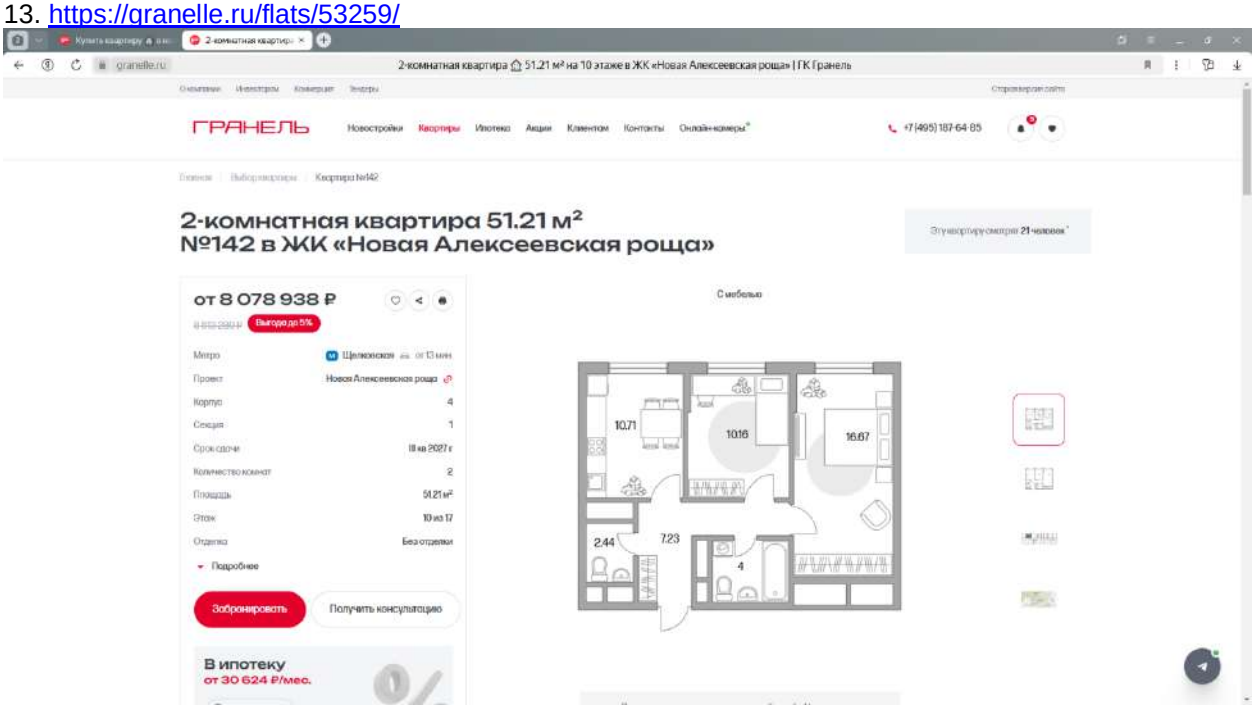
11. https://granelle.ru/flats/53211/



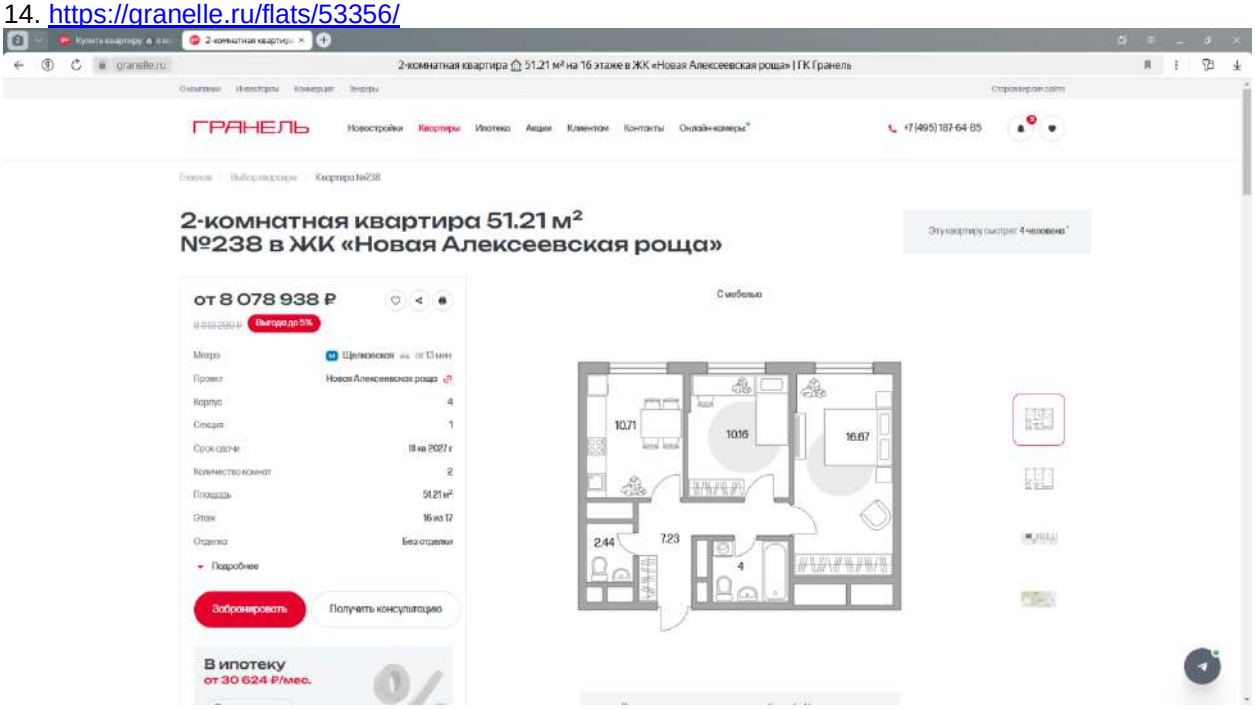

12. https://granelle.ru/flats/53252/



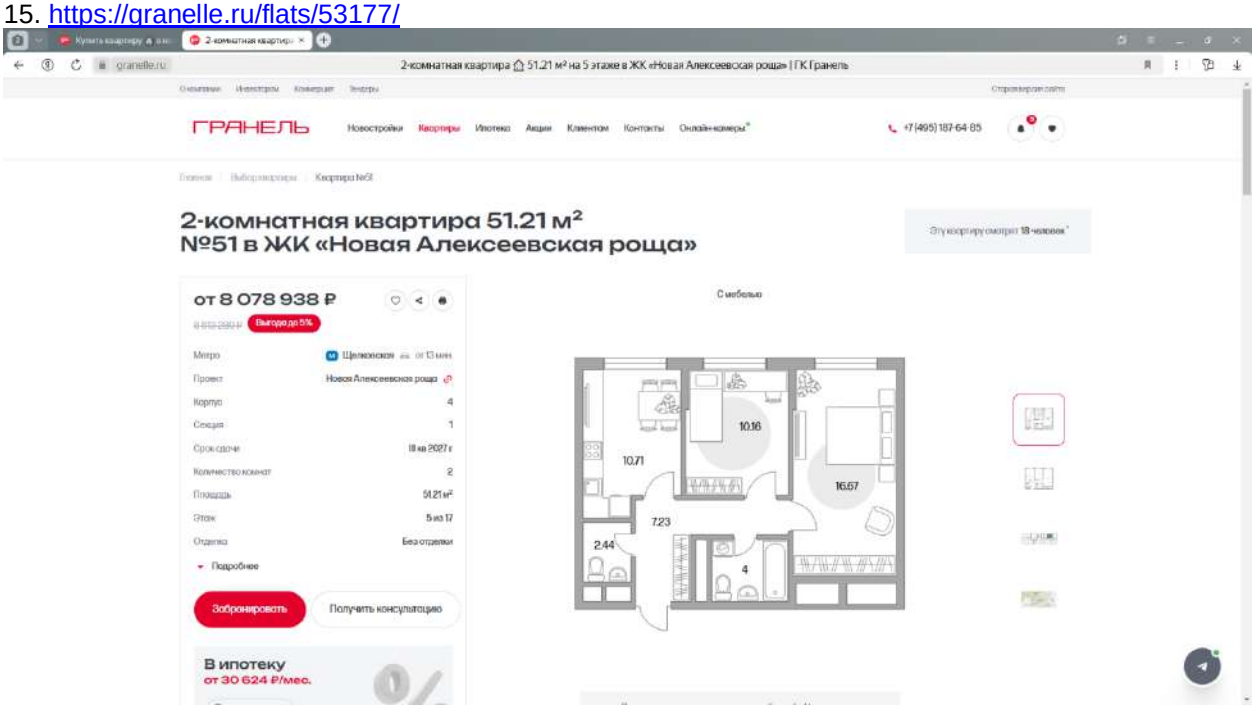
13. https://granelle.ru/flats/53259/



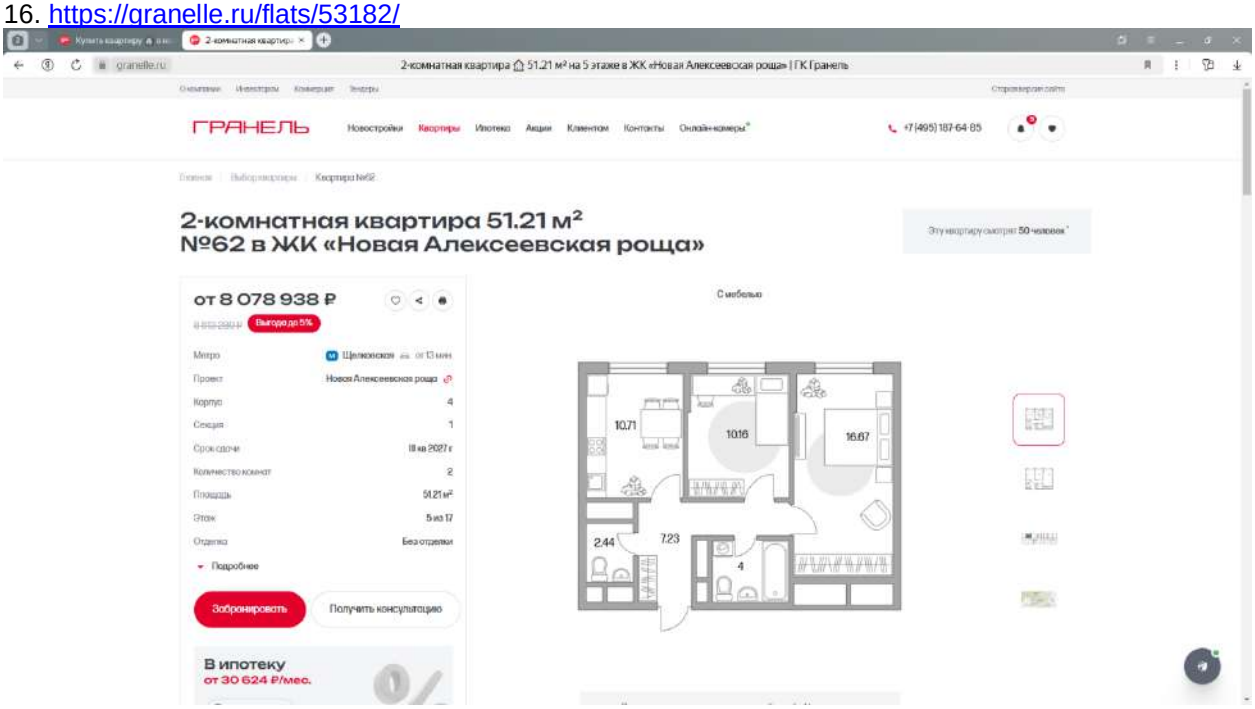

14. https://granelle.ru/flats/53356/



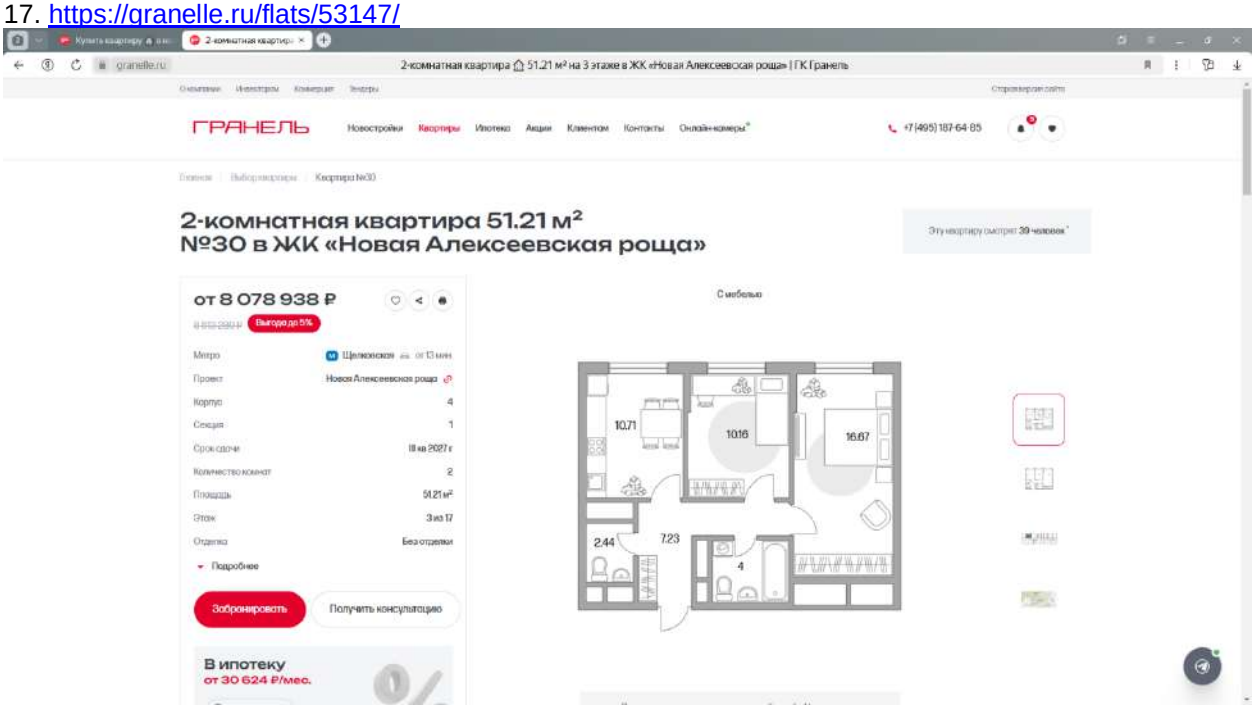
15. https://granelle.ru/flats/53177/



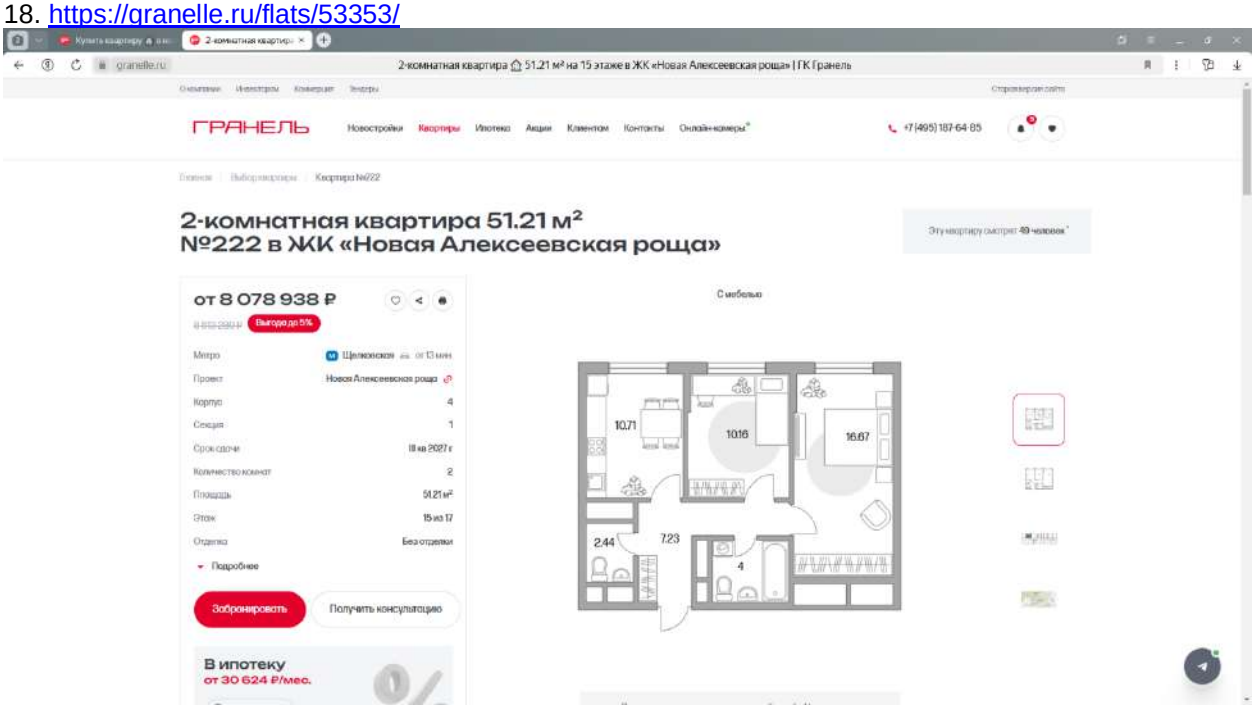

16. https://granelle.ru/flats/53182/



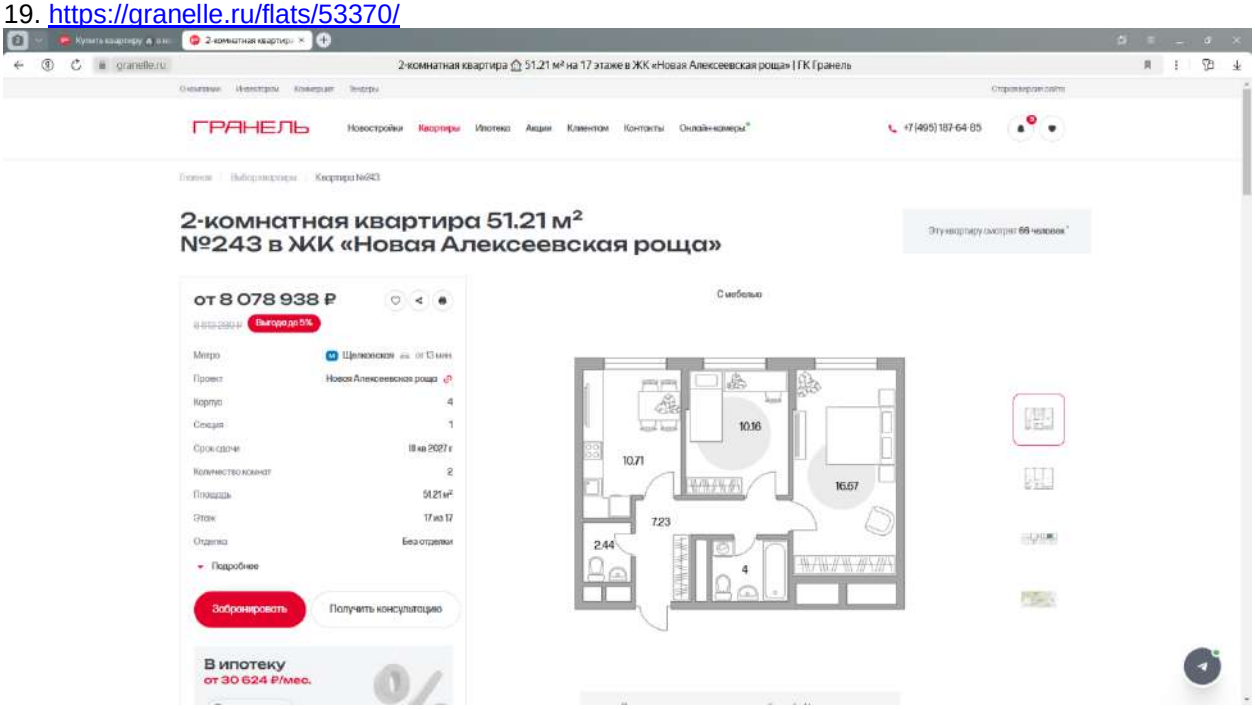
17. https://granelle.ru/flats/53147/



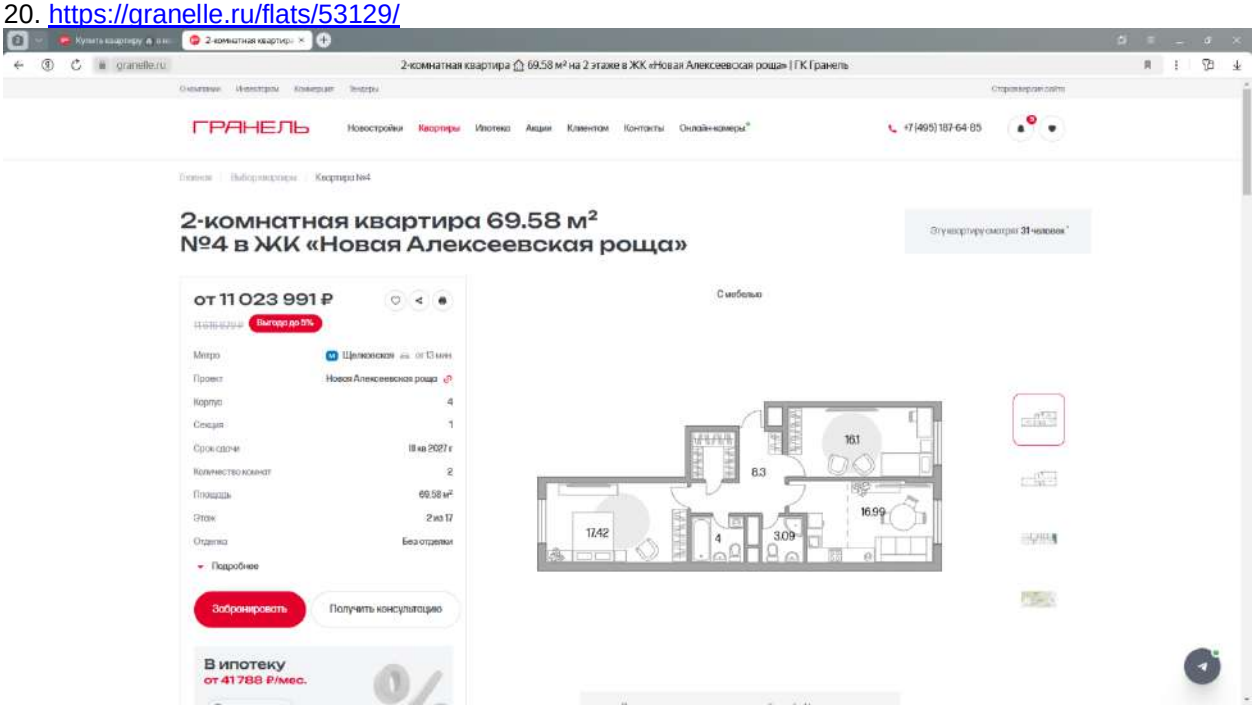

18. https://granelle.ru/flats/53353/



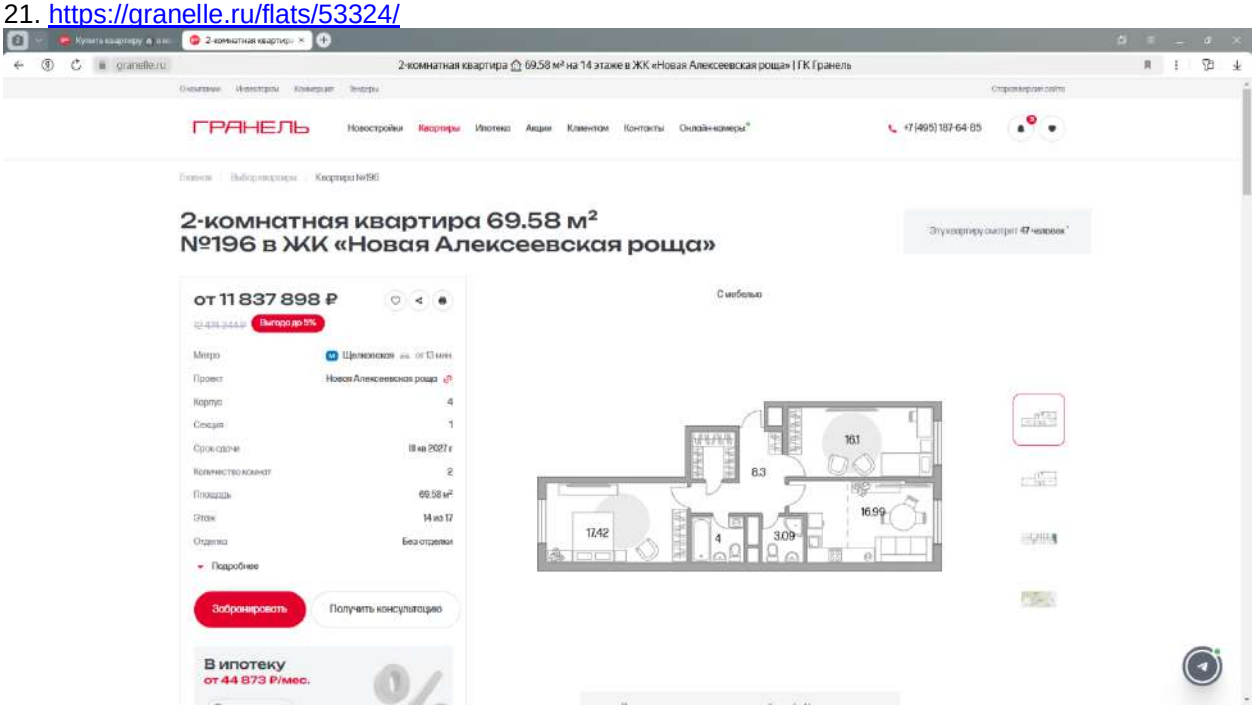
19. https://granelle.ru/flats/53370/



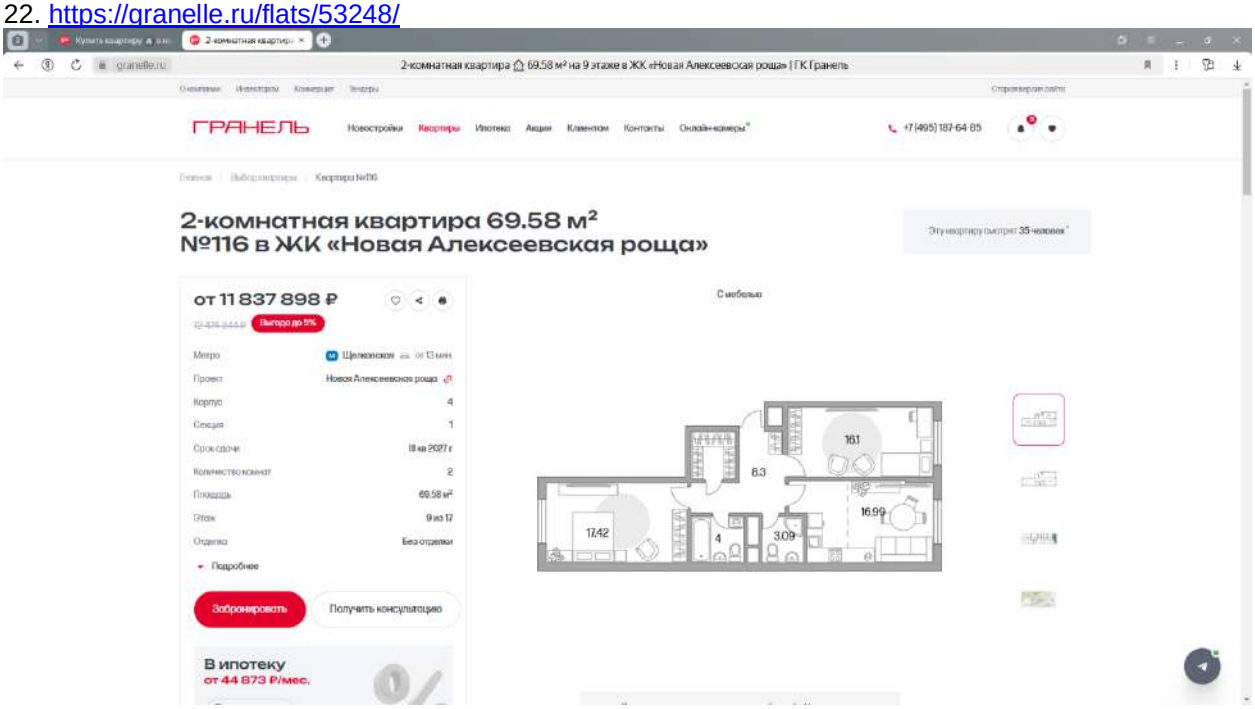

20. https://granelle.ru/flats/53129/



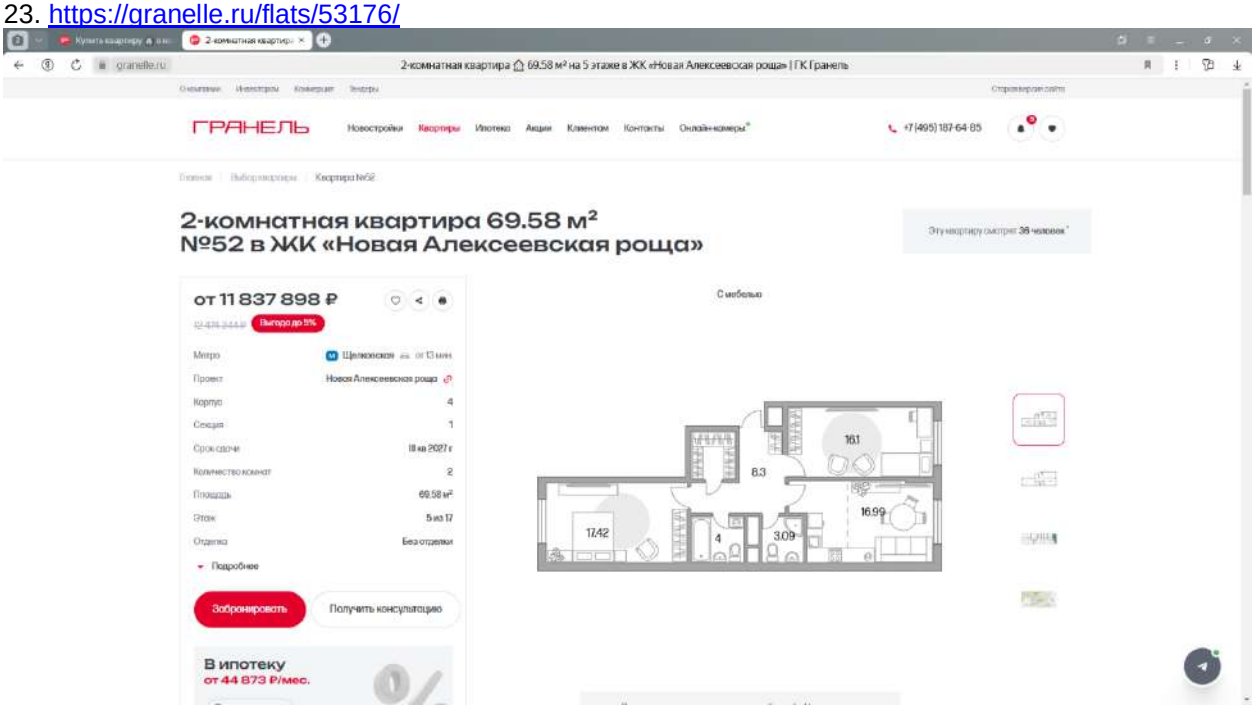
21. https://granelle.ru/flats/53324/



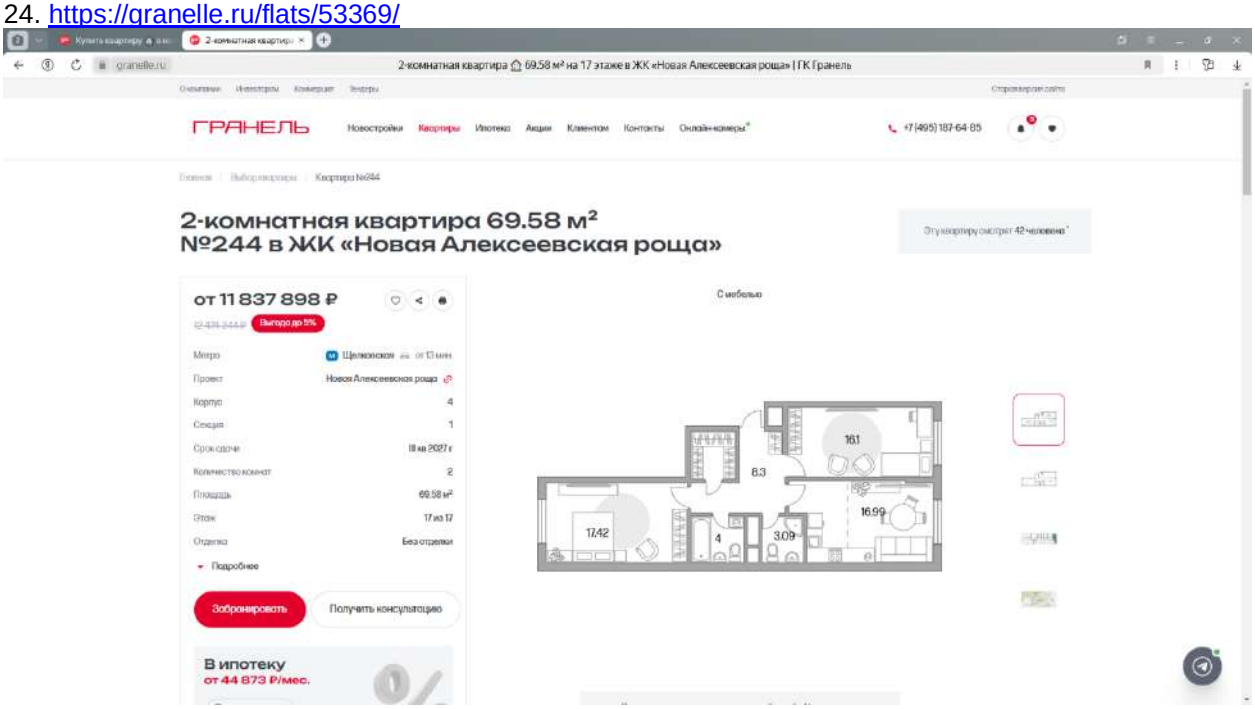

22. https://granelle.ru/flats/53248/



23. https://granelle.ru/flats/53176/



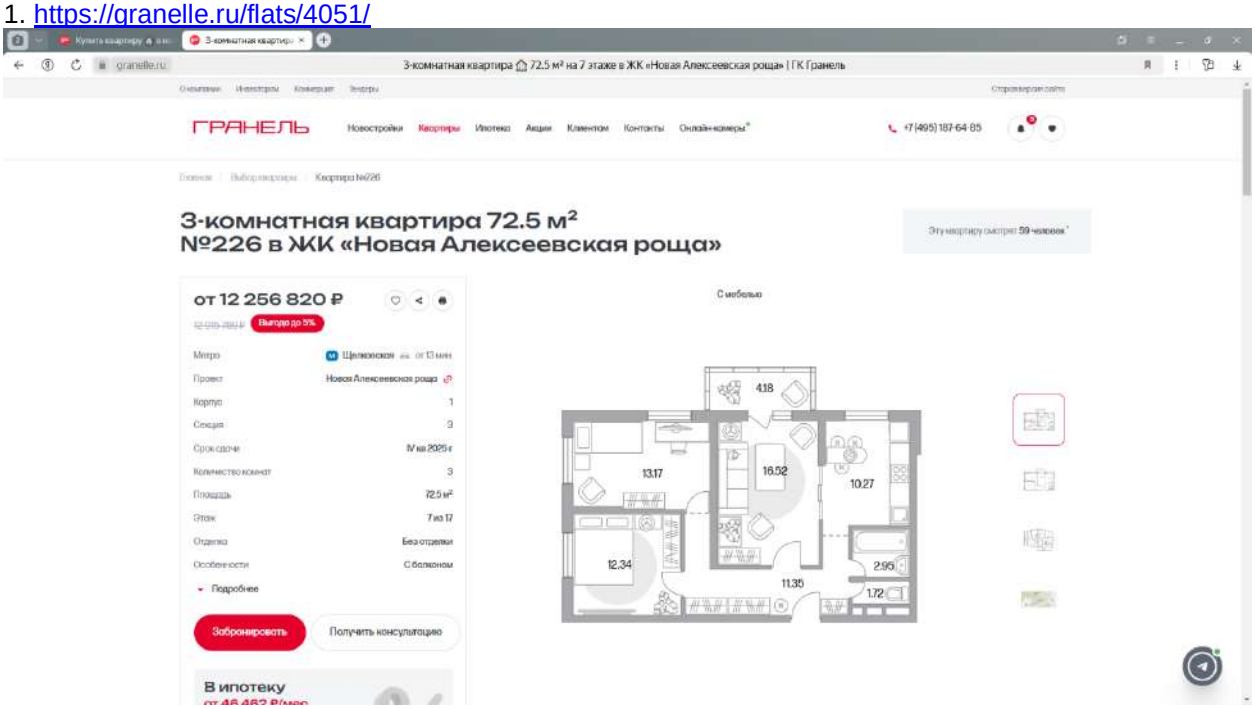

24. https://granelle.ru/flats/53369/



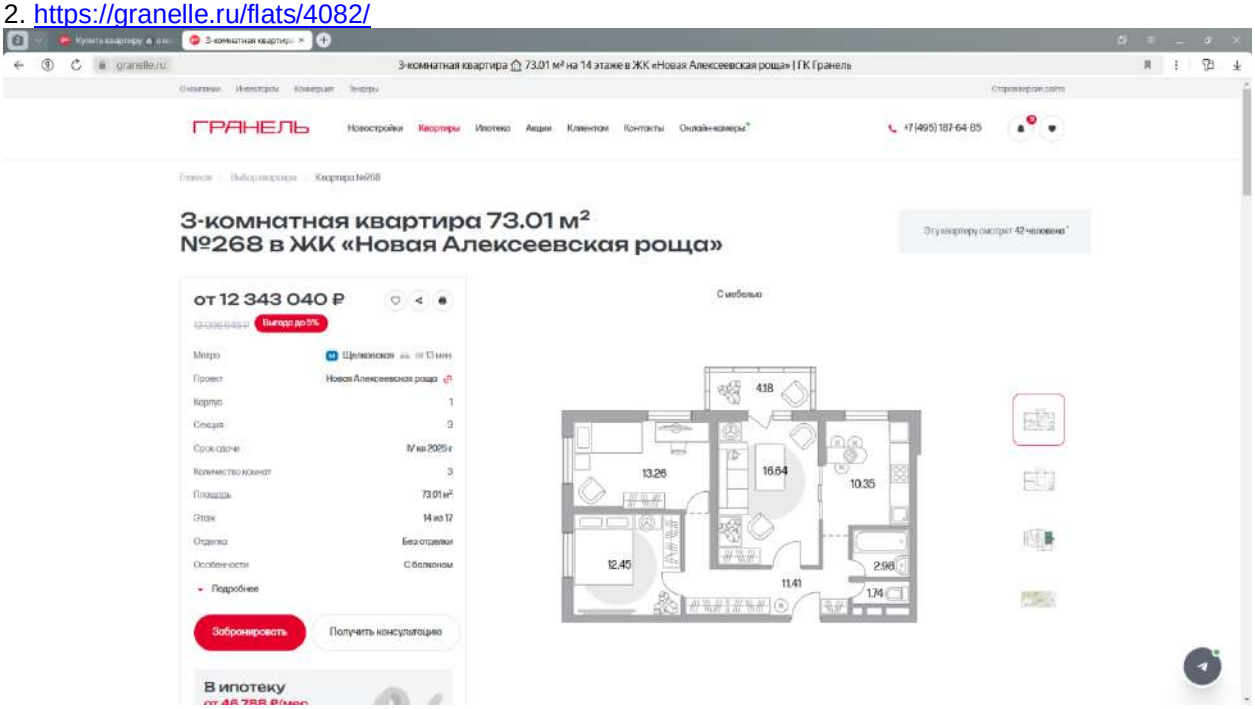
## *Объекты для расчета поправки на количество комнат*

### *3-х комн. квартиры корпус 1*

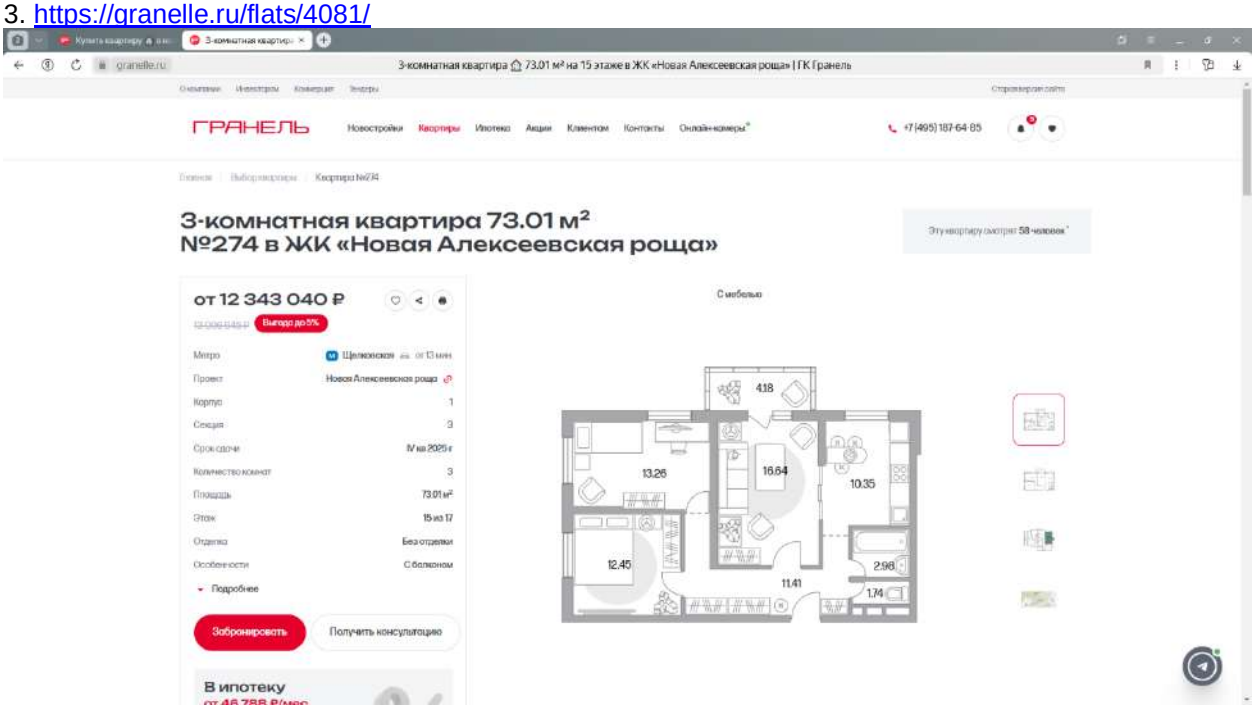
1. https://granelle.ru/flats/4051/



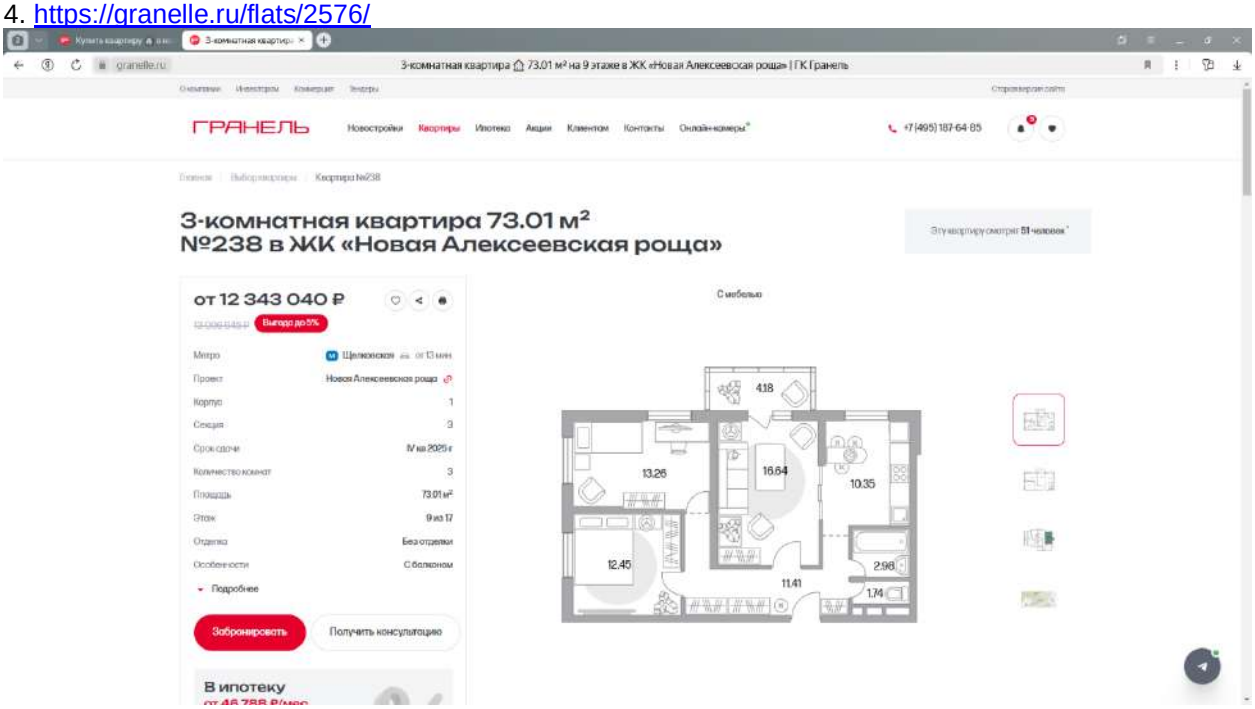

2. https://granelle.ru/flats/4082/



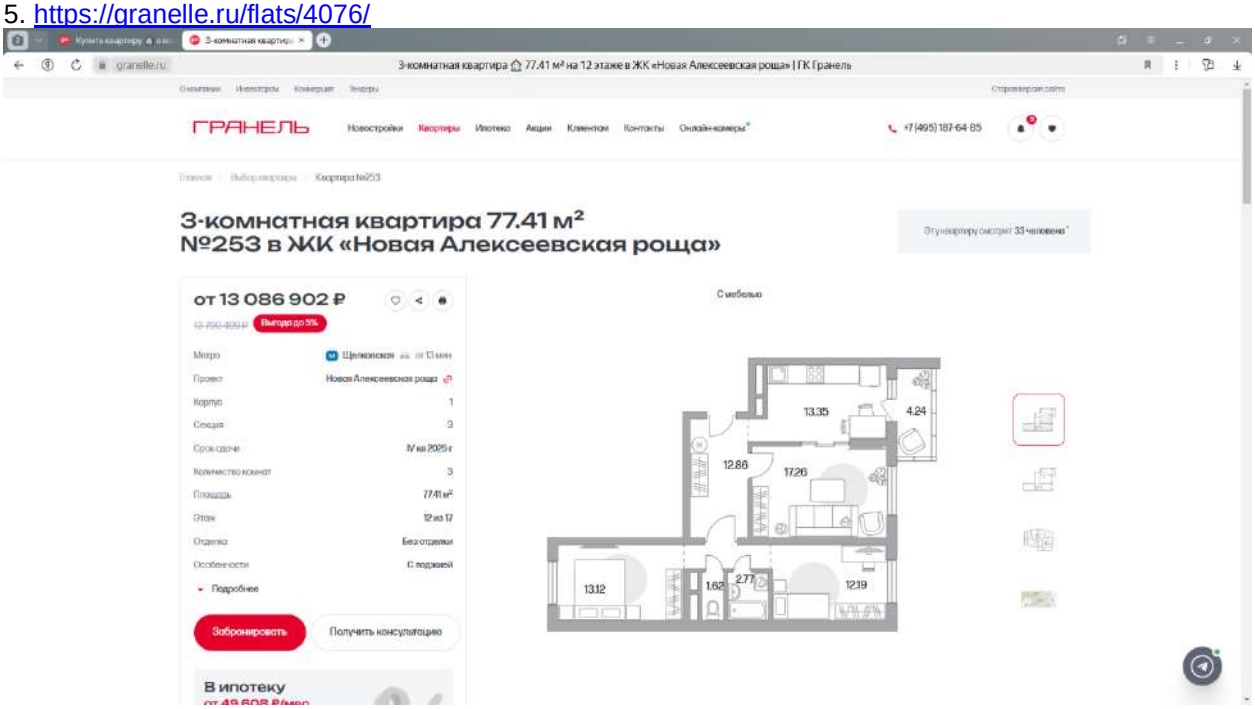
3. https://granelle.ru/flats/4081/




4. https://granelle.ru/flats/2576/

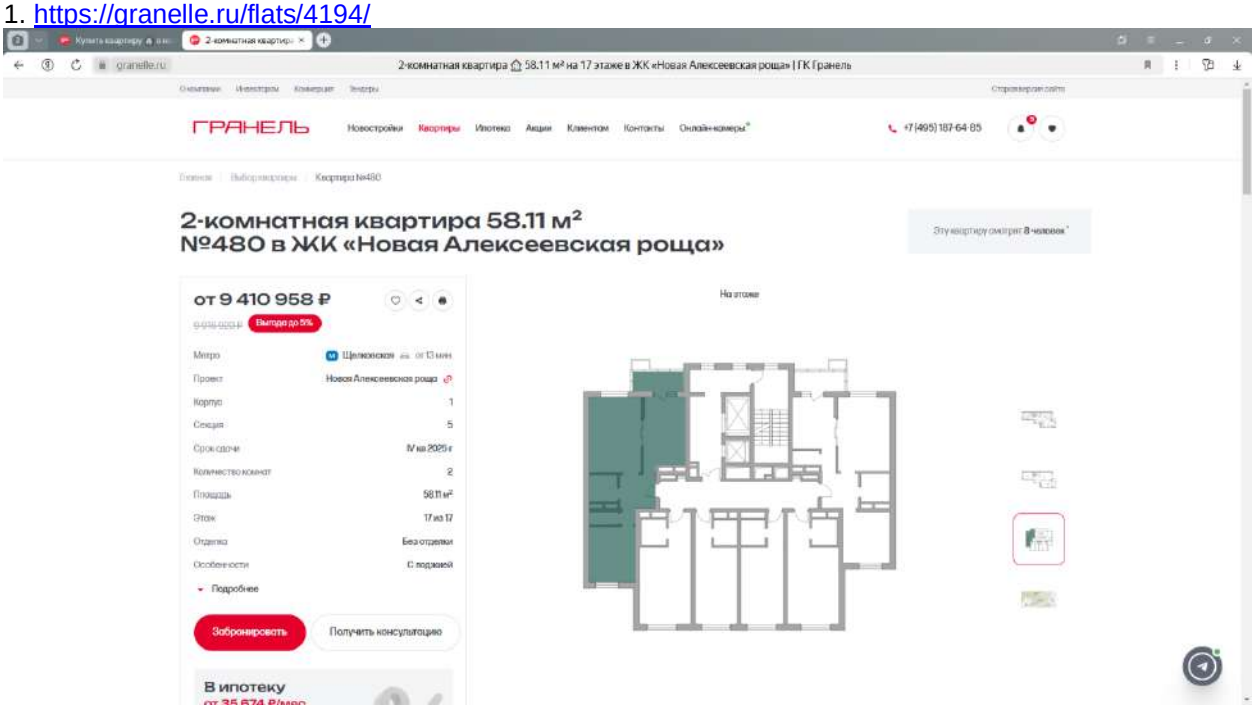


5. https://granelle.ru/flats/4076/

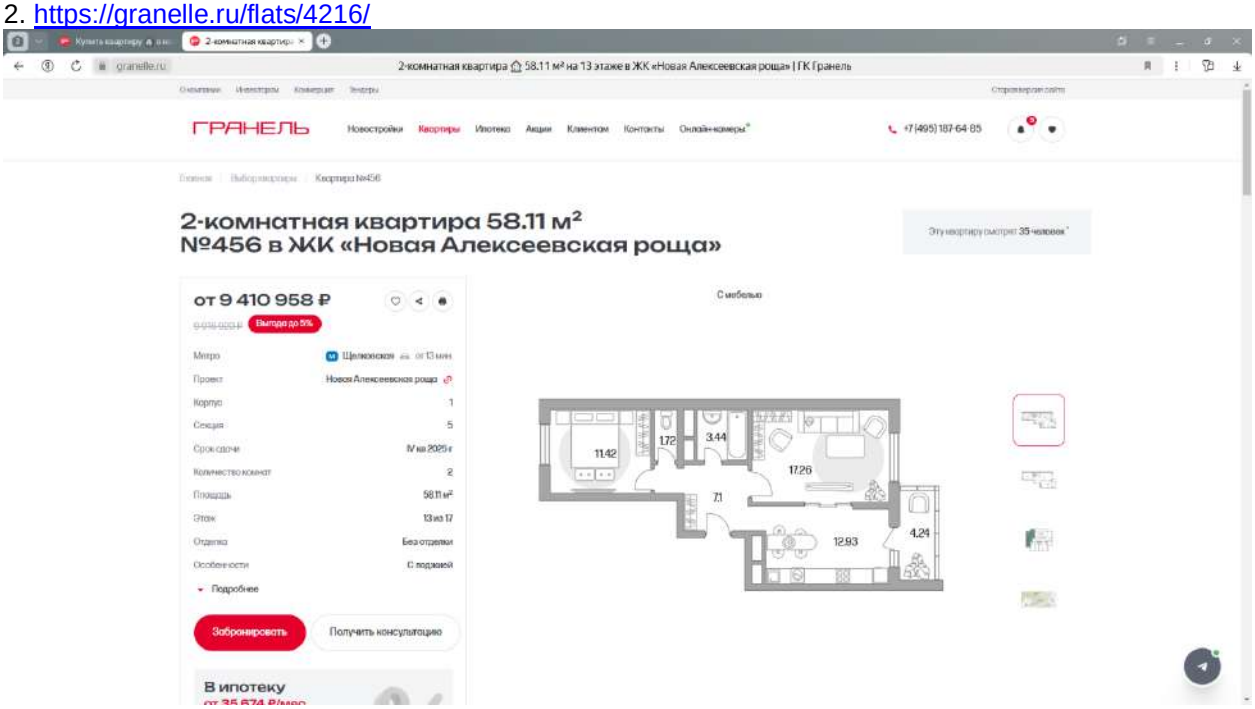


### *2-х комн. квартиры корпус 1*

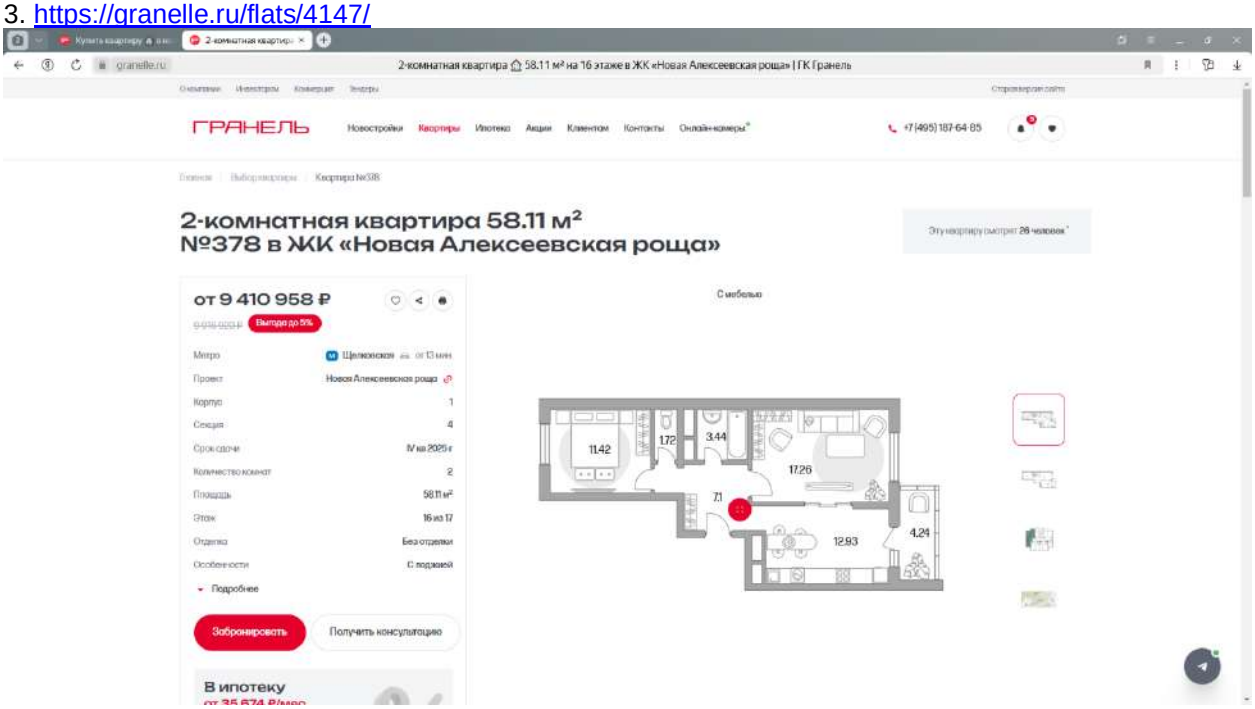
1. https://granelle.ru/flats/4194/



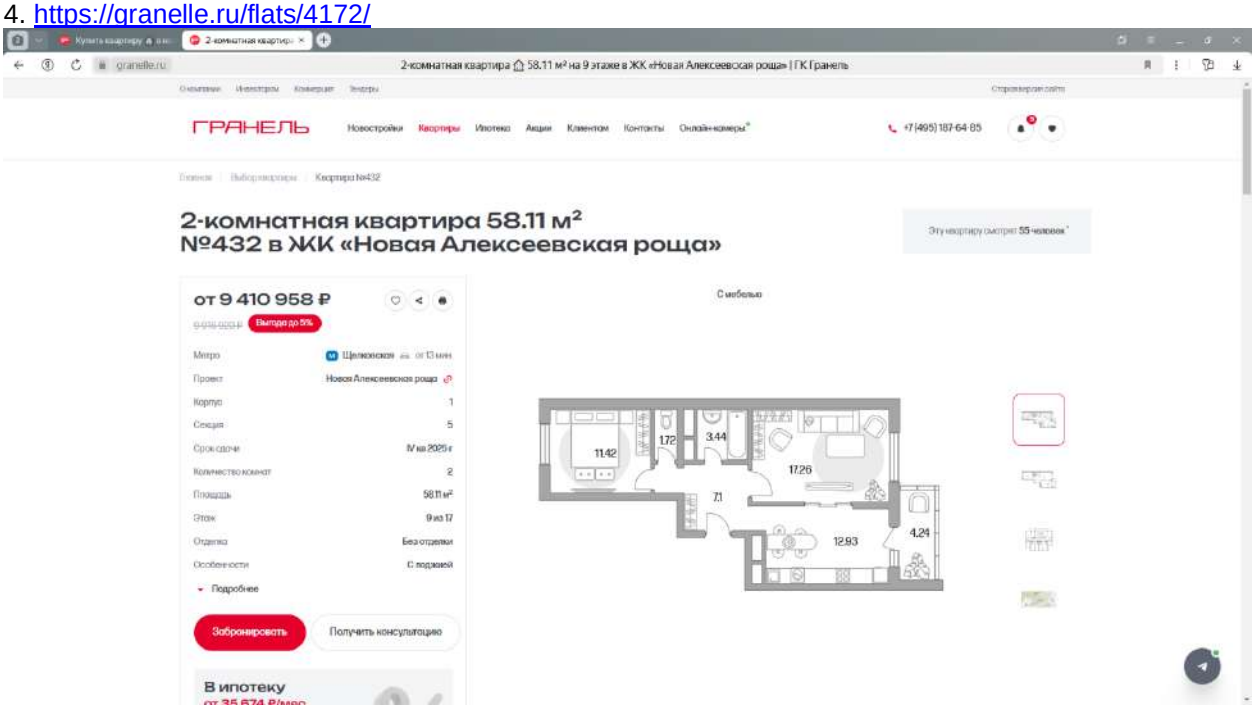

2. https://granelle.ru/flats/4216/



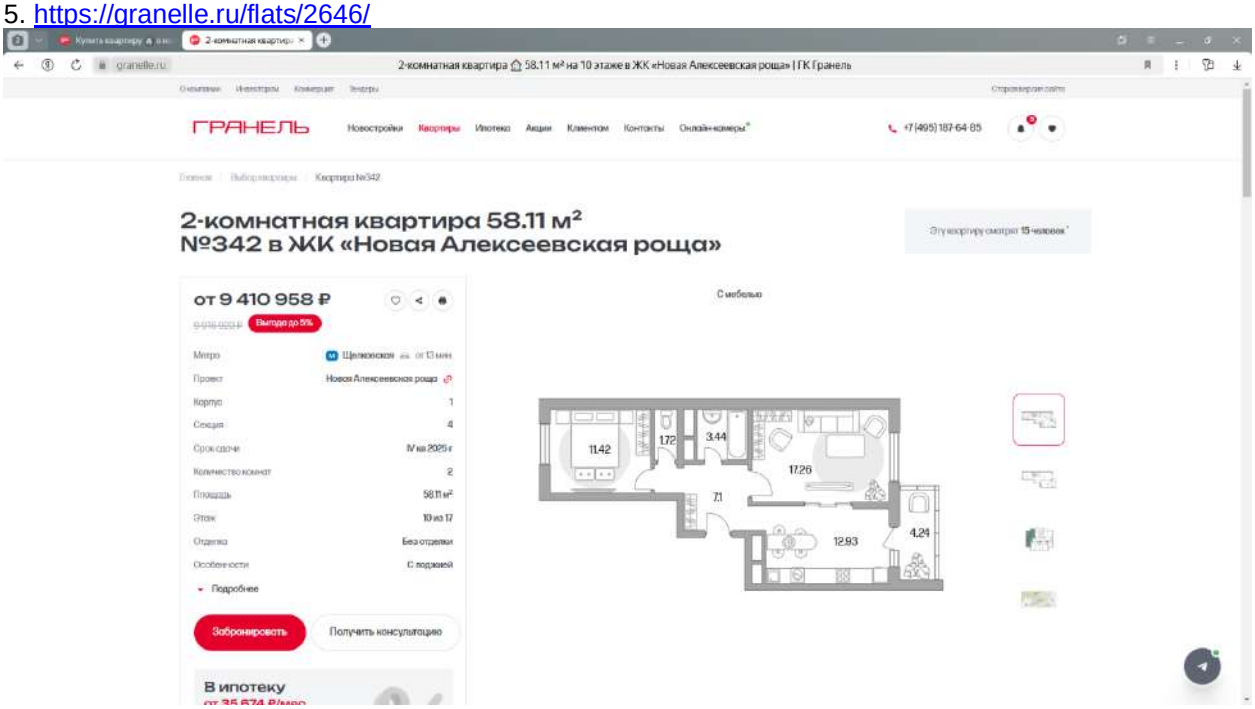
3. https://granelle.ru/flats/4147/



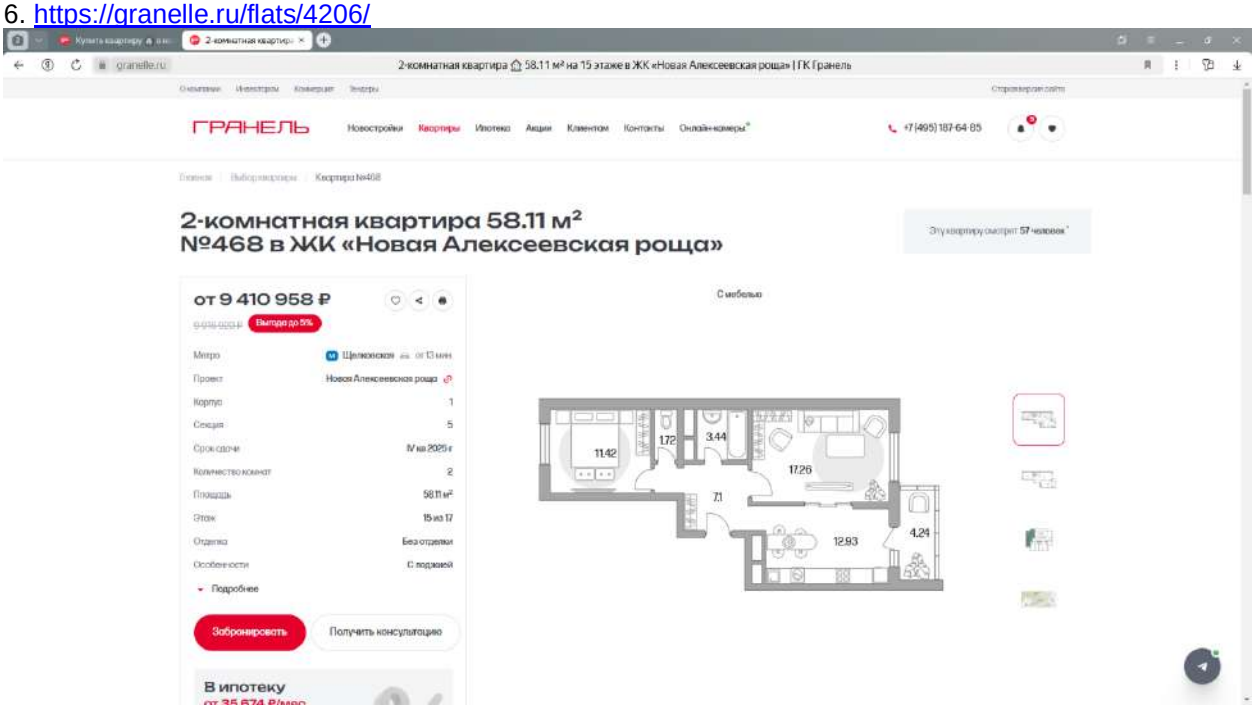

4. https://granelle.ru/flats/4172/



5. https://granelle.ru/flats/2646/




6. https://granelle.ru/flats/4206/



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

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 255 из 292

площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

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

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

–**Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

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

## Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства

– **Квартиры в количестве 50(пятьдесят) штук, площадью квартир 2071,20 (Две тысячи семьдесят одна целая две десятых)кв.м,** расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2 Качественные характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартир указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3 Указанные в п.п.1.1 и 2.1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индекс) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4 Указанная в Приложении № 2 Договора («План Квартир») проектная планировка Квартир является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, площади с учетом ограничения, установленного в настоящем пункте как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир.При этом, **расхождение проектной и фактической площадей Объекта не может составлять более чем 5% (Пять процентов)**.





**ДОГОВОР № НАР-К5-КВ-С/Х**
**об участии в долевом строительстве жилого дома**

**Московская обл., г.о Балашиха** «ХХ» ХХХХ 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй»**, ОГРН 1155044001892, ИНН 5044094862, КПП 500101001, от лица которого действует Ящук Ирина Дмитриевна на основании машиночитаемой доверенности от 28.09.2023 г. № FEB9D4B9-5F59-45E1-BC70-940BAFE7CA65, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

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

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

## Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

– **Объект – Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №5 со встроенными нежилыми помещениями**, количество этажей: 2-10-18-16, в том числе подземных этажей - 1, общая площадь – 35372 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0040302:6099, площадь земельного участка – 22 753 кв.м. (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А+, сейсмостойкость – 5 баллов, уникальность – не относится.

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

–**Объект долевого строительства** – **Квартиры**, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

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

–**Площадь Квартиры** –площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 256 из 292

Участнику долевого строительства известно, что:

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

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

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

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

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

## Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

3.4. Договор аренды Земельного участка № 438 от 22.11.2016, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации за номером государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1 от 09.03.2017.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-30714-2025, выдано 14.01.2025 г. Министерством жилищной политики Московской области.





3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **наш.дом.рф.**

3.8 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

## Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 257 из 292

международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартир, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартир, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартир и обеспечением функционирования Объекта и Квартир в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **227 832 000 (Двести двадцать семь миллионов восемьсот тридцать две тысячи) руб. 00 коп.** за Объект долевого строительства (Квартиры) НДС не облагается.

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

## Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Эскроу-агент/ Акцептант** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар** – Застройщик **(Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй»** ОГРН: 1155044001892, ИНН: 5044094862, КПП: 500101001, р/с 40702810938000099889, кор. счет № 30101810400000000225, в ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225), адрес (место нахождения): 143909, Московская обл, Балашиха г, Дмитриева ул, дом 32, помещение 299, почтовый адрес (для направления корреспонденции): 127238, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 73Б.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 31.12.2027 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в





эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «30» августа 2028 годаобязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **227 832 000 (Двести двадцать семь миллионов восемьсот тридцать две тысячи) руб. 00 коп.** на счет эскроу, но в любом случае не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику реальный ущерб, если возникновение такого ущерба возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

## Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН



Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 258 из 292

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

**6.1. Участник Долевого строительства обязан:**

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к состоянию Квартир и Жилого Дома.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того, какая из дат наступит раньше.

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

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате фактически произведенных эксплуатирующей организацией и документально подтверждённых затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.





**6.2. Застройщик обязан:**

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с Договором, проектной и технической документацией, градостроительными 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 установленный настоящим Договором срок.

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. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт Цены Договора, строго по целевому назначению.

**6.3. Застройщик вправе:**

6.3.1.Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2.После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о состоявшейся подаче заявления в течение 3 (Трех) дней. В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о подаче заявления, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительствапричиненные 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 31.12.2027года.**

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 259 из 292

## Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4.Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/ или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанный событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов 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 о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до



исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованиюЗастройщика неустойку (пени) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту, но не более 2 (Двух) процентов от цены Квартир.

## Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе **при наступлении указанных ниже условий** в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены квартир аналогичного типа (студии, однокомнатные, двухкомнатные и т.д.) над предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламную компанию по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения /изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 260 из 292

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;

- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка; между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 3 (три) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

## Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.





10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

## Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 261 из 292

общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форсмажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

## Глава 17.КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;





12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиры (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежаще исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

## Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 262 из 292

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

## Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным





управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

18.7. Договор подписывается Сторонами с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, что считается соблюдением письменной формы Договора согласно п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса РФ.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартир»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

## Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Строй»**
ОГРН 1155044001892
ИНН/КПП 5044094862/500101001
р/сч. 40702810938000099889
кор. сч. 30101810400000000225
в ПАО СБЕРБАНК
БИК 044525225
https://www.granelle.ru

Действующая на основании Доверенности

_____ / **Ящук И.Д.**

**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/785250001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36
р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
Генеральный директор

_____ /**Борзова Е.В.**

**мп**



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 263 из 292
Страница 263

**Приложение № 1 «Перечень Квартир»**
**к Договору № НАР-К5-КВ-С/Хоб участии в**
**долевом строительстве жилого дома от XX.XX.2025 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР**

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь квартиры, (кв.м.) | Стоимость (руб.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 1 | 2 | 4 | 1 | 34,05 | 3 745 500,00 |
| 2. | 1 | 3 | 28 | 1 | 28,42 | 3 126 200,00 |
| 3. | 1 | 4 | 33 | 2 | 50,83 | 5 591 300,00 |
| 4. | 1 | 4 | 38 | 1 | 33,69 | 3 705 900,00 |
| 5. | 1 | 5 | 57 | 1 | 40,18 | 4 419 800,00 |
| 6. | 1 | 5 | 61 | 3 | 68,17 | 7 498 700,00 |
| 7. | 1 | 6 | 72 | 2 | 49,61 | 5 457 100,00 |
| 8. | 1 | 6 | 78 | 1 | 32,43 | 3 567 300,00 |
| 9. | 1 | 7 | 95 | 1 | 29,58 | 3 253 800,00 |
| 10. | 1 | 8 | 99 | 1 | 34,32 | 3 775 200,00 |
| 11. | 1 | 8 | 103 | 2 | 52,18 | 5 739 800,00 |
| 12. | 1 | 9 | 117 | 1 | 31,76 | 3 493 600,00 |
| 13. | 2 | 2 | 137 | 2 | 52,19 | 5 740 900,00 |
| 14. | 2 | 3 | 150 | 1 | 35,42 | 3 896 200,00 |
| 15. | 2 | 4 | 157 | 1 | 37,42 | 4 116 200,00 |
| 16. | 2 | 5 | 180 | 1 | 29,15 | 3 206 500,00 |
| 17. | 2 | 5 | 182 | 2 | 56,34 | 6 197 400,00 |
| 18. | 2 | 7 | 201 | 1 | 35,39 | 3 892 900,00 |
| 19. | 2 | 9 | 240 | 1 | 29,23 | 3 215 300,00 |
| 20. | 2 | 10 | 246 | 1 | 33,41 | 3 675 100,00 |
| 21. | 2 | 11 | 255 | 1 | 37,42 | 4 116 200,00 |
| 22. | 2 | 11 | 258 | 2 | 52,90 | 5 819 000,00 |
| 23. | 2 | 12 | 277 | 2 | 52,19 | 5 740 900,00 |
| 24. | 2 | 12 | 278 | 1 | 29,15 | 3 206 500,00 |
| 25. | 2 | 12 | 281 | 3 | 71,03 | 7 813 300,00 |
| 26. | 2 | 13 | 288 | 1 | 33,41 | 3 675 100,00 |
| 27. | 2 | 14 | 307 | 2 | 53,64 | 5 900 400,00 |
| 28. | 2 | 15 | 315 | 2 | 50,55 | 5 560 500,00 |
| 29. | 2 | 15 | 324 | 1 | 29,23 | 3 215 300,00 |
| 30. | 2 | 16 | 332 | 1 | 35,42 | 3 896 200,00 |
| 31. | 2 | 16 | 336 | 2 | 56,34 | 6 197 400,00 |
| 32. | 2 | 17 | 339 | 1 | 37,42 | 4 116 200,00 |
| 33. | 3 | 3 | 370 | 1 | 38,60 | 4 246 000,00 |
| 34. | 3 | 3 | 371 | 2 | 52,30 | 5 753 000,00 |
| 35. | 3 | 3 | 377 | 2 | 48,55 | 5 340 500,00 |
| 36. | 3 | 4 | 381 | 1 | 28,61 | 3 147 100,00 |
| 37. | 3 | 4 | 393 | 2 | 54,15 | 5 956 500,00 |
| 38. | 3 | 5 | 396 | 1 | 35,79 | 3 936 900,00 |
| 39. | 3 | 6 | 418 | 1 | 33,86 | 3 724 600,00 |
| 40. | 3 | 7 | 433 | 2 | 48,55 | 5 340 500,00 |
| 41. | 3 | 8 | 443 | 1 | 33,49 | 3 683 900,00 |
| 42. | 3 | 9 | 457 | 1 | 33,49 | 3 683 900,00 |
| 43. | 3 | 9 | 459 | 2 | 49,60 | 5 456 000,00 |
| 44. | 3 | 10 | 467 | 2 | 54,73 | 6 020 300,00 |
| 45. | 3 | 10 | 472 | 1 | 39,27 | 4 319 700,00 |





| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 46. | 3 | 11 | 479 | 1 | 28,61 | 3 147 100,00 |
| 47. | 3 | 12 | 496 | 1 | 38,60 | 4 246 000,00 |
| 48. | 3 | 13 | 511 | 2 | 52,30 | 5 753 000,00 |
| 49. | 3 | 14 | 522 | 1 | 35,79 | 3 936 900,00 |
| 50. | 3 | 15 | 540 | 1 | 32,44 | 3 568 400,00 |
| **Итого: 50 квартир** | | | | | **2071,20** | **227 832 000,00** |

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Строй»**

Действующая на основании Доверенности

**_____/ Ящук И.Д.**
**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**
Генеральный директор

**_____/Борзова Е.В.**
**мп**



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 264 из 292

**Приложение № 2 «План Квартир»**
**к Договору № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в**
**долевом строительстве жилого дома от XX.XX.2025 г.**

**Лист № 1**

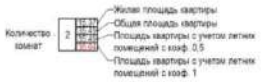
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 4 | 1 |

**Лист № 2**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 28 | 1 |






tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 265 из 292

**Лист № 3**

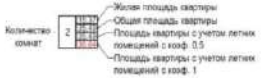
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 33 | 2 |
| 1 | 4 | 38 | 1 |

**Лист № 4**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 57 | 1 |
| 1 | 5 | 61 | 3 |






tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 266 из 292

**Лист № 5**

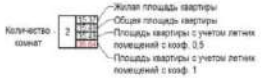
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 6 | 72 | 2 |
| 1 | 6 | 78 | 1 |

**Лист № 6**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 95 | 1 |






tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 267 из 292

**Лист № 7**

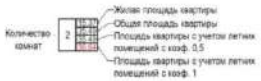
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 99 | 1 |
| 1 | 8 | 103 | 2 |

**Лист № 8**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 1 | 9 | 117 | 1 |






tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 268 из 292

**Лист № 9**

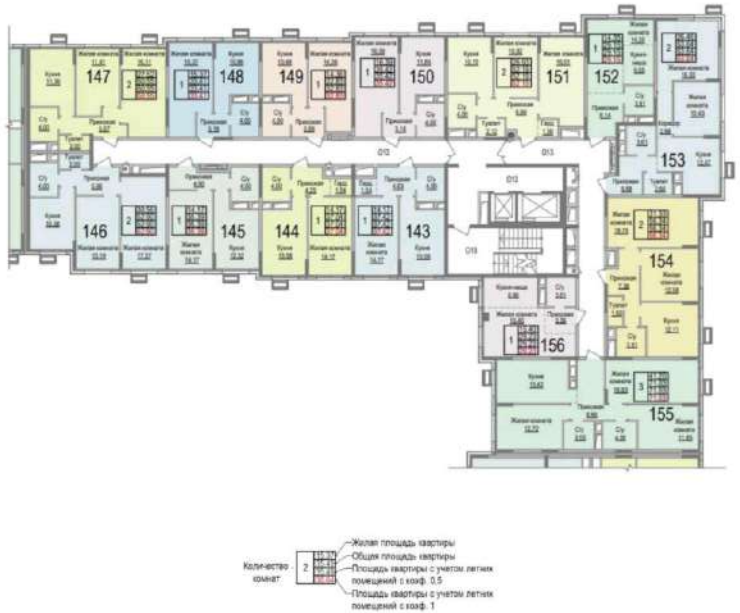
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 2 | 137 | 2 |

**Лист № 10**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 3 | 150 | 1 |



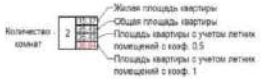



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 269 из 292

**Лист № 11**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 4 | 157 | 1 |








**Лист № 12**

## ПЛАН КВАРТИР

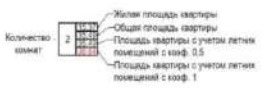
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 180 | 1 |
| 2 | 5 | 182 | 2 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 270 из 292

**Лист № 13**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 7 | 201 | 1 |








**Лист № 14**

## ПЛАН КВАРТИР

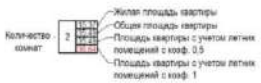
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 9 | 240 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 271 из 292

**Лист № 15**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 10 | 246 | 1 |








**Лист № 16**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 11 | 255 | 1 |
| 2 | 11 | 258 | 2 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 272 из 292

**Лист № 17**

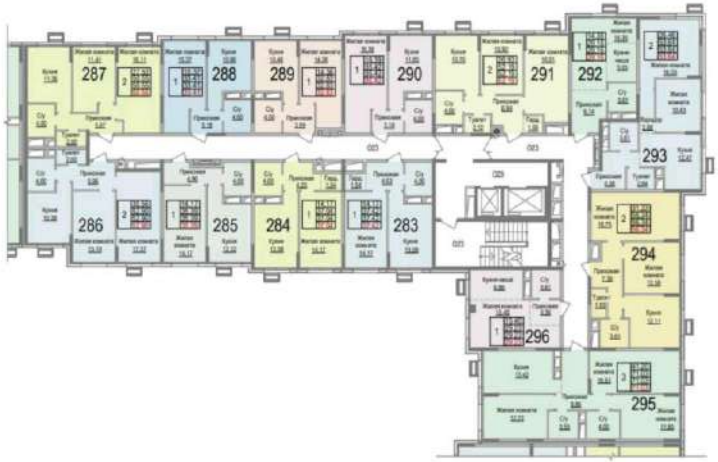
## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 12 | 277 | 2 |
| 2 | 12 | 278 | 1 |
| 2 | 12 | 281 | 3 |

**Лист № 18**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 13 | 288 | 1 |

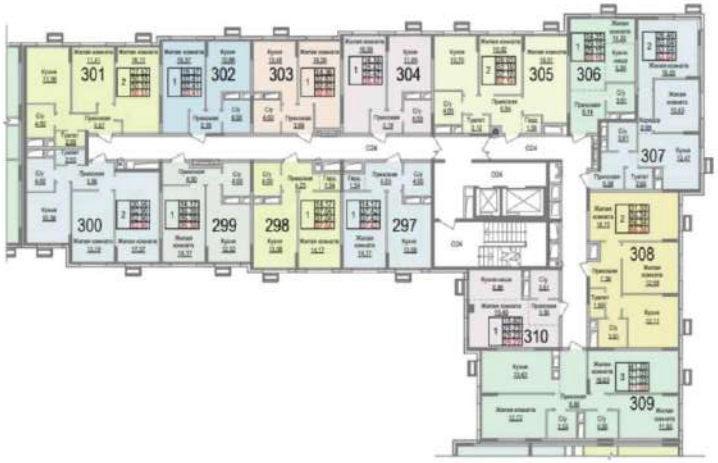


tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 273 из 292

**Лист № 19**

## ПЛАН КВАРТИР

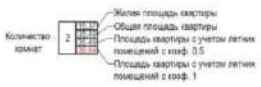
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 14 | 307 | 2 |



**Лист № 20**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 15 | 315 | 2 |
| 2 | 15 | 324 | 1 |






tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 274 из 292

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 16 | 332 | 1 |
| 2 | 16 | 336 | 2 |

## ПЛАН КВАРТИР

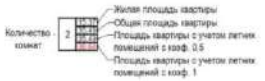
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 2 | 17 | 339 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 275 из 292

Лист № 23

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 3 | 370 | 1 |
| 3 | 3 | 371 | 2 |
| 3 | 3 | 377 | 2 |








Лист № 24

## ПЛАН КВАРТИР

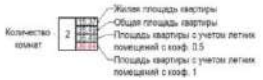
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 4 | 381 | 1 |
| 3 | 4 | 393 | 2 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceб062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 276 из 292

**Лист № 25**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 396 | 1 |








**Лист № 26**

## ПЛАН КВАРТИР

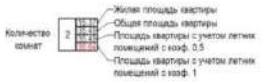
| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 6 | 418 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 277 из 292

**Лист № 27**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 7 | 433 | 2 |








**Лист № 28**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 8 | 443 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 278 из 292

**Лист № 29**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 9 | 457 | 1 |
| 3 | 9 | 459 | 2 |

**Лист № 30**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 10 | 467 | 2 |
| 3 | 10 | 472 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 279 из 292

**Лист № 31**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 11 | 479 | 1 |

**Лист № 32**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 12 | 496 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 280 из 292

**Лист № 33**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 13 | 511 | 2 |

**Лист № 34**

## ПЛАН КВАРТИР

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 14 | 522 | 1 |

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
себ062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 281 из 292

**Приложение № 3«Комплектация Квартиры»**
**к Договору № НАР-К5-КВ-С/Х об участии в**
**долевом строительстве жилого дома от ХХ.ХХ.2025г.**

**Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)**

| Наименование работ | Описание |
|---|---|
| Окна | Оконные и балконные блоки – устанавливаются.<br>Подоконные доски не устанавливаются.<br>Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается |
| Входная дверь в квартиру | С установкой замка, дверных ручек |
| Внутриквартирные двери | Не устанавливаются |
| Внутриквартирные перегородки | Не выполняются |
| Санузлы и ванные комнаты | Перегородки и гидроизоляция не выполняется |
| Отделочные работы | Не выполняются |
| Счетчики электроэнергии | Устанавливаются |
| Электромонтажные работы | Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире.<br>Точка подключения от квартирного щитка механизации. |
| Отопление | С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов |
| Водоснабжение | Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования). |
| Водоотведение | Без внутриквартирной разводки.<br>Для подключения к стояку предусмотрен отвод с заглушкой. |
| Интернет | Без внутриквартирной разводки и завода кабеля в квартиру.<br>Точка подключения – в местах общего пользования дома. |
| Телевидение | Выполняется без разводки и завода кабеля в квартиру.<br>Точка подключения – в местах общего пользования дома. |
| Домофон | Без внутриквартирной разводки, без установки трубки.<br>Кабель на входе в квартиру. |
| Сантехнические изделия | Сантехнические изделия (унитаз, раковина, ванна либо душевая кабина, полотенцесушитель, смеситель и проч.) не устанавливаются |

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Строй»**

Действующая на основании Доверенности

_____/**Ящук И.Д.**
**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости**
**«Сельскохозяйственный»**
Генеральный директор

_____/**Борзова Е.В.**
**мп**

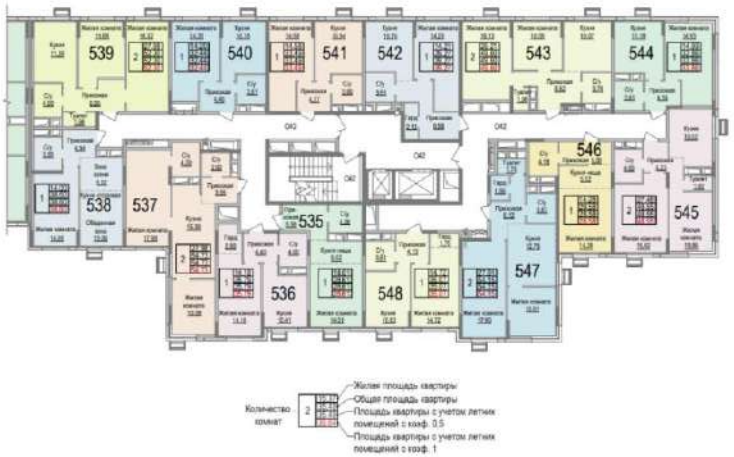




**Лист № 35**

**ПЛАН КВАРТИР**

| Секция | Этаж | Строительный номер квартиры | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| 3 | 15 | 540 | 1 |




**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Строй»**

Действующая на основании Доверенности

_____/ **Ящук И.Д.**
**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости**
**«Сельскохозяйственный»**
Генеральный директор

_____/**Борзова Е.В.**
**мп**



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ceb062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 282 из 292

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

**ВЫПИСКА**
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

| | |
|---|---|
| Полное наименование некоммерческой организации | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации | НП «АРМО» |
| Место нахождения некоммерческой организации | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган) | Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков | 04.07.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0002 |

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 283 из 292

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Чужмаков Игорь Александрович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный директор НП АРМО* — Е.В. Петровская

*Должность уполномоченного лица* — *(Ф.И.О.)*

*Москва*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 284 из 292

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1 «10» июля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

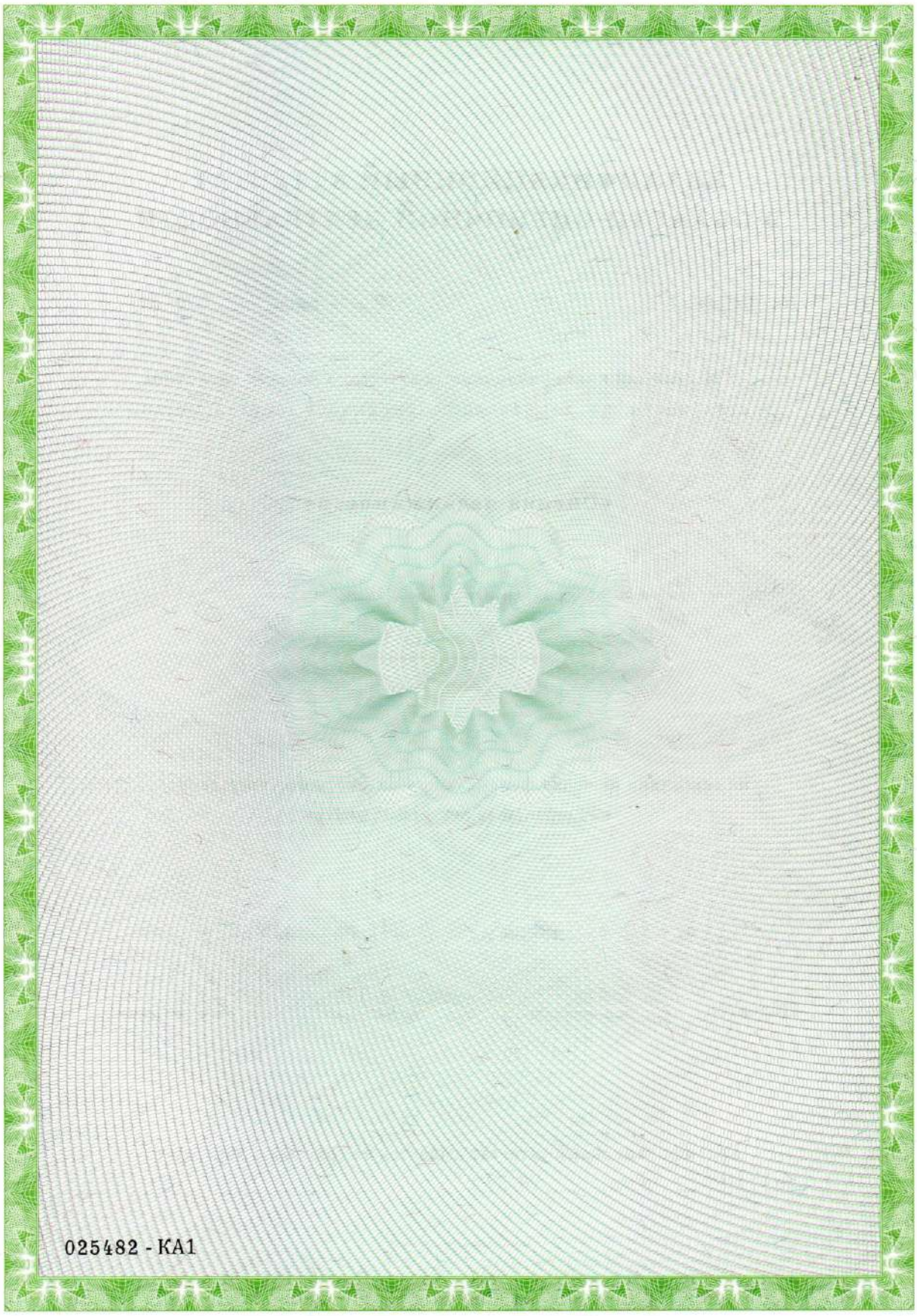
от «10» июля 2024 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 285 из 292




Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 286 из 292

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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **Чужмаков Игорь Александрович**<br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 23 078023<br>Выдан (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, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• 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.**<br>5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |
| **6. Срок действия договора** | 6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.**<br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан- |



Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 287 из 292

| | |
|---|---|
| | ного с утратой или повреждением имущества;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, 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 Полисе, 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.<br>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 возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. |
| **9. Особые положения** | 9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.<br>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:<br>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или<br>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 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.<br>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.<br>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 вышеупомянутых 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.<br>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, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.<br>Киберинцидент означает:<br>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;<br>- любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.<br>- перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;<br>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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

Договор оформлен Блиновой О.И.

**Страховщик:**
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**
**Начальник отдела страхования ответственности и развития корпоративных продаж Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков**

/Рудский С.Г./

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
**№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225<br>к/с 30101810400000000225 |
| **2. Страхователь** | **ООО «Центр оценки инвестиций»**<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713 ОКПО 73058527<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266<br>к/с 30101810345250000266<br>Генеральный директор Р.С.Луценко |
| **3. Объект страхования:** | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **5. Страховая сумма. Страховая премия.** | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.**<br>5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |
| **6. Срок действия договора** | 6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.**<br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются: |



Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 289 из 292

| | |
|---|---|
| | 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, 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 Полисе, 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.<br>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 возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. |
| **9. Особые положения** | 9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.<br>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:<br>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или<br>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 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.<br>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.<br>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 вышеупомянутых 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.<br>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, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.<br>Киберинцидент означает:<br>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;<br>- любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.<br>- перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;<br>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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

Договор оформлен Блиновой О.И

**Страховщик:**
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**
**Директор Департамента**
**страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков**

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

*На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.12.2023 г.*

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef
Страница 290 из 292

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 290 (Двести девяносто) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Передан через Диадок 17.04.2025 15:19 GMT+03:00
ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

Идентификатор документа ce6f062d-ea9f-4afa-8a17-02be914305ef

# Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"<br>Чужмаков Игорь Александрович | Не приложена при подписании | 07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C<br>с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00 | 17.04.2025 15:19 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
| | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор | Не требуется для подписания | 028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF<br>с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00 | 17.04.2025 15:21 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |