Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-451-1

от 01 сентября 2025 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007

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 № 451 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	01 сентября 2025 г.
Дата составления отчета:	01 сентября 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00;
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	9
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	14
1.3. Сведения о заказчике оценки	15
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	15
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»	15
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	15
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	16
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	18
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	18
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	21
1.11. Методология определения справедливой стоимости	22
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
2.1. Общие положения	26
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	26
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	31
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	56
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	56
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	57
3.1. Общие положения	57
3.2. Анализ рынка недвижимости	57
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	124
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	125
5.1. Общие положения	125
5.2. Основные понятия оценки	125
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	126
5.4. Согласование результатов оценки	132
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	133
6.1. Выбор подходов и методов оценки	133
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	135
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	413
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	413
6.5. Согласование результатов оценки	413
VII. ВЫВОДЫ	416
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	419
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	420
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	528

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 2 из 620

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.

«01» сентября 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 451 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») 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 ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), 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	3	11	2	57,26
2	1	6	38	2	57,26
3	1	9	71	2	57,09
4	1	12	92	2	57,26
5	1	15	125	2	57,09
6	2	2	138	1	32,58
7	2	5	166	3	66,65
8	2	6	172	1	31,54
9	2	8	189	1	32,62
10	2	9	192	1	37,85
11	2	9	193	3	69,60
12	2	10	202	1	32,58
13	2	13	230	3	66,65
14	2	15	240	1	37,85
15	3	7	302	2	52,73
16	3	8	306	1	37,54
17	3	9	318	2	52,73
18	3	11	329	2	51,67
19	3	13	349	1	36,29
20	3	15	367	1	39,08
21	3	16	374	2	52,73

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 3 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
22	4	2	384	2	54,76
23	4	5	402	1	40,35
24	4	10	427	1	40,35
25	4	11	429	2	54,76
26	4	14	446	2	54,43
27	4	15	452	1	40,35
28	4	17	460	2	54,25
29	4	19	472	1	40,35
30	4	20	478	2	57,56
31	4	23	492	1	40,35
32	5	3	511	1	26,53
33	5	5	524	1	26,53
34	5	6	528	2	60,14
35	5	8	543	1	26,53
36	5	12	569	2	54,64
37	5	14	577	1	26,53
38	5	15	587	2	54,64
39	5	18	600	2	60,14
40	5	21	620	1	26,53
41	5	22	629	2	54,64
42	5	24	641	2	54,64
43	5	25	646	1	23,40
44	6	3	654	2	54,63
45	6	4	661	1	23,40
46	6	6	674	1	26,53
47	6	7	683	2	60,15
48	6	9	693	1	26,53
49	6	12	712	1	26,53
50	6	13	714	2	54,63
51	6	16	734	1	26,53
52	6	17	738	2	54,63
53	6	19	751	1	23,40
54	6	21	767	2	60,15
55	6	22	770	1	26,53
56	7	3	792	1	40,51
57	7	4	796	2	59,84
58	7	5	802	1	40,51
59	7	6	808	2	53,45
60	7	7	812	1	40,51
61	7	8	818	2	53,45
62	7	10	829	2	54,09
63	7	11	832	1	40,51
64	7	12	840	2	54,65
65	7	13	842	1	40,51
66	8	3	865	1	32,68
67	8	4	875	1	21,41
68	8	5	886	1	33,90
69	8	6	897	1	31,92
70	8	7	904	1	33,90
71	8	8	916	1	23,61
72	8	10	933	1	31,92
73	8	10	936	1	33,58
74	8	11	939	1	21,28
75	8	12	946	1	32,68
76	8	14	969	1	31,92
77	8	15	979	1	23,61
78	9	2	987	1	37,24
79	9	3	989	1	32,02
80	9	4	1004	1	34,20
81	9	5	1006	1	23,52
82	9	6	1018	1	37,24
83	9	7	1023	1	22,58

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 4 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
84	9	8	1035	3	72,75
85	9	9	1040	1	32,03
86	9	10	1047	1	22,58
87	9	10	1052	1	34,20
88	9	11	1057	1	32,03
89	9	12	1067	3	72,75
90	9	13	1070	1	23,52
91	9	14	1084	1	34,20
92	10	2	1095	2	40,83
93	10	2	1096	1	32,07
94	10	3	1101	1	34,48
95	10	4	1112	1	32,07
96	10	5	1118	2	51,31
97	10	6	1129	1	36,91
98	10	7	1136	1	32,07
99	10	8	1147	1	34,49
100	10	9	1152	1	32,07
101	10	9	1154	2	51,73
102	10	11	1166	2	51,31
103	10	11	1169	1	36,91
104	10	12	1176	1	32,07
105	10	13	1183	2	40,83
106	10	13	1188	1	34,49
107	10	14	1192	1	32,07
108	11	3	1214	1	22,88
109	11	3	1219	2	51,59
110	11	4	1228	1	43,54
111	11	5	1232	1	26,46
112	11	6	1239	3	67,68
113	11	6	1243	2	51,59
114	11	7	1245	1	36,91
115	11	7	1249	1	32,17
116	11	9	1262	1	22,88
117	11	9	1268	1	43,54
118	11	10	1271	3	67,68
119	11	10	1275	2	51,59
120	11	11	1280	1	26,46
121	11	12	1289	1	32,17
122	11	14	1306	1	32,17
123	11	14	1307	2	51,59
124	11	15	1316	1	43,54
125	11	16	1323	2	51,59
126	12	2	1325	1	37,22
127	12	3	1334	1	23,91
128	12	5	1353	1	34,26
129	12	6	1362	1	23,16
130	12	8	1375	2	57,39
131	12	9	1382	1	23,91
132	12	9	1388	1	37,22
133	12	10	1394	1	23,16
134	12	10	1395	2	51,63
135	12	12	1410	1	23,16
136	12	12	1411	2	51,63
137	12	14	1421	1	37,22
138	12	15	1430	1	23,91
139	12	15	1432	2	49,99
		Итого: 139 квартир			**5 653,50**

Оценка проведена по состоянию на 01 сентября 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,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 5 из 620

предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.
Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».
Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.
Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

974 959 299

(Девятьсот семьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят девять тысяч двести девяносто девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	11	2	57,26	10 913 756
2	1	6	38	2	57,26	10 913 756
3	1	9	71	2	57,09	10 881 354
4	1	12	92	2	57,26	10 913 756
5	1	15	125	2	57,09	10 881 354
6	2	2	138	1	32,58	4 984 740
7	2	5	166	3	66,65	9 437 640
8	2	6	172	1	31,54	4 825 620
9	2	8	189	1	32,62	4 990 860
10	2	9	192	1	37,85	5 261 150
11	2	9	193	3	69,60	9 855 360
12	2	10	202	1	32,58	4 984 740
13	2	13	230	3	66,65	9 437 640
14	2	15	240	1	37,85	5 261 150
15	3	7	302	2	52,73	10 050 338
16	3	8	306	1	37,54	6 937 392
17	3	9	318	2	52,73	10 050 338
18	3	11	329	2	51,67	9 848 302
19	3	13	349	1	36,29	6 706 392
20	3	15	367	1	39,08	7 221 984
21	3	16	374	2	52,73	10 050 338
22	4	2	384	2	54,76	8 077 100
23	4	5	402	1	40,35	5 608 650
24	4	10	427	1	40,35	5 608 650

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 6 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
25	4	11	429	2	54,76	8 077 100
26	4	14	446	2	54,43	8 028 425
27	4	15	452	1	40,35	5 608 650
28	4	17	460	2	54,25	8 001 875
29	4	19	472	1	40,35	5 608 650
30	4	20	478	2	57,56	8 490 100
31	4	23	492	1	40,35	5 608 650
32	5	3	511	1	26,53	5 382 937
33	5	5	524	1	26,53	5 382 937
34	5	6	528	2	60,14	11 462 684
35	5	8	543	1	26,53	5 382 937
36	5	12	569	2	54,64	10 414 384
37	5	14	577	1	26,53	5 382 937
38	5	15	587	2	54,64	10 414 384
39	5	18	600	2	60,14	11 462 684
40	5	21	620	1	26,53	5 382 937
41	5	22	629	2	54,64	10 414 384
42	5	24	641	2	54,64	10 414 384
43	5	25	646	1	23,40	4 949 100
44	6	3	654	2	54,63	8 057 925
45	6	4	661	1	23,40	3 741 660
46	6	6	674	1	26,53	4 242 147
47	6	7	683	2	60,15	8 872 125
48	6	9	693	1	26,53	4 242 147
49	6	12	712	1	26,53	4 242 147
50	6	13	714	2	54,63	8 057 925
51	6	16	734	1	26,53	4 242 147
52	6	17	738	2	54,63	8 057 925
53	6	19	751	1	23,40	3 741 660
54	6	21	767	2	60,15	8 872 125
55	6	22	770	1	26,53	4 242 147
56	7	3	792	1	40,51	5 630 890
57	7	4	796	2	59,84	8 826 400
58	7	5	802	1	40,51	5 630 890
59	7	6	808	2	53,45	7 883 875
60	7	7	812	1	40,51	5 630 890
61	7	8	818	2	53,45	7 883 875
62	7	10	829	2	54,09	7 978 275
63	7	11	832	1	40,51	5 630 890
64	7	12	840	2	54,65	8 060 875
65	7	13	842	1	40,51	5 630 890
66	8	3	865	1	32,68	5 398 736
67	8	4	875	1	21,41	4 089 310
68	8	5	886	1	33,90	5 600 280
69	8	6	897	1	31,92	5 493 432
70	8	7	904	1	33,90	5 600 280
71	8	8	916	1	23,61	4 429 236
72	8	10	933	1	31,92	5 493 432
73	8	10	936	1	33,58	5 547 416
74	8	11	939	1	21,28	4 064 480
75	8	12	946	1	32,68	5 398 736
76	8	14	969	1	31,92	5 493 432
77	8	15	979	1	23,61	4 429 236
78	9	2	987	1	37,24	5 176 360
79	9	3	989	1	32,02	4 899 060
80	9	4	1004	1	34,20	4 900 860
81	9	5	1006	1	23,52	3 760 848
82	9	6	1018	1	37,24	5 176 360
83	9	7	1023	1	22,58	3 610 542
84	9	8	1035	3	72,75	10 301 400
85	9	9	1040	1	32,03	4 900 590
86	9	10	1047	1	22,58	3 610 542

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 7 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
87	9	10	1052	1	34,20	4 900 860
88	9	11	1057	1	32,03	4 900 590
89	9	12	1067	3	72,75	10 301 400
90	9	13	1070	1	23,52	3 760 848
91	9	14	1084	1	34,20	4 900 860
92	10	2	1095	2	40,83	7 782 198
93	10	2	1096	1	32,07	6 507 003
94	10	3	1101	1	34,48	6 520 168
95	10	4	1112	1	32,07	6 507 003
96	10	5	1118	2	51,31	9 779 686
97	10	6	1129	1	36,91	6 820 968
98	10	7	1136	1	32,07	6 507 003
99	10	8	1147	1	34,49	6 522 059
100	10	9	1152	1	32,07	6 507 003
101	10	9	1154	2	51,73	9 859 738
102	10	11	1166	2	51,31	9 779 686
103	10	11	1169	1	36,91	6 820 968
104	10	12	1176	1	32,07	6 507 003
105	10	13	1183	2	40,83	7 782 198
106	10	13	1188	1	34,49	6 522 059
107	10	14	1192	1	32,07	6 507 003
108	11	3	1214	1	22,88	4 839 120
109	11	3	1219	2	51,59	9 833 054
110	11	4	1228	1	43,54	8 046 192
111	11	5	1232	1	26,46	5 368 734
112	11	6	1239	3	67,68	12 683 232
113	11	6	1243	2	51,59	9 833 054
114	11	7	1245	1	36,91	6 820 968
115	11	7	1249	1	32,17	6 527 293
116	11	9	1262	1	22,88	4 839 120
117	11	9	1268	1	43,54	8 046 192
118	11	10	1271	3	67,68	12 683 232
119	11	10	1275	2	51,59	9 833 054
120	11	11	1280	1	26,46	5 368 734
121	11	12	1289	1	32,17	6 527 293
122	11	14	1306	1	32,17	6 527 293
123	11	14	1307	2	51,59	9 833 054
124	11	15	1316	1	43,54	8 046 192
125	11	16	1323	2	51,59	9 833 054
126	12	2	1325	1	37,22	6 878 256
127	12	3	1334	1	23,91	5 056 965
128	12	5	1353	1	34,26	6 478 566
129	12	6	1362	1	23,16	4 898 340
130	12	8	1375	2	57,39	10 938 534
131	12	9	1382	1	23,91	5 056 965
132	12	9	1388	1	37,22	6 878 256
133	12	10	1394	1	23,16	4 898 340
134	12	10	1395	2	51,63	9 840 678
135	12	12	1410	1	23,16	4 898 340
136	12	12	1411	2	51,63	9 840 678
137	12	14	1421	1	37,22	6 878 256
138	12	15	1430	1	23,91	5 056 965
139	12	15	1432	2	49,99	9 528 094

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 8 из 620

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

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») 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 ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), 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	3	11	2	57,26	11 280 220
2	1	6	38	2	57,26	11 280 220
3	1	9	71	2	57,09	11 246 730
4	1	12	92	2	57,26	11 280 220
5	1	15	125	2	57,09	11 246 730
6	2	2	138	1	32,58	5 466 924
7	2	5	166	3	66,65	9 584 270
8	2	6	172	1	31,54	5 292 412
9	2	8	189	1	32,62	5 473 636
10	2	9	192	1	37,85	5 836 470
11	2	9	193	3	69,60	10 008 480
12	2	10	202	1	32,58	5 466 924
13	2	13	230	3	66,65	9 584 270
14	2	15	240	1	37,85	5 836 470
15	3	7	302	2	52,73	10 387 810
16	3	8	306	1	37,54	7 643 144
17	3	9	318	2	52,73	10 387 810
18	3	11	329	2	51,67	10 178 990
19	3	13	349	1	36,29	7 388 644
20	3	15	367	1	39,08	7 956 688
21	3	16	374	2	52,73	10 387 810

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 9 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
22	4	2	384	2	54,76	8 219 476
23	4	5	402	1	40,35	6 221 970
24	4	10	427	1	40,35	6 221 970
25	4	11	429	2	54,76	8 219 476
26	4	14	446	2	54,43	8 169 943
27	4	15	452	1	40,35	6 221 970
28	4	17	460	2	54,25	8 142 925
29	4	19	472	1	40,35	6 221 970
30	4	20	478	2	57,56	8 639 756
31	4	23	492	1	40,35	6 221 970
32	5	3	511	1	26,53	5 916 190
33	5	5	524	1	26,53	5 916 190
34	5	6	528	2	60,14	11 847 580
35	5	8	543	1	26,53	5 916 190
36	5	12	569	2	54,64	10 764 080
37	5	14	577	1	26,53	5 916 190
38	5	15	587	2	54,64	10 764 080
39	5	18	600	2	60,14	11 847 580
40	5	21	620	1	26,53	5 916 190
41	5	22	629	2	54,64	10 764 080
42	5	24	641	2	54,64	10 764 080
43	5	25	646	1	23,40	5 461 560
44	6	3	654	2	54,63	8 199 963
45	6	4	661	1	23,40	4 364 100
46	6	6	674	1	26,53	4 671 933
47	6	7	683	2	60,15	9 028 515
48	6	9	693	1	26,53	4 671 933
49	6	12	712	1	26,53	4 671 933
50	6	13	714	2	54,63	8 199 963
51	6	16	734	1	26,53	4 671 933
52	6	17	738	2	54,63	8 199 963
53	6	19	751	1	23,40	4 364 100
54	6	21	767	2	60,15	9 028 515
55	6	22	770	1	26,53	4 671 933
56	7	3	792	1	40,51	6 246 642
57	7	4	796	2	59,84	8 981 984
58	7	5	802	1	40,51	6 246 642
59	7	6	808	2	53,45	8 022 845
60	7	7	812	1	40,51	6 246 642
61	7	8	818	2	53,45	8 022 845
62	7	10	829	2	54,09	8 118 909
63	7	11	832	1	40,51	6 246 642
64	7	12	840	2	54,65	8 202 965
65	7	13	842	1	40,51	6 246 642
66	8	3	865	1	32,68	5 892 204
67	8	4	875	1	21,41	4 530 356
68	8	5	886	1	33,90	6 112 170
69	8	6	897	1	31,92	6 020 112
70	8	7	904	1	33,90	6 112 170
71	8	8	916	1	23,61	4 896 714
72	8	10	933	1	31,92	6 020 112
73	8	10	936	1	33,58	6 054 474
74	8	11	939	1	21,28	4 502 848
75	8	12	946	1	32,68	5 892 204
76	8	14	969	1	31,92	6 020 112

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 10 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
77	8	15	979	1	23,61	4 896 714
78	9	2	987	1	37,24	5 742 408
79	9	3	989	1	32,02	5 372 956
80	9	4	1004	1	34,20	5 454 900
81	9	5	1006	1	23,52	4 386 480
82	9	6	1018	1	37,24	5 742 408
83	9	7	1023	1	22,58	4 211 170
84	9	8	1035	3	72,75	10 461 450
85	9	9	1040	1	32,03	5 374 634
86	9	10	1047	1	22,58	4 211 170
87	9	10	1052	1	34,20	5 454 900
88	9	11	1057	1	32,03	5 374 634
89	9	12	1067	3	72,75	10 461 450
90	9	13	1070	1	23,52	4 386 480
91	9	14	1084	1	34,20	5 454 900
92	10	2	1095	2	40,83	8 043 510
93	10	2	1096	1	32,07	7 151 610
94	10	3	1101	1	34,48	7 199 424
95	10	4	1112	1	32,07	7 151 610
96	10	5	1118	2	51,31	10 108 070
97	10	6	1129	1	36,91	7 514 876
98	10	7	1136	1	32,07	7 151 610
99	10	8	1147	1	34,49	7 201 512
100	10	9	1152	1	32,07	7 151 610
101	10	9	1154	2	51,73	10 190 810
102	10	11	1166	2	51,31	10 108 070
103	10	11	1169	1	36,91	7 514 876
104	10	12	1176	1	32,07	7 151 610
105	10	13	1183	2	40,83	8 043 510
106	10	13	1188	1	34,49	7 201 512
107	10	14	1192	1	32,07	7 151 610
108	11	3	1214	1	22,88	5 340 192
109	11	3	1219	2	51,59	10 163 230
110	11	4	1228	1	43,54	8 864 744
111	11	5	1232	1	26,46	5 900 580
112	11	6	1239	3	67,68	13 075 776
113	11	6	1243	2	51,59	10 163 230
114	11	7	1245	1	36,91	7 514 876
115	11	7	1249	1	32,17	7 173 910
116	11	9	1262	1	22,88	5 340 192
117	11	9	1268	1	43,54	8 864 744
118	11	10	1271	3	67,68	13 075 776
119	11	10	1275	2	51,59	10 163 230
120	11	11	1280	1	26,46	5 900 580
121	11	12	1289	1	32,17	7 173 910
122	11	14	1306	1	32,17	7 173 910
123	11	14	1307	2	51,59	10 163 230
124	11	15	1316	1	43,54	8 864 744
125	11	16	1323	2	51,59	10 163 230
126	12	2	1325	1	37,22	7 577 992
127	12	3	1334	1	23,91	5 580 594
128	12	5	1353	1	34,26	7 153 488
129	12	6	1362	1	23,16	5 405 544
130	12	8	1375	2	57,39	11 305 830
131	12	9	1382	1	23,91	5 580 594

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 11 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
132	12	9	1388	1	37,22	7 577 992
133	12	10	1394	1	23,16	5 405 544
134	12	10	1395	2	51,63	10 171 110
135	12	12	1410	1	23,16	5 405 544
136	12	12	1411	2	51,63	10 171 110
137	12	14	1421	1	37,22	7 577 992
138	12	15	1430	1	23,91	5 580 594
139	12	15	1432	2	49,99	9 848 030
Итого: 139 квартир					**5 653,50**	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 01.09.2025 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 – 01.09.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 12 из 620

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

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно 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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 13 из 620

- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 14 из 620

организации оценщиков (СРО)	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.

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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 15 из 620

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 16 из 620

изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и 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:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 17 из 620

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

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

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

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	11	не использовался	10 913 756	не использовался	10 913 756
2	38	не использовался	10 913 756	не использовался	10 913 756
3	71	не использовался	10 881 354	не использовался	10 881 354
4	92	не использовался	10 913 756	не использовался	10 913 756
5	125	не использовался	10 881 354	не использовался	10 881 354

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 18 из 620

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
6	138	не использовался	4 984 740	не использовался	4 984 740
7	166	не использовался	9 437 640	не использовался	9 437 640
8	172	не использовался	4 825 620	не использовался	4 825 620
9	189	не использовался	4 990 860	не использовался	4 990 860
10	192	не использовался	5 261 150	не использовался	5 261 150
11	193	не использовался	9 855 360	не использовался	9 855 360
12	202	не использовался	4 984 740	не использовался	4 984 740
13	230	не использовался	9 437 640	не использовался	9 437 640
14	240	не использовался	5 261 150	не использовался	5 261 150
15	302	не использовался	10 050 338	не использовался	10 050 338
16	306	не использовался	6 937 392	не использовался	6 937 392
17	318	не использовался	10 050 338	не использовался	10 050 338
18	329	не использовался	9 848 302	не использовался	9 848 302
19	349	не использовался	6 706 392	не использовался	6 706 392
20	367	не использовался	7 221 984	не использовался	7 221 984
21	374	не использовался	10 050 338	не использовался	10 050 338
22	384	не использовался	8 077 100	не использовался	8 077 100
23	402	не использовался	5 608 650	не использовался	5 608 650
24	427	не использовался	5 608 650	не использовался	5 608 650
25	429	не использовался	8 077 100	не использовался	8 077 100
26	446	не использовался	8 028 425	не использовался	8 028 425
27	452	не использовался	5 608 650	не использовался	5 608 650
28	460	не использовался	8 001 875	не использовался	8 001 875
29	472	не использовался	5 608 650	не использовался	5 608 650
30	478	не использовался	8 490 100	не использовался	8 490 100
31	492	не использовался	5 608 650	не использовался	5 608 650
32	511	не использовался	5 382 937	не использовался	5 382 937
33	524	не использовался	5 382 937	не использовался	5 382 937
34	528	не использовался	11 462 684	не использовался	11 462 684
35	543	не использовался	5 382 937	не использовался	5 382 937
36	569	не использовался	10 414 384	не использовался	10 414 384
37	577	не использовался	5 382 937	не использовался	5 382 937
38	587	не использовался	10 414 384	не использовался	10 414 384
39	600	не использовался	11 462 684	не использовался	11 462 684
40	620	не использовался	5 382 937	не использовался	5 382 937
41	629	не использовался	10 414 384	не использовался	10 414 384
42	641	не использовался	10 414 384	не использовался	10 414 384
43	646	не использовался	4 949 100	не использовался	4 949 100
44	654	не использовался	8 057 925	не использовался	8 057 925
45	661	не использовался	3 741 660	не использовался	3 741 660
46	674	не использовался	4 242 147	не использовался	4 242 147
47	683	не использовался	8 872 125	не использовался	8 872 125
48	693	не использовался	4 242 147	не использовался	4 242 147
49	712	не использовался	4 242 147	не использовался	4 242 147
50	714	не использовался	8 057 925	не использовался	8 057 925
51	734	не использовался	4 242 147	не использовался	4 242 147
52	738	не использовался	8 057 925	не использовался	8 057 925
53	751	не использовался	3 741 660	не использовался	3 741 660
54	767	не использовался	8 872 125	не использовался	8 872 125
55	770	не использовался	4 242 147	не использовался	4 242 147
56	792	не использовался	5 630 890	не использовался	5 630 890
57	796	не использовался	8 826 400	не использовался	8 826 400
58	802	не использовался	5 630 890	не использовался	5 630 890
59	808	не использовался	7 883 875	не использовался	7 883 875
60	812	не использовался	5 630 890	не использовался	5 630 890
61	818	не использовался	7 883 875	не использовался	7 883 875
62	829	не использовался	7 978 275	не использовался	7 978 275
63	832	не использовался	5 630 890	не использовался	5 630 890
64	840	не использовался	8 060 875	не использовался	8 060 875
65	842	не использовался	5 630 890	не использовался	5 630 890
66	865	не использовался	5 398 736	не использовался	5 398 736
67	875	не использовался	4 089 310	не использовался	4 089 310

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 19 из 620

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
68	886	не использовался	5 600 280	не использовался	5 600 280
69	897	не использовался	5 493 432	не использовался	5 493 432
70	904	не использовался	5 600 280	не использовался	5 600 280
71	916	не использовался	4 429 236	не использовался	4 429 236
72	933	не использовался	5 493 432	не использовался	5 493 432
73	936	не использовался	5 547 416	не использовался	5 547 416
74	939	не использовался	4 064 480	не использовался	4 064 480
75	946	не использовался	5 398 736	не использовался	5 398 736
76	969	не использовался	5 493 432	не использовался	5 493 432
77	979	не использовался	4 429 236	не использовался	4 429 236
78	987	не использовался	5 176 360	не использовался	5 176 360
79	989	не использовался	4 899 060	не использовался	4 899 060
80	1004	не использовался	4 900 860	не использовался	4 900 860
81	1006	не использовался	3 760 848	не использовался	3 760 848
82	1018	не использовался	5 176 360	не использовался	5 176 360
83	1023	не использовался	3 610 542	не использовался	3 610 542
84	1035	не использовался	10 301 400	не использовался	10 301 400
85	1040	не использовался	4 900 590	не использовался	4 900 590
86	1047	не использовался	3 610 542	не использовался	3 610 542
87	1052	не использовался	4 900 860	не использовался	4 900 860
88	1057	не использовался	4 900 590	не использовался	4 900 590
89	1067	не использовался	10 301 400	не использовался	10 301 400
90	1070	не использовался	3 760 848	не использовался	3 760 848
91	1084	не использовался	4 900 860	не использовался	4 900 860
92	1095	не использовался	7 782 198	не использовался	7 782 198
93	1096	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
94	1101	не использовался	6 520 168	не использовался	6 520 168
95	1112	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
96	1118	не использовался	9 779 686	не использовался	9 779 686
97	1129	не использовался	6 820 968	не использовался	6 820 968
98	1136	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
99	1147	не использовался	6 522 059	не использовался	6 522 059
100	1152	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
101	1154	не использовался	9 859 738	не использовался	9 859 738
102	1166	не использовался	9 779 686	не использовался	9 779 686
103	1169	не использовался	6 820 968	не использовался	6 820 968
104	1176	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
105	1183	не использовался	7 782 198	не использовался	7 782 198
106	1188	не использовался	6 522 059	не использовался	6 522 059
107	1192	не использовался	6 507 003	не использовался	6 507 003
108	1214	не использовался	4 839 120	не использовался	4 839 120
109	1219	не использовался	9 833 054	не использовался	9 833 054
110	1228	не использовался	8 046 192	не использовался	8 046 192
111	1232	не использовался	5 368 734	не использовался	5 368 734
112	1239	не использовался	12 683 232	не использовался	12 683 232
113	1243	не использовался	9 833 054	не использовался	9 833 054
114	1245	не использовался	6 820 968	не использовался	6 820 968
115	1249	не использовался	6 527 293	не использовался	6 527 293
116	1262	не использовался	4 839 120	не использовался	4 839 120
117	1268	не использовался	8 046 192	не использовался	8 046 192
118	1271	не использовался	12 683 232	не использовался	12 683 232
119	1275	не использовался	9 833 054	не использовался	9 833 054
120	1280	не использовался	5 368 734	не использовался	5 368 734
121	1289	не использовался	6 527 293	не использовался	6 527 293
122	1306	не использовался	6 527 293	не использовался	6 527 293
123	1307	не использовался	9 833 054	не использовался	9 833 054
124	1316	не использовался	8 046 192	не использовался	8 046 192
125	1323	не использовался	9 833 054	не использовался	9 833 054
126	1325	не использовался	6 878 256	не использовался	6 878 256
127	1334	не использовался	5 056 965	не использовался	5 056 965
128	1353	не использовался	6 478 566	не использовался	6 478 566
129	1362	не использовался	4 898 340	не использовался	4 898 340

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 20 из 620

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
130	1375	не использовался	10 938 534	не использовался	10 938 534
131	1382	не использовался	5 056 965	не использовался	5 056 965
132	1388	не использовался	6 878 256	не использовался	6 878 256
133	1394	не использовался	4 898 340	не использовался	4 898 340
134	1395	не использовался	9 840 678	не использовался	9 840 678
135	1410	не использовался	4 898 340	не использовался	4 898 340
136	1411	не использовался	9 840 678	не использовался	9 840 678
137	1421	не использовался	6 878 256	не использовался	6 878 256
138	1430	не использовался	5 056 965	не использовался	5 056 965
139	1432	не использовался	9 528 094	не использовался	9 528 094
Итого					**974 959 299**

** - 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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 21 из 620

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 22 из 620

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 23 из 620

использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 24 из 620

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

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 25 из 620

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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

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

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

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 от 02.10.2024 года	копия
2	Проектная декларация ЖК "Пехра" Жилые дома №8, №8.1	№ 50-004017 от 07.08.2025	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копия Договора об участии в долевом строительстве жилого дома, указанного в табл. 2, представлена в Приложении 2 к настоящему отчету.

Проектная декларация ЖК "Пехра" Жилые дома №8, №8.1, указанная в табл. 2, размещена на сайте: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/59753.

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 26 из 620

39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

Договор № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») 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 ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), 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 Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»)»;
- Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - 139 (Сто тридцать девять) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007.

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	3	11	2	57,26	11 280 220
2	1	6	38	2	57,26	11 280 220
3	1	9	71	2	57,09	11 246 730
4	1	12	92	2	57,26	11 280 220
5	1	15	125	2	57,09	11 246 730
6	2	2	138	1	32,58	5 466 924
7	2	5	166	3	66,65	9 584 270
8	2	6	172	1	31,54	5 292 412
9	2	8	189	1	32,62	5 473 636
10	2	9	192	1	37,85	5 836 470
11	2	9	193	3	69,60	10 008 480
12	2	10	202	1	32,58	5 466 924
13	2	13	230	3	66,65	9 584 270
14	2	15	240	1	37,85	5 836 470
15	3	7	302	2	52,73	10 387 810
16	3	8	306	1	37,54	7 643 144
17	3	9	318	2	52,73	10 387 810
18	3	11	329	2	51,67	10 178 990
19	3	13	349	1	36,29	7 388 644
20	3	15	367	1	39,08	7 956 688
21	3	16	374	2	52,73	10 387 810
22	4	2	384	2	54,76	8 219 476
23	4	5	402	1	40,35	6 221 970
24	4	10	427	1	40,35	6 221 970
25	4	11	429	2	54,76	8 219 476
26	4	14	446	2	54,43	8 169 943
27	4	15	452	1	40,35	6 221 970
28	4	17	460	2	54,25	8 142 925
29	4	19	472	1	40,35	6 221 970

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 27 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
30	4	20	478	2	57,56	8 639 756
31	4	23	492	1	40,35	6 221 970
32	5	3	511	1	26,53	5 916 190
33	5	5	524	1	26,53	5 916 190
34	5	6	528	2	60,14	11 847 580
35	5	8	543	1	26,53	5 916 190
36	5	12	569	2	54,64	10 764 080
37	5	14	577	1	26,53	5 916 190
38	5	15	587	2	54,64	10 764 080
39	5	18	600	2	60,14	11 847 580
40	5	21	620	1	26,53	5 916 190
41	5	22	629	2	54,64	10 764 080
42	5	24	641	2	54,64	10 764 080
43	5	25	646	1	23,40	5 461 560
44	6	3	654	2	54,63	8 199 963
45	6	4	661	1	23,40	4 364 100
46	6	6	674	1	26,53	4 671 933
47	6	7	683	2	60,15	9 028 515
48	6	9	693	1	26,53	4 671 933
49	6	12	712	1	26,53	4 671 933
50	6	13	714	2	54,63	8 199 963
51	6	16	734	1	26,53	4 671 933
52	6	17	738	2	54,63	8 199 963
53	6	19	751	1	23,40	4 364 100
54	6	21	767	2	60,15	9 028 515
55	6	22	770	1	26,53	4 671 933
56	7	3	792	1	40,51	6 246 642
57	7	4	796	2	59,84	8 981 984
58	7	5	802	1	40,51	6 246 642
59	7	6	808	2	53,45	8 022 845
60	7	7	812	1	40,51	6 246 642
61	7	8	818	2	53,45	8 022 845
62	7	10	829	2	54,09	8 118 909
63	7	11	832	1	40,51	6 246 642
64	7	12	840	2	54,65	8 202 965
65	7	13	842	1	40,51	6 246 642
66	8	3	865	1	32,68	5 892 204
67	8	4	875	1	21,41	4 530 356
68	8	5	886	1	33,90	6 112 170
69	8	6	897	1	31,92	6 020 112
70	8	7	904	1	33,90	6 112 170
71	8	8	916	1	23,61	4 896 714
72	8	10	933	1	31,92	6 020 112
73	8	10	936	1	33,58	6 054 474
74	8	11	939	1	21,28	4 502 848
75	8	12	946	1	32,68	5 892 204
76	8	14	969	1	31,92	6 020 112
77	8	15	979	1	23,61	4 896 714
78	9	2	987	1	37,24	5 742 408
79	9	3	989	1	32,02	5 372 956
80	9	4	1004	1	34,20	5 454 900
81	9	5	1006	1	23,52	4 386 480
82	9	6	1018	1	37,24	5 742 408
83	9	7	1023	1	22,58	4 211 170
84	9	8	1035	3	72,75	10 461 450
85	9	9	1040	1	32,03	5 374 634
86	9	10	1047	1	22,58	4 211 170
87	9	10	1052	1	34,20	5 454 900
88	9	11	1057	1	32,03	5 374 634
89	9	12	1067	3	72,75	10 461 450
90	9	13	1070	1	23,52	4 386 480
91	9	14	1084	1	34,20	5 454 900

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 28 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
92	10	2	1095	2	40,83	8 043 510
93	10	2	1096	1	32,07	7 151 610
94	10	3	1101	1	34,48	7 199 424
95	10	4	1112	1	32,07	7 151 610
96	10	5	1118	2	51,31	10 108 070
97	10	6	1129	1	36,91	7 514 876
98	10	7	1136	1	32,07	7 151 610
99	10	8	1147	1	34,49	7 201 512
100	10	9	1152	1	32,07	7 151 610
101	10	9	1154	2	51,73	10 190 810
102	10	11	1166	2	51,31	10 108 070
103	10	11	1169	1	36,91	7 514 876
104	10	12	1176	1	32,07	7 151 610
105	10	13	1183	2	40,83	8 043 510
106	10	13	1188	1	34,49	7 201 512
107	10	14	1192	1	32,07	7 151 610
108	11	3	1214	1	22,88	5 340 192
109	11	3	1219	2	51,59	10 163 230
110	11	4	1228	1	43,54	8 864 744
111	11	5	1232	1	26,46	5 900 580
112	11	6	1239	3	67,68	13 075 776
113	11	6	1243	2	51,59	10 163 230
114	11	7	1245	1	36,91	7 514 876
115	11	7	1249	1	32,17	7 173 910
116	11	9	1262	1	22,88	5 340 192
117	11	9	1268	1	43,54	8 864 744
118	11	10	1271	3	67,68	13 075 776
119	11	10	1275	2	51,59	10 163 230
120	11	11	1280	1	26,46	5 900 580
121	11	12	1289	1	32,17	7 173 910
122	11	14	1306	1	32,17	7 173 910
123	11	14	1307	2	51,59	10 163 230
124	11	15	1316	1	43,54	8 864 744
125	11	16	1323	2	51,59	10 163 230
126	12	2	1325	1	37,22	7 577 992
127	12	3	1334	1	23,91	5 580 594
128	12	5	1353	1	34,26	7 153 488
129	12	6	1362	1	23,16	5 405 544
130	12	8	1375	2	57,39	11 305 830
131	12	9	1382	1	23,91	5 580 594
132	12	9	1388	1	37,22	7 577 992
133	12	10	1394	1	23,16	5 405 544
134	12	10	1395	2	51,63	10 171 110
135	12	12	1410	1	23,16	5 405 544
136	12	12	1411	2	51,63	10 171 110
137	12	14	1421	1	37,22	7 577 992
138	12	15	1430	1	23,91	5 580 594
139	12	15	1432	2	49,99	9 848 030
		Итого: 139 квартир			**5 653,50**	

Источник: 1. Данные заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной декларации № 50-004017 от 07.08.2025 г., опубликованной на сайте https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/59753:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2026 г.

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

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2026 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2026 г.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, входят в состав

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 29 из 620

активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев этого фонда.

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и 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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 30 из 620

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика данных о таких обременениях (ограничениях) права.

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

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

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 31 из 620

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по Договору 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;

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 32 из 620

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 сходными 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 (деревни, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая)

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

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

На площади 36 га возводятся 11 монолитных жилых домов переменной этажности и

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 33 из 620

многофункциональные объекты инфраструктуры. Высокий уровень жизни обеспечен гармонией богатой природы и продуманными архитектурными и инженерными решениями.

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

Инфраструктура

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

Отделка

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

Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 20 кв. м до 73 кв. м.

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

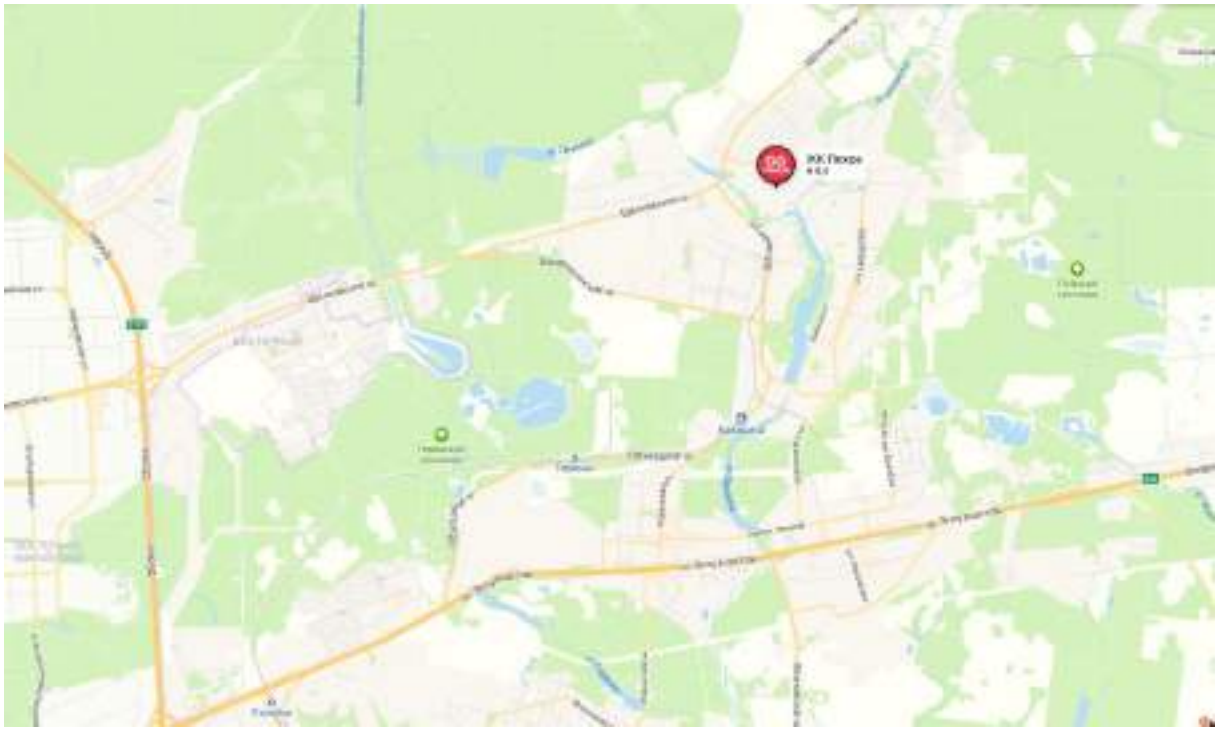


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 34 из 620

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	544,303	110 114*

* - по состоянию на июль 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/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx)

4. https://balashiha.gorodrabot.ru/salaries

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 35 из 620

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные 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 высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е 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	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 36 из 620

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 37 из 620

Таблица 8.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,26	свежий ремонт	с отделкой
38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,26	свежий ремонт	с отделкой
71	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,09	свежий ремонт	с отделкой
92	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,26	свежий ремонт	с отделкой
125	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,09	свежий ремонт	с отделкой
138	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
166	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/16 (промежуточный)	3	нет данных	66,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
172	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	31,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
189	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 38 из 620

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
192	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	37,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
193	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	3	нет данных	69,6	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
202	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
230	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	3	нет данных	66,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
240	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	37,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
302	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
306	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
318	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
329	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/17 (промежуточный)	2	нет данных	51,67	свежий ремонт	с отделкой
349	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 39 из 620

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		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
367	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
374	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
384	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
402	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
427	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
429	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
446	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
452	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
460	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	17/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 40 из 620

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
			крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
472	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
478	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
492	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	23/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
511	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
524	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
528	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
543	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
569	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
577	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 41 из 620

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
			железобетонные						
587	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
600	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	18/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
620	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
629	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
641	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
646	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	1	нет данных	23,4	свежий ремонт	с отделкой
654	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/24 (промежуточный)	2	нет данных	54,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
661	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/24 (промежуточный)	1	нет данных	23,4	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
674	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 42 из 620

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
683	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
693	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
712	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
714	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/24 (промежуточный)	2	нет данных	54,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
734	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
738	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/24 (промежуточный)	2	нет данных	54,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
751	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/24 (промежуточный)	1	нет данных	23,4	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
767	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
770	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
792	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	40,51	требует ремонта (отделка	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 43 из 620

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		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
796	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/15 (промежуточный)	2	нет данных	59,84	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
802	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	40,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
808	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/15 (промежуточный)	2	нет данных	53,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
812	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	40,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
818	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/15 (промежуточный)	2	нет данных	53,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
829	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	2	нет данных	54,09	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
832	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	40,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
840	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	2	нет данных	54,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
842	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	40,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 44 из 620

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
			крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
865	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	отделка White box
875	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
886	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,9	свежий ремонт	отделка White box
897	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	свежий ремонт	отделка White box
904	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,9	свежий ремонт	отделка White box
916	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
933	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	свежий ремонт	отделка White box
936	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,58	свежий ремонт	отделка White box
939	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,28	свежий ремонт	отделка White box

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 45 из 620

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
			железобетонные						
946	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	отделка White box
969	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	свежий ремонт	отделка White box
979	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/15 (последний)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
987	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,24	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
989	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,02	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1004	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,2	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1006	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1018	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,24	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1023	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	22,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 46 из 620

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
1035	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/15 (промежуточный)	3	нет данных	72,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1040	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,03	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1047	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	22,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1052	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,2	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1057	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,03	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1067	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	3	нет данных	72,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1070	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1084	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,2	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1095	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	2	нет данных	40,83	свежий ремонт	с отделкой
1096	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 47 из 620

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		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
1101	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,48	свежий ремонт	с отделкой
1112	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой
1118	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	2	нет данных	51,31	свежий ремонт	с отделкой
1129	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	36,91	свежий ремонт	с отделкой
1136	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой
1147	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	свежий ремонт	с отделкой
1152	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой
1154	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	2	нет данных	51,73	свежий ремонт	с отделкой
1166	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	11/15 (промежуточный)	2	нет данных	51,31	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 48 из 620

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
			крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
1169	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	36,91	свежий ремонт	с отделкой
1176	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой
1183	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/15 (промежуточный)	2	нет данных	40,83	свежий ремонт	с отделкой
1188	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	свежий ремонт	с отделкой
1192	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,07	свежий ремонт	с отделкой
1214	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	свежий ремонт	с отделкой
1219	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,59	свежий ремонт	с отделкой
1228	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	43,54	свежий ремонт	с отделкой
1232	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,46	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 49 из 620

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
			железобетонные						
1239	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	3	нет данных	67,68	свежий ремонт	с отделкой
1243	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,59	свежий ремонт	с отделкой
1245	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	36,91	свежий ремонт	с отделкой
1249	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,17	свежий ремонт	с отделкой
1262	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	свежий ремонт	с отделкой
1268	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	43,54	свежий ремонт	с отделкой
1271	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	3	нет данных	67,68	свежий ремонт	с отделкой
1275	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,59	свежий ремонт	с отделкой
1280	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,46	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 50 из 620

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
1289	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,17	свежий ремонт	с отделкой
1306	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,17	свежий ремонт	с отделкой
1307	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,59	свежий ремонт	с отделкой
1316	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	43,54	свежий ремонт	с отделкой
1323	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	2	нет данных	51,59	свежий ремонт	с отделкой
1325	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	37,22	свежий ремонт	с отделкой
1334	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,91	свежий ремонт	с отделкой
1353	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	34,26	свежий ремонт	с отделкой
1362	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,16	свежий ремонт	с отделкой
1375	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	8/16 (промежуточный)	2	нет данных	57,39	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 51 из 620

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		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
1382	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,91	свежий ремонт	с отделкой
1388	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	37,22	свежий ремонт	с отделкой
1394	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,16	свежий ремонт	с отделкой
1395	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,63	свежий ремонт	с отделкой
1410	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,16	свежий ремонт	с отделкой
1411	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	2	нет данных	51,63	свежий ремонт	с отделкой
1421	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	37,22	свежий ремонт	с отделкой
1430	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,91	свежий ремонт	с отделкой
1432	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	15/16 (промежуточный)	2	нет данных	49,99	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 52 из 620

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
			крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						

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

Описание каждого типа внутренней отделки представлено в Приложении № 3 к Договору в участии долевого строительства жилого дома.

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

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 9.

Таблица 9.

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
138	32,58	студия
172	31,54	студия
189	32,62	студия
192	37,85	1-но комнатная квартира
202	32,58	студия
240	37,85	1-но комнатная квартира
306	37,54	1-но комнатная квартира
349	36,29	1-но комнатная квартира
367	39,08	1-но комнатная квартира
402	40,35	1-но комнатная квартира
427	40,35	1-но комнатная квартира
452	40,35	1-но комнатная квартира
472	40,35	1-но комнатная квартира
492	40,35	1-но комнатная квартира
511	26,53	студия
524	26,53	студия
543	26,53	студия
577	26,53	студия
620	26,53	студия
646	23,40	студия
661	23,40	студия
674	26,53	студия
693	26,53	студия
712	26,53	студия
734	26,53	студия
751	23,40	студия
770	26,53	студия
792	40,51	1-но комнатная квартира
802	40,51	1-но комнатная квартира
812	40,51	1-но комнатная квартира
832	40,51	1-но комнатная квартира
842	40,51	1-но комнатная квартира
865	32,68	1-но комнатная квартира
875	21,41	студия
886	33,90	1-но комнатная квартира
897	31,92	студия
904	33,90	1-но комнатная квартира
916	23,61	студия
933	31,92	студия
936	33,58	1-но комнатная квартира
939	21,28	студия
946	32,68	1-но комнатная квартира

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 53 из 620

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
969	31,92	студия
979	23,61	студия
987	37,24	1-но комнатная квартира
989	32,02	студия
1004	34,20	1-но комнатная квартира
1006	23,52	студия
1018	37,24	1-но комнатная квартира
1023	22,58	студия
1040	32,03	студия
1047	22,58	студия
1052	34,20	1-но комнатная квартира
1057	32,03	студия
1070	23,52	студия
1084	34,20	1-но комнатная квартира
1096	32,07	студия
1101	34,48	1-но комнатная квартира
1112	32,07	студия
1129	36,91	1-но комнатная квартира
1136	32,07	студия
1147	34,49	1-но комнатная квартира
1152	32,07	студия
1169	36,91	1-но комнатная квартира
1176	32,07	студия
1188	34,49	1-но комнатная квартира
1192	32,07	студия
1214	22,88	студия
1228	43,54	1-но комнатная квартира
1232	26,46	студия
1245	36,91	1-но комнатная квартира
1249	32,17	студия
1262	22,88	студия
1268	43,54	1-но комнатная квартира
1280	26,46	студия
1289	32,17	студия
1306	32,17	студия
1316	43,54	1-но комнатная квартира
1325	37,22	1-но комнатная квартира
1334	23,91	студия
1353	34,26	1-но комнатная квартира
1362	23,16	студия
1382	23,91	студия
1388	37,22	1-но комнатная квартира
1394	23,16	студия
1410	23,16	студия
1421	37,22	1-но комнатная квартира
1430	23,91	студия

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

На фото 1-10 представлена площадка для строительства корпусов 8 и 8.1 ЖК «Пехра» по состоянию на август 2025 г. (источник - официальный сайт https://www.granelle.ru/objects/pehra/).

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 54 из 620

Фото 1. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 2. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 3. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 4. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 5. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 6. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 7. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 8. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 55 из 620

Фото 9. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

Фото 10. Общий вид площадки для строительства корпуса 8 ЖК «Пехра»

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 56 из 620

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 57 из 620

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. 13.

Таблица 13.

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	107,4
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	109,1
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	87 952
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	417,2
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	294,5
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); https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.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;
- 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 58 из 620

(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 июня 2025 г. (данные за июль – август 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 5 месяцев 2025 года рост **ВВП** составил +1,5% г/г (*в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле*).

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (*за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г*).

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

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

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/*г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г*).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство **молока** – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство **яиц** – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство **мяса** выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г

6. В июне **грузооборот транспорта** вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в **автомобильном транспорте** – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на **внутреннем водном** (+33,6% г/г) и морском видах транспорта *(+25,0% г/г*).

В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (*за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г*).

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 59 из 620

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г *(+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года)*.

Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г *(+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года)*.

Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (*аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года*).

Рост **оборота общественного питания** в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г *(+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года)*.

8. Инфляция в июне замедлилась до 9,40% г/г после 9,88% г/г в мае. По состоянию на 4 августа 2025 года инфляция год к году 8,77% г/г (*на 28 июля 9,02% г/г*). С начала года по 4 августа потребительские цены выросли на 4,37%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На **рынке труда** в июне уровень **безработицы** продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы.

В мае 2025 года (*по последним оперативным данным*) **реальная заработная плата** увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, **номинальная** – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Продолжился рост **реальных доходов населения**. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли **доходы от предпринимательской деятельности** (+12,8% г/г) и **доходы от собственности** (+12,0% г/г).

Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-	-	-	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/8,8[1]	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 60 из 620

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	янв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9[1]	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,0	6,7	9,0	6,1	7,8	11,0	6,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817[2]	-	-	99 422	97 378	92 305	87 645	89 646	88 981	89 969	100 620	83 691	88 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,9[2]	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,8
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	3,6	-	-	-	6,3	-	-	-	5,4	7,3	11,0	3,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,9	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	3,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,8	0,3	0,4	0,8	0,4	0,2	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,0	74,2	73,7	74,1	73,7	73,9	74,2	74,7	74,0	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,8	-15,3	-15,9	-20,3	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,5	2,5	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1] В июне 2025 г. / по сентябрь по 4 августа 2025 г.
[2] В январе – мае 2025 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	янв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,5	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	3,2	4,6	5,7	3,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,8	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,0	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	0,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,8	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	6,6	1,2	0,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	5,5	10,7	5,9	5,3	3,0	5,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,3	1,0	-1,8	-0,7	-1,6	-1,8	-3,0	2,9	4,1	2,9	2,3	6,1	6,6	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,8
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-6,1	-11,3	6,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	8,4	-5,3	4,5	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-3,2	-3,4	-2,7	-3,8	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,6	3,9	-2,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-9,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из кожи	-15,7	-10,4	-5,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,5	-5,7	-10,5	-7,8	3,0	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	3,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-0,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,8	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,0	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	3,2	6,8	1,8	2,3	0,8	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,8	-0,8	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,5	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,8	-0,5	2,9	3,8	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,6	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	16,6	15,8	24,4	4,3	22,8	16,0	22,8	16,3	16,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	0,8

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 61 из 620

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв 25	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	6,9
металлургический комплекс	0,8	-0,6	2,7	-0,4	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	16,8	19,2	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,4	-4,3	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,3	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	6,5	18,2	6,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	16,0	8,2	13,0	10,9	12,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	38,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,6	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-6,6	-3,1	16,3	-2,7	-0,9	-6,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,6	-12,7	-9,4	-9,5	16,6	10,0	6,1	16,2	35,0	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,0	23,7	36,4	22,9	35,6	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	29,9	29,0
прочие производства	4,3	2,4	-3,4	2,1	5,2	7,6	8,6	5,8	8,8	4,3	6,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
в т.ч.															
мебель	-6,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,6	0,1	5,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	19,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,3	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,8	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	6,8	6,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,9	-1,1	-1,8	-3,2	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	6,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. 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/d5d39844fe24a05bf07024b91b05af51/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2025 года

1. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

2. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс** – его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г).

В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли **транспортного машиностроения** – +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства **компьютерной и электронной техники** составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

2.2. Металлургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г).

2.3. Химический комплекс также вернулся в «плюс» – в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае.

В **производстве химических веществ и продуктов** выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в **производстве лекарственных средств** – +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае.

По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

2.4. В **пищевой промышленности** в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае.

В **производстве пищевых продуктов** наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В **производстве напитков** рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г.

По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

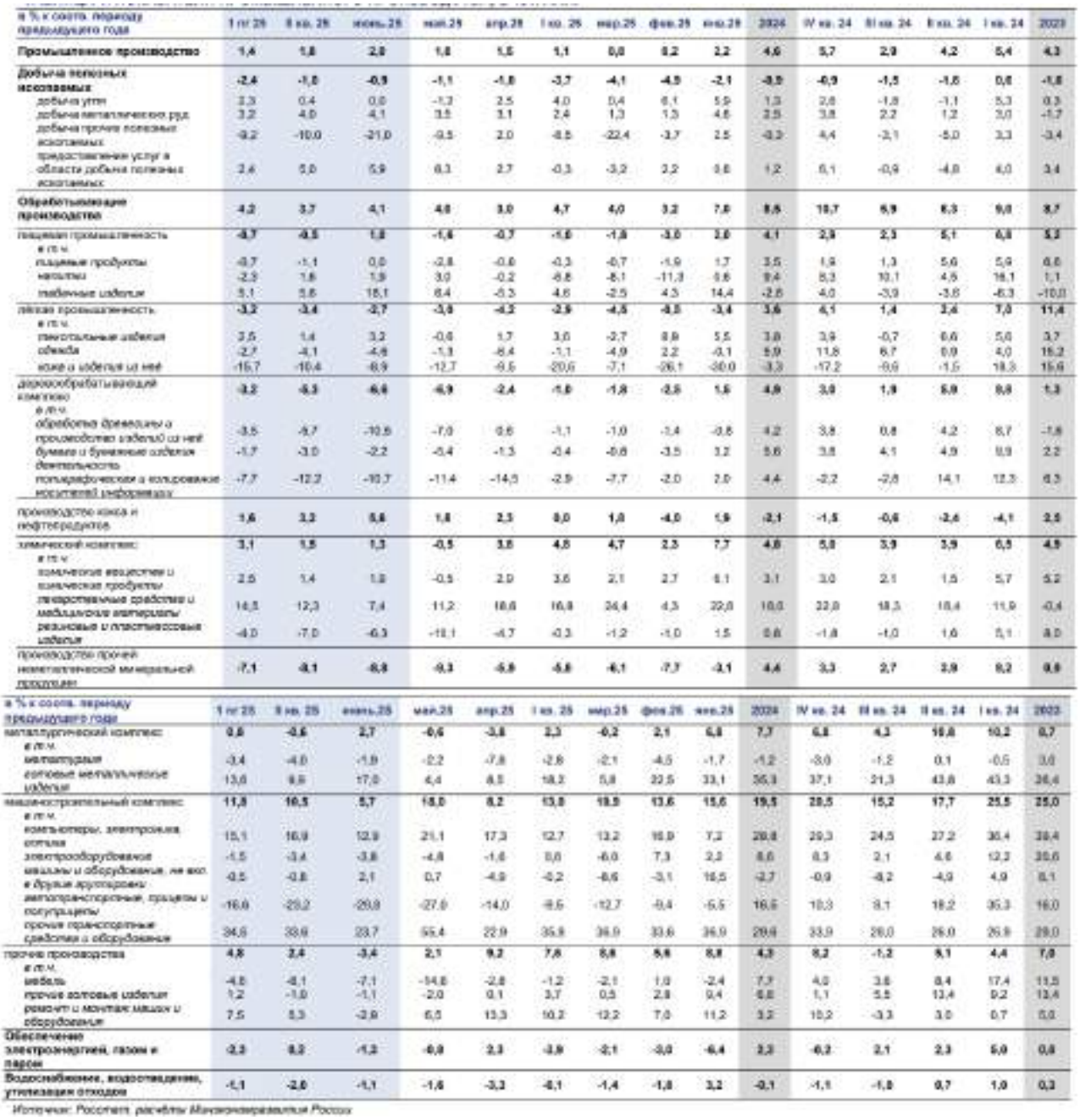
2.5. В июне значительно ускорились темпы роста выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** – до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г).

3. Динамика в **добывающем секторе** в июне улучшилась – выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост **добычи металлических руд** (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в **добыче угля** (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае).

За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 62 из 620



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв 25	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр 25	I кв. 25	мар 25	фев 25	янв 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,6	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,8	-0,9	-1,1	-1,8	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-3,0	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,6
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-0,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-3,3	4,4	-2,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	3,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,6	3,9	4,7	4,0	3,2	7,8	8,5	10,7	6,9	8,3	9,8	8,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	1,2	-1,6	-0,7	-1,6	-1,8	-3,0	2,6	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	6,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	15,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,6	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-3,2	-3,4	-2,7	-3,9	-4,3	-2,9	-4,5	-8,5	-3,4	3,6	6,1	1,4	3,4	7,0	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,8	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	16,2
кожа и изделия из нее	-15,7	-10,4	-6,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,9	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,9	1,9	5,9	8,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,8
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-0,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	8,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	-4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	8,0	1,0	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,6	-4,1	2,5
химический комплекс	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,6	4,6	4,7	2,3	7,7	4,6	5,8	3,9	3,9	6,5	4,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,6	1,4	1,8	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	10,6	10,8	24,4	4,3	22,8	10,0	22,8	18,3	10,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,6	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-6,8	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	-4,4	-3,3	-2,7	-2,9	-9,2	-9,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв 25	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр 25	I кв. 25	мар 25	фев 25	янв 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	0,6	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,8	17,0	6,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	15,0	8,2	13,8	13,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	30,4	28,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,3	8,6	6,3	2,1	4,6	12,3	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-5,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные средства и полуприцепы	-16,9	-23,2	-29,9	-27,9	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-6,5	16,5	10,3	9,1	18,2	35,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,5	33,6	23,7	55,4	22,9	35,9	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	5,8	5,6	5,8	4,3	8,2	-1,2	9,1	4,4	7,8
в т.ч.															
мебель	-4,8	-6,1	-7,1	-14,8	-2,8	-1,2	-2,1	1,8	-2,4	7,7	4,0	3,8	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,8	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	0,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	8,2	-1,2	-6,8	2,3	-3,8	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-6,2	2,1	2,3	5,0	0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,6	-1,1	-1,6	-3,3	-6,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,8	0,7	1,0	0,3

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. 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/e25b706c874dd5723f0df69d70dcd852/2025_07_23.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2025 года представлены в табл. 14.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 63 из 620

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2025 года

Наименование показателя	июнь 2025 г.	В % к		январь - июнь 2025 г. в % к январю - июню 2024 г.	Справочно		
		июню 2024 г.	маю 2025 г.		июнь 2024 г. в % к		январь - июнь 2024 г. в % к январю - июню 2023 г.
					июню 2023 г.	маю 2024 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	108,1	100,7	107,0	104,0[2)]	100,2[2)]	111,3[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 474,6	92,1	104,9	97,5	102,9[2)]	105,1[2)]	117,2[2)]
обрабатывающие производства	584 461,4	116,3	106,6	115,2	120,3[2)]	101,4[2)]	125,9[2)]
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	28 972,1	109,3	87,6	109,7	114,3[2)]	94,6[2)]	107,7[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 953,3	99,1	99,1	104,9	104,1	96,0[2)]	109,8[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	64 303,3	104,0	95,0	101,3	95,4[3)]	93,0[3)]	95,9[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	974,4	67,9	137,9	114,6	133,0	185,3	97,1
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 204 603,7	98,5	108,6	99,6	108,0	100,7	113,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	389 868,6	98,1	99,0	99,8	106,5	99,9	111,0
Оборот общественного питания, млн рублей	20 459,5	99,3	95,3	102,4	108,7	102,8	111,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	87 644,3	99,3	98,1	102,2	107,3	98,1	106,2
Индекс потребительских цен, %	x	108,6	100,3	109,7	108,1	101,1	107,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 434	79,3	103,7	71,0	51,5	96,5	49,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4)]							
номинальная, рублей	111 927,0	117,6	100,2	118,2	119,5	101,5	120,2
реальная	x	107,4	99,4	107,5	111,4	100,3	112,3

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

[2)] Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

[4)] Данные за май 2025 г., май 2025 г. к маю 2024 г., май 2025 г. к апрелю 2024 г., январь-май 2025 г. к январю-маю 2024 г., май 2024 г. к маю 2023 г., апрелю 2024 г., январь-май 2024 г. к январю-маю 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-июне%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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 64 из 620

рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

Таблица 15.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 65 из 620

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
2 кв. 2023 г.	161 820,76	116 554,48
3 кв. 2023 г.	174 961,81	118 293,57
4 кв. 2023 г.	191 498,86	117 841,86
1 кв. 2024 г.	192 093,40	114 290,09
2 кв. 2024 г.	196 482,20	115 379,27
3 кв. 2024 г.	200 284,33	115 324,73
4 кв. 2024 г.	196 143,68	112 914,64
1 кв. 2025 г.	195 296,46	169 489,63
2 кв. 2025 г.	194 315,44	171 828,98

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

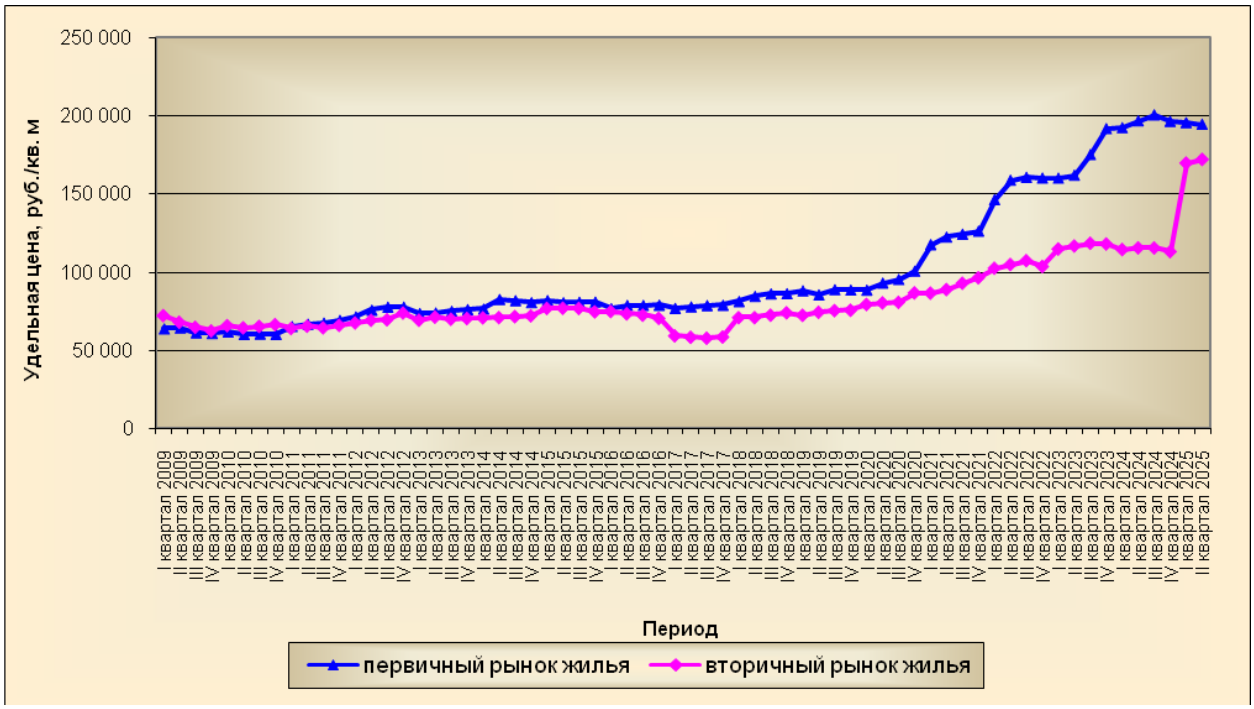


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
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	0,8	1,00
1 кв. 2025 г. - 2 кв. 2025 г.	снижение	-0,5	0,04

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 66 из 620

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 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	-0,3	0,92
1 кв. 2025 г. - 2 кв. 2025 г.	рост	0,13	17,22

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Состояние и перспективы российской экономики

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, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения 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 повлекло изменение 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 от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%;
- квартир вторичного рынка – на 4,0%;
- индивидуальных домов – на 3,0%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%;
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%;

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-8.pdf

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 67 из 620

- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%;
- торговых помещений и зданий – на 7,0%;
- административных помещений и зданий – на 6,0%;
- складских помещений и зданий – на 12,0%;
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь-март 2023 года (163 140)

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период **январь – март**:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
Российская Федерация, в т.ч по:	**163 140**	**179 687**	**157 561**	**0,97**	**0,88**
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

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 объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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 пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 68 из 620

объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-8.pdf

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

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

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

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

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

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

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам II квартала 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 во II квартале 2025 года увеличился на 1,8% и составил 2,23 млн кв. м, это на 14,2% больше, чем годом ранее. Активность девелоперов по выводу нового предложения существенно выросла: на 104% по сравнению с предыдущим кварталом и на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По итогам II квартала 2025 года на рынок вышло 292,3 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах. Стоит отметить, что новое предложение выводилось во всех классах и даже появился первый на рынке Московской области проект премиум-класса. В структуре нового предложения 59% составил комфорт-класс, 20% – стандарт-класс, 10% – бизнес-класс и 11% пришлось на новый проект премиум-класса.

Предложение новостроек представлено в 204 жилых комплексах и насчитывает 48,3 тыс. лотов (+0,2% к предыдущему периоду и +16,5% за год). За счёт активного выхода нового предложения на северном и северо-восточном направлениях, доля экспозиции севера с северо-востоком (31,2%) практически сравнялась с долей юго-восточного и южного направлений (30,9%).

Изменение объёма экспозиции по классам носило неравномерный характер: в стандарт-классе после длительного сокращения объём предложения вырос на 16,2% за квартал, в комфорт-классе, наоборот, сократился на 4,6%, в бизнес-классе прирост предложения составил 68,9%, появилось предложение премиум-класса. В годовой динамике объём предложения увеличился во всех классах: в стандарт-классе на 16,8%, в комфорт-классе на 10%, в бизнес-классе на 54,3%.

Цена.

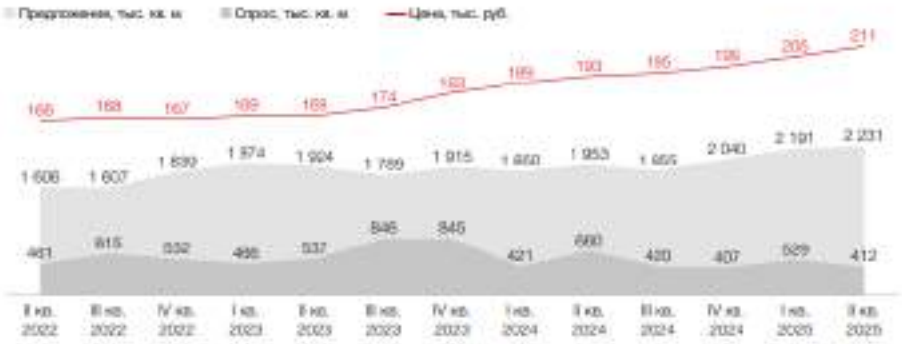
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2025 года продолжила поступательный рост (+2,9% за квартал и + 9,5% за год) и достигла значения 211,3 тыс. руб./кв. м. При этом по классам по итогам квартала прирост средневзвешенной цены отмечается только в сегменте комфорт (+3,4%). В стандарт-классе и бизнес-классе за счёт активного выхода нового предложения цены уменьшились: в стандарт-классе до 182,1 тыс. руб./кв. м (-2,1% за квартал), в бизнес-классе до 265,0 тыс. руб./кв. м (-5,2% за квартал). В годовой динамике прирост цен отмечен во всех классах: в стандарт-классе (+7,5%), в бизнес-классе (+8,6%), в комфорт-классе (+9,1%).

Спрос.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 69 из 620

Во II квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 411,9 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель ниже на 22,1%, в годовой динамике спрос меньше на 37,6%. Однако необходимо принимать во внимание высокую базу II кв. 2024 г., когда наблюдался всплеск спроса в преддверии завершения программы ипотеки с господдержкой.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	II кв. 2025	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	2251,0	↑ 1,8%	↑ 14,2%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	411,9	↓ -22,1%	↓ -57,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	211,3	↑ 2,9%	↑ 9,5%

Наиболее устойчивым сегментом на первичном рынке Московской области является комфорт-класс (преобладает в спросе и продолжает демонстрировать рост цен)

Несмотря на высокие ставки заёмного финансирования, девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты.

Новое предложение II квартала 2025 года

Комфорт-класс, квартиры

- «Авиатор»
- «Апрелевка клаб»
- «Восточное Бутово» (корп. 47, 48)
- «Ильинойс» (корп. 3.1, 3.2)
- «Квартал героев» (корп. 411)
- «Level Лесной» (корп. 26/3, 26/4, 26/5)
- «Мартемьяново Клаб» (корп. 2)
- «Новоград Павлино» (корп. 9)
- «Одинцово Сити» (корп. 2)
- «Отлично»
- «Отрадный» (корп. 2)
- «Первый квартал» (этап 2 корп. 11, 12, 15)
- «Сказка» (корп. 10, 11)
- «Смарт Квартал Лесная отрада» (корп. 4)
- «Страна Парковая» (корп. Васнецов)
- «Тетрис» (корп. 7)
- «Ярославский квартал» (корп. 2.2, 2.4)

Стандарт-класс, квартиры

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 25, 26)
- «Новый Благодар» (корп. 19)
- «Горки Марусино» (корп. 3, 4, 6, 8, 10)
- «Мечта» (корп. 5)
- «Молодежный (Озеры)»
- «Портал»
- «Пригород Лесное» (очередь 5 корп. 20, 21)
- «Северный квартал»
- «Солнечный (Луховицы)» (корп. А, Г)
- «Ступино» (корп. 1)

Бизнес-класс, квартиры

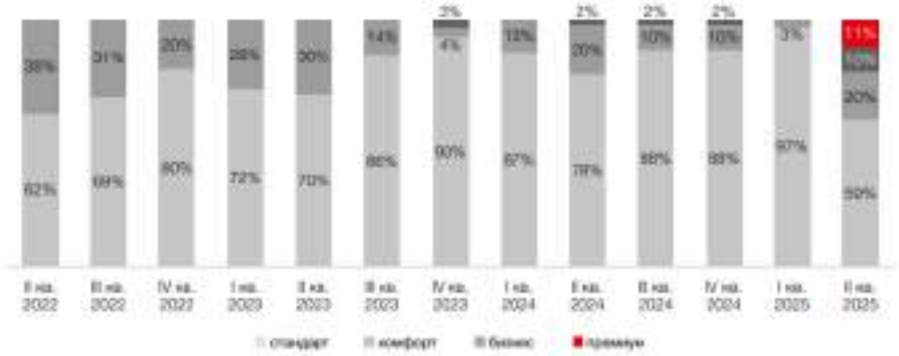
- «Бархат» (корп. 1, 2)
- «Павлово-5» (корп. 21, 24, 25, 26)
- «Поколение первых»

Премиум-класс, квартиры

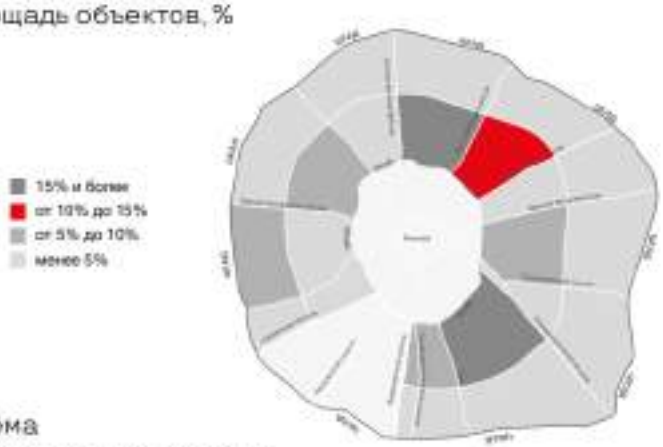
- «Мыс»

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 70 из 620

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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



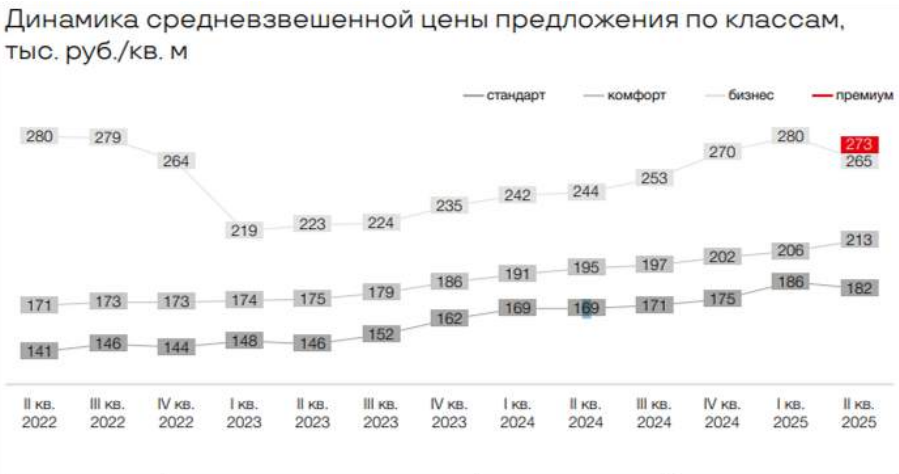
Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м

Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1738	⬇ -4,6%	⬆ 10,0%
стандарт	383	⬆ 16,2%	⬆ 16,8%
бизнес	96	⬆ 68,9%	⬆ 54,3%
премиум	55	-	-

После длительного периода вымывания предложения стандарт-класса наметился разворот: во II квартале 2025 года объём экспозиции стандарт-класса вырос на 16,2%. Часть этого предложения составляют новые корпуса в активно строящихся проектах, часть – являются возобновлением строительства ранее замороженных проектов. Новые проекты девелоперы предпочитают выводить в комфорт-классе.

При этом на рынок вышло сразу несколько новых проектов бизнес-класса и даже первый проект премиум-класса, что говорит о развитии рынка недвижимости с точки зрения продуктовых концепций.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 71 из 620

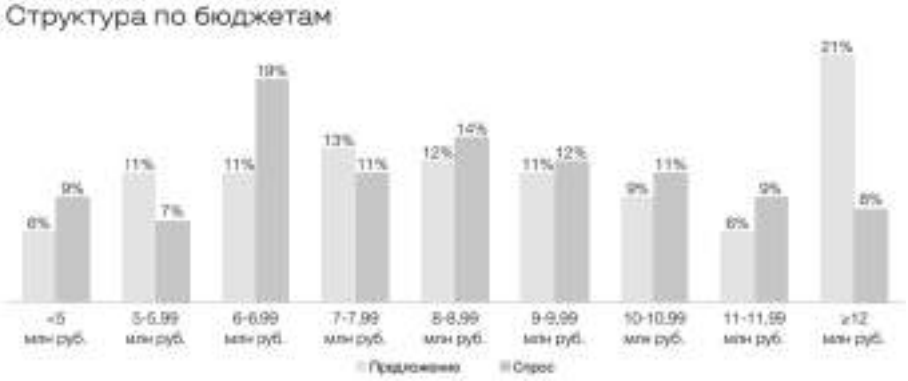


Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	213,2	⬆ 3,4%	⬆ 9,1%
стандарт	182,0	⬇ -2,1%	⬆ 7,5%
бизнес	265,0	⬇ -5,2%	⬆ 8,6%
премиум	273,3	-	-

В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфортклассе (86%). По сравнению с предыдущим кварталом его доля в спросе сократилась на 3 п.п., а в годовом выражении доля выросла на 4 п.п.

В структуре предложения в конце квартала появился премиум-класс, заняв долю 2%. Доля в спросе пока не показательна.

За счёт активного выхода нового предложения во всех классах, доля стандарт-класса в экспозиции увеличилась за квартал с 14% до 16%, бизнес-класса – с 3% до 4%, а доля комфортклассе соответственно сократилась с 83% до 78%.

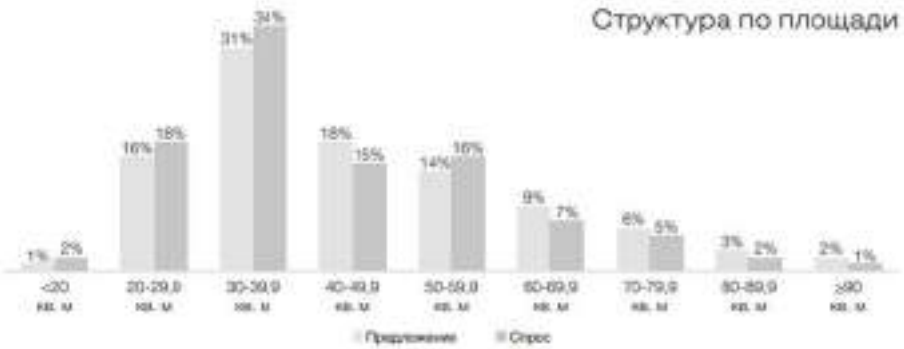


Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет во II квартале 2025 года 9,8 млн руб. (+4,6% за квартал и +7,4% за год).

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 72 из 620

Максимальным спросом по итогам II квартала 2025 года пользовались квартиры стоимостью 6-7 млн руб. (19%). При этом доля лотов стоимостью до 6 млн руб. уменьшилась с 30% в предыдущем квартале до 16% в отчётном периоде. В целом же основной спрос сосредоточен в диапазоне от 6 до 11 млн руб. (67%).

Существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-7 млн руб.): 11% в предложении и 19% в спросе, а также по лотам дороже 12 млн руб. (21% в предложении и 8% в спросе).



Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области во II квартале 2025 года составила 46,1 кв. м (+1,6% за квартал и -2,0% за год).

Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (34%), они же составляют максимальную долю в предложении (31%)

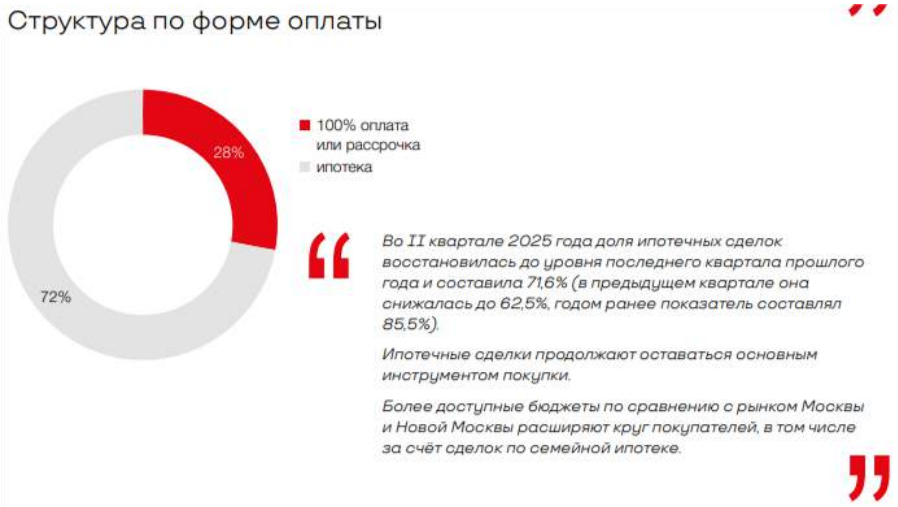
Структура предложения за квартал практически не изменилась, а в структуре спроса по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п. сократилась доля лотов площадью до 40 кв. м (с 58% до 54%) в пользу более просторных квартир (наиболее заметно (с 5% до 7%) , выросла доля спроса на квартиры площадью 60-70 кв. м, что соответствует евротрёхкомнатным и классическим трехкомнатным вариантам)

Текущая структура спроса и предложения по типологии квартир хорошо сбалансирована: первое место занимают однокомнатные лоты (43% в спросе и 44% в предложении), на втором – двухкомнатные (26% в спросе и 27% в предложении), на третьем – студии (23% в спросе и 21% в предложении). Трёхкомнатные квартиры занимают по 8% в спросе и предложении. Предложение и спрос на четырёхкомнатные квартиры сильно ограничены (по 0,4%).

По сравнению с предыдущим кварталом в спросе на 2,5 п.п. сократилась доля однокомнатных в пользу двух- и трёхкомнатных, что говорит о значительной доле сделок по семейной ипотеке.

Годом ранее в структуре спроса на 2,5 п.п. была меньше доля студий, при этом были чуть более востребованы однокомнатные и трёхкомнатные. Рост бюджетов и высокие ипотечные ставки уменьшили реализованный спрос на трёхкомнатные квартиры.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 73 из 620



Источник: 1. https://spn24.ru/ (https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Analitika-Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_II.kv.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. 8.

Рис. 8. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 74 из 620

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 75 из 620

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее 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. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 8
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 76 из 620

Наименование показателя	Значение показателя
	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	квартиры «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), свежий ремонт (отделка White Box, с отделкой)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки, отделка White Box, с отделкой

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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. 20 - 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 68	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 45	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 81	квартира
Трехкомнатные квартиры	
На дату оценки предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 отсутствуют	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 77 из 620

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 68	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 8
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 45	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 8
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 81	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 8

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 88	2	3	544,303	110 114
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 29	2	3	544,303	110 114
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 78	2	3	544,303	110 114

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,28	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/15 (последний)	1	нет данных	21,28	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,28	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,28	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
Объект	массовое	хорошее	монолитный железобетон с	2/15	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 78 из 620

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
анализа 7	современное жилье комфорт-класса		минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	(промежуточный)					box
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,41	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/24 (последний)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в	11/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 79 из 620

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
			массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/24 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,60	свежий ремонт	отделка White box

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 80 из 620

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
28	жилье комфорт-класса		базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	23,61	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	31,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	31,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 81 из 620

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
			перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	23/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,40	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 46	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 47	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 48	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 49	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,58	требует ремонта (отделка	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 82 из 620

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
	класса		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
Объект анализа 50	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 51	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 52	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 53	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 54	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 55	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 56	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 57	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 58	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 59	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 83 из 620

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
			железобетонные						
Объект анализа 60	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 61	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 62	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 63	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,53	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 67	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 68	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	свежий ремонт	отделка White box
				Однокомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/15 (последний)	1	нет данных	33,58	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/15 (последний)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 84 из 620

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
5	жилье комфорт-класса		базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/15 (последний)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,90	свежий ремонт	отделка White box
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/17 (последний)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/17 (промежуточный)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/17 (промежуточный)	1	нет данных	32,68	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал	16/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 85 из 620

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
			перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	34,12	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,29	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 86 из 620

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
	класса		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/17 (последний)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	17/17 (последний)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 87 из 620

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
			железобетонные						
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	37,54	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/17 (последний)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/17 (промежуточный)	1	нет данных	39,08	свежий ремонт	с отделкой
				Двухкомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	18/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на	10/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 88 из 620

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
2	жилье комфорт-класса		базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					(отделка отсутствует)	
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,25	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 89 из 620

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
			перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	23/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/24 (промежуточный)	2	нет данных	54,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	18/24 (промежуточный)	2	нет данных	54,63	требует ремонта (отделка	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 90 из 620

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
	класса		облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	23/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 91 из 620

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
			железобетонные						
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 42	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	18/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 92 из 620

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
			декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 46	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 47	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 48	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/24 (промежуточный)	2	нет данных	60,15	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 49	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/17 (последний)	2	нет данных	51,67	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 50	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	51,67	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 51	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/17 (промежуточный)	2	нет данных	51,67	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 52	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	51,67	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 53	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/17 (последний)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 54	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 93 из 620

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 55	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 56	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 57	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 58	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/17 (промежуточный)	2	нет данных	52,73	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 59	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 60	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 61	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 62	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 63	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 64	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	18/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 65	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	19/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 94 из 620

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
			штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 66	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 67	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 68	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,64	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 69	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 70	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 71	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 72	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 73	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 74	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 75	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект	массовое	хорошее	монолитный железобетон с	23/25	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 95 из 620

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
анализа 76	современное жилье комфорт-класса		минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	(промежуточный)					
Объект анализа 77	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 78	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 79	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 80	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой
Объект анализа 81	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	2	нет данных	60,14	свежий ремонт	с отделкой

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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 68	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 45	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 81	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 68	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 45	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 81	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 96 из 620

Таблица 26.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 68	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 45	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 81	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	4 324 681	203 227
Объект анализа 2	4 324 681	203 227
Объект анализа 3	4 324 681	203 227
Объект анализа 4	4 324 681	203 227
Объект анализа 5	4 351 100	203 227
Объект анализа 6	4 351 100	203 227
Объект анализа 7	4 351 100	203 227
Объект анализа 8	4 351 100	203 227
Объект анализа 9	4 351 100	203 227
Объект анализа 10	4 351 100	203 227
Объект анализа 11	4 511 470	170 052
Объект анализа 12	4 511 470	170 052
Объект анализа 13	4 511 470	170 052
Объект анализа 14	4 511 470	170 052
Объект анализа 15	4 511 470	170 052
Объект анализа 16	4 511 470	170 052
Объект анализа 17	4 511 470	170 052
Объект анализа 18	4 511 470	170 052
Объект анализа 19	4 511 470	170 052
Объект анализа 20	4 511 470	170 052
Объект анализа 21	4 511 470	170 052
Объект анализа 22	4 511 470	170 052
Объект анализа 23	4 709 708	199 564
Объект анализа 24	4 709 708	199 564
Объект анализа 25	4 709 708	199 564
Объект анализа 26	4 709 708	199 564
Объект анализа 27	4 709 708	199 564
Объект анализа 28	4 709 708	199 564
Объект анализа 29	4 711 703	199 564
Объект анализа 30	4 711 703	199 564
Объект анализа 31	4 711 703	199 564
Объект анализа 32	4 711 703	199 564
Объект анализа 33	4 711 703	199 564
Объект анализа 34	5 132 329	162 724
Объект анализа 35	5 132 329	162 724
Объект анализа 36	5 265 129	225 006
Объект анализа 37	5 265 129	225 006
Объект анализа 38	5 265 129	225 006
Объект анализа 39	5 265 129	225 006
Объект анализа 40	5 265 129	225 006
Объект анализа 41	5 265 129	225 006
Объект анализа 42	5 265 129	225 006
Объект анализа 43	5 265 129	225 006
Объект анализа 44	5 265 129	225 006
Объект анализа 45	5 301 563	162 724

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 97 из 620

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 46	5 301 563	162 724
Объект анализа 47	5 301 563	162 724
Объект анализа 48	5 301 563	162 724
Объект анализа 49	5 301 563	162 724
Объект анализа 50	5 308 072	162 724
Объект анализа 51	5 308 072	162 724
Объект анализа 52	5 308 072	162 724
Объект анализа 53	5 308 072	162 724
Объект анализа 54	5 308 072	162 724
Объект анализа 55	5 308 072	162 724
Объект анализа 56	5 726 408	215 847
Объект анализа 57	5 726 408	215 847
Объект анализа 58	5 726 408	215 847
Объект анализа 59	5 726 408	215 847
Объект анализа 60	5 726 408	215 847
Объект анализа 61	5 726 408	215 847
Объект анализа 62	5 726 408	215 847
Объект анализа 63	5 726 408	215 847
Объект анализа 64	5 843 841	183 078
Объект анализа 65	5 843 841	183 078
Объект анализа 66	5 843 841	183 078
Объект анализа 67	5 843 841	183 078
Объект анализа 68	5 843 841	183 078
	мин	162 724
	макс	225 006
	среднее	191 923
	медиана	199 564
	стандартное отклонение	22 382
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	11,66%
	Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	5 901 704	175 751
Объект анализа 2	5 957 944	175 751
Объект анализа 3	5 957 944	175 751
Объект анализа 4	5 957 944	175 751
Объект анализа 5	5 957 944	175 751
Объект анализа 6	5 957 944	175 751
Объект анализа 7	5 957 944	175 751
Объект анализа 8	5 957 944	175 751
Объект анализа 9	6 574 960	201 192
Объект анализа 10	6 574 960	201 192
Объект анализа 11	6 574 960	201 192
Объект анализа 12	6 574 960	201 192
Объект анализа 13	6 864 676	201 192
Объект анализа 14	6 864 676	201 192
Объект анализа 15	6 864 676	201 192
Объект анализа 16	6 864 676	201 192
Объект анализа 17	6 864 676	201 192
Объект анализа 18	6 864 676	201 192
Объект анализа 19	7 135 074	196 613
Объект анализа 20	7 135 074	196 613
Объект анализа 21	7 135 074	196 613
Объект анализа 22	7 135 074	196 613
Объект анализа 23	7 135 074	196 613
Объект анализа 24	7 135 074	196 613
Объект анализа 25	7 380 840	196 613
Объект анализа 26	7 380 840	196 613
Объект анализа 27	7 380 840	196 613
Объект анализа 28	7 380 840	196 613
Объект анализа 29	7 380 840	196 613
Объект анализа 30	7 380 840	196 613
Объект анализа 31	7 380 840	196 613

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 98 из 620

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 32	7 380 840	196 613
Объект анализа 33	7 380 840	196 613
Объект анализа 34	7 380 840	196 613
Объект анализа 35	7 380 840	196 613
Объект анализа 36	7 380 840	196 613
Объект анализа 37	7 380 840	196 613
Объект анализа 38	7 380 840	196 613
Объект анализа 39	7 683 623	196 613
Объект анализа 40	7 683 623	196 613
Объект анализа 41	7 683 623	196 613
Объект анализа 42	7 683 623	196 613
Объект анализа 43	7 683 623	196 613
Объект анализа 44	7 683 623	196 613
Объект анализа 45	7 683 623	196 613
	мин	175 751
	макс	201 192
	среднее	193 922
	медиана	196 613
	стандартное отклонение	8 746
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	4,51%
	Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	8 513 115	156 924
Объект анализа 2	8 513 115	156 924
Объект анализа 3	8 513 115	156 924
Объект анализа 4	8 513 115	156 924
Объект анализа 5	8 513 115	156 924
Объект анализа 6	8 513 115	156 924
Объект анализа 7	8 513 115	156 924
Объект анализа 8	8 513 115	156 924
Объект анализа 9	8 513 115	156 924
Объект анализа 10	8 541 361	156 924
Объект анализа 11	8 541 361	156 924
Объект анализа 12	8 541 361	156 924
Объект анализа 13	8 541 361	156 924
Объект анализа 14	8 541 361	156 924
Объект анализа 15	8 541 361	156 924
Объект анализа 16	8 541 361	156 924
Объект анализа 17	8 541 361	156 924
Объект анализа 18	8 541 361	156 924
Объект анализа 19	8 541 361	156 924
Объект анализа 20	8 541 361	156 924
Объект анализа 21	8 541 361	156 924
Объект анализа 22	8 572 746	156 924
Объект анализа 23	8 572 746	156 924
Объект анализа 24	8 593 146	156 924
Объект анализа 25	8 593 146	156 924
Объект анализа 26	8 593 146	156 924
Объект анализа 27	8 593 146	156 924
Объект анализа 28	8 593 146	156 924
Объект анализа 29	8 593 146	156 924
Объект анализа 30	8 593 146	156 924
Объект анализа 31	8 593 146	156 924
Объект анализа 32	9 032 533	156 924
Объект анализа 33	9 032 533	156 924
Объект анализа 34	9 032 533	156 924
Объект анализа 35	9 032 533	156 924
Объект анализа 36	9 032 533	156 924
Объект анализа 37	9 032 533	156 924
Объект анализа 38	9 032 533	156 924
Объект анализа 39	9 032 533	156 924
Объект анализа 40	9 032 533	156 924

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 99 из 620

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 41	9 032 533	156 924
Объект анализа 42	9 032 533	156 924
Объект анализа 43	9 438 965	156 924
Объект анализа 44	9 438 965	156 924
Объект анализа 45	9 438 965	156 924
Объект анализа 46	9 438 965	156 924
Объект анализа 47	9 438 965	156 924
Объект анализа 48	9 438 965	156 924
Объект анализа 49	10 474 473	202 719
Объект анализа 50	10 474 473	202 719
Объект анализа 51	10 474 473	202 719
Объект анализа 52	10 474 473	202 719
Объект анализа 53	10 689 355	202 719
Объект анализа 54	10 689 355	202 719
Объект анализа 55	10 689 355	202 719
Объект анализа 56	10 689 355	202 719
Объект анализа 57	10 689 355	202 719
Объект анализа 58	10 689 355	202 719
Объект анализа 59	11 076 547	202 719
Объект анализа 60	11 076 547	202 719
Объект анализа 61	11 076 547	202 719
Объект анализа 62	11 076 547	202 719
Объект анализа 63	11 076 547	202 719
Объект анализа 64	11 076 547	202 719
Объект анализа 65	11 076 547	202 719
Объект анализа 66	11 076 547	202 719
Объект анализа 67	11 076 547	202 719
Объект анализа 68	11 076 547	202 719
Объект анализа 69	12 191 500	202 719
Объект анализа 70	12 191 500	202 719
Объект анализа 71	12 191 500	202 719
Объект анализа 72	12 191 500	202 719
Объект анализа 73	12 191 500	202 719
Объект анализа 74	12 191 500	202 719
Объект анализа 75	12 191 500	202 719
Объект анализа 76	12 191 500	202 719
Объект анализа 77	12 191 500	202 719
Объект анализа 78	12 191 500	202 719
Объект анализа 79	12 191 500	202 719
Объект анализа 80	12 191 500	202 719
Объект анализа 81	12 191 500	202 719
	мин	156 924
	макс	202 719
	среднее	175 581
	медиана	156 924
	стандартное отклонение	22 642
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	12,9%

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

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

- от 162 724 руб./кв. м до 225 006 руб./кв. м - для квартир «студий»;
- от 175 751 руб./кв. м до 201 192 руб./кв. м - для однокомнатных квартир;
- от 156 924 руб./кв. м до 202 719 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир.

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

Коэффициент вариации, 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;

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 100 из 620

- 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 от незначительного до среднего разброса (в зависимости от типа квартир) значений признака выборки (удельных цен продаж).

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об 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 – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

Градация сроков экспозиции

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 101 из 620

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 102 из 620

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 103 из 620

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. 29.

Таблица 29.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

II. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

II.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[1]

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

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

145 ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 104 из 620

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+3:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 105 из 620

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. 31.

Таблица 31.

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	4,6%	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%

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%	6,9%
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	5,8%	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%	6,8%

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	6,6%	3,3%	6,7%
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. 32.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 106 из 620

Таблица 32.

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% 11,8%
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	6,9%	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% 8,3%
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. 33.

Таблица 33.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025.

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 107 из 620

поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

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

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 108 из 620

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, границы расширенных интервалов

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

Таблица 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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 109 из 620

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	0,75

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	0,78	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

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	0,75	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	0,86	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	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	0,89	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,75	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	0,96
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	0,79	0,69	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	0,96
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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 110 из 620

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

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

Таблица 37.

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

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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)	[illegible]	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 111 из 620

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

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

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

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

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

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

Таблица 38.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,92	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,86	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	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 112 из 620

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.

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 этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 113 из 620

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	0,98	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	0,96	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,95

Таблица 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	0,98	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

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

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 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 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 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 114 из 620

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 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

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. *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, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверное 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 115 из 620

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

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), усредненные 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

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

г. Москва

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

Площадь, кв.м		аналог		
		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

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	0,96	1,00

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 116 из 620

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.

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	0,96	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. 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 117 из 620

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. Жилые 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. Жилые 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.

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.Жилые 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 382. 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.Жилые 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.Жилые 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.Жилые 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 - на 01.07.2025 года

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 санузел (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,08
2	Совмещенный один санузел (санузел и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в месте общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное расходится по условиям характеристики "Малосемейки / гостиные / коммунальные квартиры")	0,87	0,92	0,88

* - учитывается сопоставимость (равнозначность) объектов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3811-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-07-2025-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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 118 из 620

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).

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 47.

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

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

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

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

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21
	от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,10	1,14
	от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,10
	от 500 до 1500	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
	от 1500	0,82	0,88	0,91	0,96	1,00

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 119 из 620

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	0,85	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	0,96	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.

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	0,95	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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 120 из 620

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.

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 121 из 620

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	0,93

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 – снижение с темпом (минус) 0,5% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,13% в квартал.

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+3:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 122 из 620

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

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

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

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

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

- от 0,04% до 3,73% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 17,22% для объектов на вторичном рынке.

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 123 из 620

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 124 из 620

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 125 из 620

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 126 из 620

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 127 из 620

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 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 128 из 620

стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 129 из 620

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 130 из 620

- 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 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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 131 из 620

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 132 из 620

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 133 из 620

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
анализа	метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 134 из 620

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 135 из 620

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 и том же доме (корпусе), то при отборе объектов-аналогов основными критериями выбора были:

- площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир;
- наличие и вид (тип) внутренней отделки.

В случае, если для какого-либо типа квартир количество объектов анализа не превышает 5 объектов или менее 5 объектов, то использовались все объекты анализа, выбранные для данного типа квартир.

В рамках настоящего отчета все объекты оценки были классифицированы (разделены) по следующим группам:

квартиры «студии»:

- студии без отделки площадью 22,58-26,53 кв. м;
- студии без отделки площадью 31,54-32,62 кв. м;
- студии с отделкой White Box площадью 21,28-21,41 кв. м;
- студии с отделкой White Box площадью 23,61 кв. м;
- студии с отделкой White Box площадью 31,92 кв. м;
- студии с отделкой площадью 22,88-23,91 кв. м;
- студии с отделкой площадью 26,46-32,17 кв. м.

1-комн. квартиры:

- 1-комн. без отделки площадью 34,2-34,76 кв. м;
- 1-комн. без отделки площадью 37,24-40,51 кв. м;
- 1-комн. с отделкой White Box;
- 1-комн. с отделкой площадью 34,26-34,49 кв. м;
- 1-комн. с отделкой площадью 36,29-43,54 кв. м.

2-комн. квартиры:

- 2-комн. без отделки;
- 2-комн. с отделкой.

3-комн. квартиры:

- 3-комн. без отделки;
- 3-комн. с отделкой.

Результаты выбора объектов-аналогов для каждой группы объектов оценки 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	Тип отделки	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии» без отделки площадью 22,58-26,53 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 11	9/24 (промежуточный)	26,53	без отделки	4 511 470	170 052
Объект-аналог 2	Объект анализа 13	4/24 (промежуточный)	26,53	без отделки	4 511 470	170 052
Объект-аналог 3	Объект анализа 13	20/24 (промежуточный)	26,53	без отделки	4 511 470	170 052
Объект-аналог 4	Объект анализа 17	11/24 (промежуточный)	26,53	без отделки	4 511 470	170 052
Объект-аналог 5	Объект анализа 22	7/24 (промежуточный)	26,53	без отделки	4 511 470	170 052
Квартиры «студии» без отделки площадью 31,54-32,62 кв. м						

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 136 из 620

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Тип отделки	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 34	13/16 (промежуточный)	31,54	без отделки	5 132 329	162 724
Объект-аналог 2	Объект анализа 47	12/16 (промежуточный)	32,58	без отделки	5 301 563	162 724
Объект-аналог 3	Объект анализа 49	6/16 (промежуточный)	32,58	без отделки	5 301 563	162 724
Объект-аналог 4	Объект анализа 53	4/16 (промежуточный)	32,62	без отделки	5 308 072	162 724
Объект-аналог 5	Объект анализа 55	10/16 (промежуточный)	32,62	без отделки	5 308 072	162 724
Квартиры «студии» с отделкой White Box площадью 21,28-21,41 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	12/15 (промежуточный)	21,28	отделка White box	4 324 681	203 227
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	8/15 (промежуточный)	21,28	отделка White box	4 324 681	203 227
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	9/15 (промежуточный)	21,41	отделка White box	4 351 100	203 227
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	14/15 (промежуточный)	21,41	отделка White box	4 351 100	203 227
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	11/15 (промежуточный)	21,41	отделка White box	4 351 100	203 227
Квартиры «студии» с отделкой White Box площадью 23,61 кв.						
Объект-аналог 1	Объект анализа 23	7/15 (промежуточный)	23,6	отделка White box	4 709 708	199 564
Объект-аналог 2	Объект анализа 25	9/15 (промежуточный)	23,6	отделка White box	4 709 708	199 564
Объект-аналог 3	Объект анализа 28	12/15 (промежуточный)	23,6	отделка White box	4 709 708	199 564
Объект-аналог 4	Объект анализа 29	7/15 (промежуточный)	23,61	отделка White box	4 711 703	199 564
Объект-аналог 5	Объект анализа 31	14/15 (промежуточный)	23,61	отделка White box	4 711 703	199 564
Квартиры «студии» с отделкой White Box площадью 31,92 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 64	9/15 (промежуточный)	31,92	отделка White box	5 843 841	183 078
Объект-аналог 2	Объект анализа 65	3/15 (промежуточный)	31,92	отделка White box	5 843 841	183 078
Объект-аналог 3	Объект анализа 66	15/15 (последний)	31,92	отделка White box	5 843 841	183 078
Объект-аналог 4	Объект анализа 67	7/15 (промежуточный)	31,92	отделка White box	5 843 841	183 078
Объект-аналог 5	Объект анализа 68	2/15 (промежуточный)	31,92	отделка White box	5 843 841	183 078
Квартиры «студии» с отделкой площадью 22,88-23,91 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 36	9/25 (промежуточный)	23,4	с отделкой	5 265 129	225 006
Объект-аналог 2	Объект анализа 38	18/25 (промежуточный)	23,4	с отделкой	5 265 129	225 006
Объект-аналог 3	Объект анализа 39	11/25 (промежуточный)	23,4	с отделкой	5 265 129	225 006
Объект-аналог 4	Объект анализа 42	21/25 (промежуточный)	23,4	с отделкой	5 265 129	225 006
Объект-аналог 5	Объект анализа 43	6/25 (промежуточный)	23,4	с отделкой	5 265 129	225 006
Квартиры «студии» с отделкой площадью 26,46-32,17 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 56	16/25 (промежуточный)	26,53	с отделкой	5 726 408	215 847
Объект-аналог 2	Объект анализа 57	14/25 (промежуточный)	26,53	с отделкой	5 726 408	215 847
Объект-аналог 3	Объект анализа 59	9/25 (промежуточный)	26,53	с отделкой	5 726 408	215 847
Объект-аналог 4	Объект анализа 62	24/25 (промежуточный)	26,53	с отделкой	5 726 408	215 847
Объект-аналог 5	Объект анализа 63	22/25 (промежуточный)	26,53	с отделкой	5 726 408	215 847
Однокомнатные квартиры без отделки площадью 34,2-34,76 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 9	3/17 (промежуточный)	32,68	с отделкой	6 574 960	201 192
Объект-аналог 2	Объект анализа 11	12/17 (промежуточный)	32,68	с отделкой	6 574 960	201 192
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	7/17	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 137 из 620

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Тип отделки	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
		(промежуточный)				
Объект-аналог 4	Объект анализа 15	16/17 (промежуточный)	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	5/17 (промежуточный)	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192
Однокомнатные квартиры без отделки площадью 37,24-40,51 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 20	6/17 (промежуточный)	36,29	с отделкой	7 135 074	196 613
Объект-аналог 2	Объект анализа 25	10/17 (промежуточный)	37,54	с отделкой	7 380 840	196 613
Объект-аналог 3	Объект анализа 34	15/17 (промежуточный)	37,54	с отделкой	7 380 840	196 613
Объект-аналог 4	Объект анализа 40	11/17 (промежуточный)	39,08	с отделкой	7 683 623	196 613
Объект-аналог 5	Объект анализа 44	14/17 (промежуточный)	39,08	с отделкой	7 683 623	196 613
Однокомнатные квартиры с отделкой White Box						
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	15/15 (последний)	33,58	отделка White box	5 901 704	175 751
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	14/15 (промежуточный)	33,9	отделка White box	5 957 944	175 751
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	2/15 (промежуточный)	33,9	отделка White box	5 957 944	175 751
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	13/15 (промежуточный)	33,9	отделка White box	5 957 944	175 751
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	5/15 (промежуточный)	33,9	отделка White box	5 957 944	175 751
Однокомнатные квартиры с отделкой площадью 34,26-34,49 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 9	3/17 (промежуточный)	32,68	с отделкой	6 574 960	201 192
Объект-аналог 2	Объект анализа 11	12/17 (промежуточный)	32,68	с отделкой	6 574 960	201 192
Объект-аналог 3	Объект анализа 13	14/17 (промежуточный)	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192
Объект-аналог 4	Объект анализа 14	7/17 (промежуточный)	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	5/17 (промежуточный)	34,12	с отделкой	6 864 676	201 192
Однокомнатные квартиры с отделкой площадью 36,29-43,54 кв. м						
Объект-аналог 1	Объект анализа 20	6/17 (промежуточный)	36,29	с отделкой	7 135 074	196 613
Объект-аналог 2	Объект анализа 24	8/17 (промежуточный)	36,29	с отделкой	7 135 074	196 613
Объект-аналог 3	Объект анализа 26	6/17 (промежуточный)	37,54	с отделкой	7 380 840	196 613
Объект-аналог 4	Объект анализа 37	8/17 (промежуточный)	37,54	с отделкой	7 380 840	196 613
Объект-аналог 5	Объект анализа 40	11/17 (промежуточный)	39,08	с отделкой	7 683 623	196 613
Двухкомнатные квартиры без отделки						
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	10/25 (промежуточный)	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
Объект-аналог 2	Объект анализа 20	10/25 (промежуточный)	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
Объект-аналог 3	Объект анализа 22	15/24 (промежуточный)	54,63	без отделки	8 572 746	156 924
Объект-аналог 4	Объект анализа 34	9/25 (промежуточный)	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
Объект-аналог 5	Объект анализа 43	9/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Двухкомнатные квартиры с отделкой						
Объект-аналог 1	Объект анализа 50	2/17 (промежуточный)	51,67	с отделкой	10 474 473	202 719
Объект-аналог 2	Объект анализа 54	6/17 (промежуточный)	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
Объект-аналог 3	Объект анализа 55	15/17 (промежуточный)	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
Объект-аналог 4	Объект анализа 67	9/25 (промежуточный)	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
Объект-аналог 5	Объект анализа 72	10/25 (промежуточный)	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 138 из 620

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Тип отделки	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Трехкомнатные квартиры без отделки						
Объект-аналог 1	Объект анализа 43 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	9/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 2	Объект анализа 44 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	18/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 3	Объект анализа 45 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	20/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 4	Объект анализа 47 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	11/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 5	Объект анализа 48 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	22/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Трехкомнатные квартиры с отделкой						
Объект-аналог 1	Объект анализа 43 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	9/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 2	Объект анализа 44 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	18/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 3	Объект анализа 45 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	20/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 4	Объект анализа 47 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	11/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Объект-аналог 5	Объект анализа 48 для 2-х комнатных квартир, т.к. предложения к продаже 3-х комнатных квартир в корпусе 8 на дату оценки отсутствуют	22/24 (промежуточный)	60,15	без отделки	9 438 965	156 924

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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 139 из 620

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. 54-69.

Таблица 54.

Сравнение квартир «студий» без отделки площадью 22,58-26,53 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 661 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 140 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,4	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	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	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 141 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 674 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 142 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
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 693 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 143 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
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	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 144 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 712 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 145 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
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 734 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 146 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
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	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 147 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 751 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 148 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,4	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	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 770 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 149 из 620

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 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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 150 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
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 1006 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 151 из 620

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	23,52	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	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 1023 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 152 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,58	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 153 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
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 1047 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 154 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	22,58	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	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 1070 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	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 155 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
даты оценки и дат оферт)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,52	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 156 из 620

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Сравнение квартир «студий» без отделки площадью 31,54-32,62 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 138 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 157 из 620

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.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,58	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 158 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится, объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 172 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 159 из 620

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	31,54	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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 189 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	г. Балашиха, микрорайон №	г. Балашиха, микрорайон №	г. Балашиха, микрорайон №	г. Балашиха, микрорайон №	г. Балашиха, микрорайон №	г. Балашиха, микрорайон №	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 160 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,62	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 161 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
связанного с недвижимостью							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 202 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 162 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	32,58	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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 989 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	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 163 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)	к сделке						вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,02	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 164 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)							
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 1040 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 165 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
котором находится объект недвижимости							проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,03	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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 1057 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 166 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 167 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,03	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62	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 56.

Сравнение квартир «студий» с отделкой White Box площадью 21,28-21,41 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 875 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 168 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пределах региона							проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	21,41	21,28	21,28	21,41	21,41	21,41	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 169 из 620

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 939 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 170 из 620

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	21,28	21,28	21,28	21,41	21,41	21,41	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 квартир «студий» с отделкой White Box площадью 23,61 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 916 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 171 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,61	23,6	23,6	23,6	23,61	23,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 172 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)							корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 979 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 173 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,61	23,6	23,6	23,6	23,61	23,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 174 из 620

Таблица 58.

Сравнение квартир «студий» с отделкой White Box площадью 31,92 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 897 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 175 из 620

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	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 933 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 176 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 177 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
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 969 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 178 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 59.

Сравнение квартир «студий» с отделкой площадью 22,88-23,91 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 646 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)

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 179 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 180 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1214 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 181 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	22,88	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1262 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 182 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,88	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 183 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1334 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 184 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,91	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 185 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1362 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 186 из 620

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 выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,16	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1382 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	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 187 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,91	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 188 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							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 1394 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 189 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	23,16	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1410 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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 190 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,16	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 191 из 620

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)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1430 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 192 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,91	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 193 из 620

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 60.

Сравнение квартир «студий» с отделкой площадью 26,46-32,17 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 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 предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 194 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконов и лоджий, кв.м							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	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 524 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в	2	2	2	2	2	2	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 195 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пределах региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 196 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							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 543 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 197 из 620

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	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 577 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	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 198 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 199 из 620

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 620 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 200 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	
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	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1096 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 201 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 202 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики объекта недвижимости							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 1112 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 203 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1136 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	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 204 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 205 из 620

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)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1152 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 206 из 620

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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 207 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится, объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1176 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 208 из 620

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	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1192 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:							

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 209 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,07	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 210 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1232 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	монолитный железобетон с минеральными плитами на	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 211 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	26,46	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1249 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 212 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 213 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1280 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 214 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,46	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 215 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1289 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 216 из 620

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 выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1306 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	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 217 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 218 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							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 61.

Сравнение 1-комн. квартир без отделки площадью 34,2-34,76 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 1004 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 219 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,2	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1052 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 проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 220 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(обременения) этих прав							
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 221 из 620

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	34,2	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1084 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 222 из 620

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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,2	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 223 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости к остановке общественного транспорта	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	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 62.

Сравнение 1-комн. квартир без отделки площадью 37,24-40,51 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 192 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 224 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	37,85	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 225 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 226 из 620

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	37,85	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 402 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 227 из 620

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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,35	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 228 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 427 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 229 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,35	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 452 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	дата оценки	актуально на	актуально на	актуально на	актуально на	актуально на	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 230 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
части отношения даты оценки и дат оферт)		дату оценки	дату оценки	дату оценки	дату оценки	дату оценки	корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,35	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 231 из 620

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)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 232 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,35	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 233 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
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 492 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 234 из 620

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	6	12	16	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	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	40,35	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 792 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 235 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,51	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 236 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 802 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 237 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,51	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 238 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 812 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат
общая площадь	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 239 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
без балконов и лоджий, кв.м							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	40,51	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 832 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:							

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 240 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,51	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 241 из 620

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 842 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 242 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	40,51	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 987 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 243 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 244 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,24	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1018 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в	2	2	2	2	2	2	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 245 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пределах региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	6	12	16	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	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	37,24	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 246 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
связанного с недвижимостью							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 63.

Сравнение 1-комн. квартир с отделкой White Box, 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 865 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 247 из 620

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	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	32,68	33,58	33,9	33,9	33,9	33,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 886 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	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 248 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 249 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,9	33,58	33,9	33,9	33,9	33,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 904 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 250 из 620

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.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	33,9	33,58	33,9	33,9	33,9	33,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 251 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 936 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 252 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	33,58	33,58	33,9	33,9	33,9	33,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	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 946 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 253 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	32,68	33,58	33,9	33,9	33,9	33,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 254 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 64.

Сравнение 1-комн. квартир с отделкой площадью 34,26-34,49 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 1101 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 255 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,48	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1147 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 проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 256 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(обременения) этих прав							
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 257 из 620

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	34,49	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1188 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 258 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населенного пункта, тыс. чел.							корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,49	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 259 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 1353 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 260 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	34,26	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 65.

Сравнение 1-комн. квартир с отделкой площадью 36,29-43,54 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 306 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 261 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,54	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 262 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							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 349 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 263 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,29	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 367 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	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 264 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и	39,08	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 265 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1129 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 266 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,91	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 267 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1169 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 268 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							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	36,91	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1228 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 269 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	43,54	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 270 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 1245 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 9	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 271 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	36,91	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1268 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	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 272 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
цене 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	43,54	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 273 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							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 1316 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 274 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	43,54	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1325 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	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 275 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 12	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и	37,22	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 276 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1388 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 13	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 277 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,22	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 278 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1421 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 14	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 279 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							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	37,22	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 66.

Сравнение 2-комн. квартир без отделки, 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 384 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 280 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,76	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 281 из 620

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 429 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 282 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	54,76	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 446 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	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 283 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
даты оценки и дат оферт)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,43	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 284 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	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 460 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 285 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,25	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 478 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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00,
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 286 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 287 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,56	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 654 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 288 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,63	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 289 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
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 683 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 290 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	60,15	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 714 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:							

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 291 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,63	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 292 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
движимого имущества, не связанного с недвижимостью							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 738 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 293 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	54,63	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 767 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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 294 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	60,15	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 295 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости (потребность в ремонте)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	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 796 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	массовое современное жилье комфорт-	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 296 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	59,84	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 808 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 297 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 298 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,45	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 818 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 299 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	53,45	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 300 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
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 829 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 301 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	54,09	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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 840 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:							

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 302 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,65	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15	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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 303 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
движимого имущества, не связанного с недвижимостью							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 67.

Сравнение 2-комн. квартир с отделкой, 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 11 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 304 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	57,26	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 305 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	57,26	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 306 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 71 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 307 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	57,09	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 308 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 92 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 309 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,26	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 125 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 310 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	57,09	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 311 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 302 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 312 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	52,73	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 318 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	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 313 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
цене 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	52,73	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 314 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							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 329 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 315 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,67	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 374 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	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 316 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	52,73	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 317 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 528 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 318 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	60,14	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 319 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 569 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 320 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							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	54,64	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 587 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 321 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,64	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 322 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 600 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 323 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	60,14	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 629 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	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 324 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
цене 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,64	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 325 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							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 641 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 326 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	54,64	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1095 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	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 327 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	40,83	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 328 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1118 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 329 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,31	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 330 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1154 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 331 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							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	51,73	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1166 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 332 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,31	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 333 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 1183 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 334 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	40,83	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1219 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	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 335 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
цене 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,59	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 336 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							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 1243 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 337 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,59	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1275 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	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	полная,	Отличий нет,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 338 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,59	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 339 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1307 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 340 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населённом 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	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,59	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 341 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1323 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 342 из 620

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	51,59	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1375 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	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 343 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	57,39	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 344 из 620

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 1395 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 345 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
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	51,63	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1411 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 346 из 620

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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	51,63	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 347 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)							
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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 1432 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 348 из 620

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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, 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	49,99	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	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.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 349 из 620

Таблица 68.

Сравнение 3-комн. квартир без отделки, 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 166 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	2	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 350 из 620

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	66,65	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	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 193 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	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 351 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	
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.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	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	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	69,6	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 352 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							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 230 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 353 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	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	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	66,65	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	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 1035 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	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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 354 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
даты оценки и дат оферт)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	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	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	72,75	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 355 из 620

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 1067 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 356 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	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	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	72,75	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 357 из 620

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 69.

Сравнение 3-комн. квартир с отделкой, 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 1239 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	2	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на количество

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 358 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							комнат
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	67,68	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	с отделкой	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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 1271 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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 359 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 8	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	544,303	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110114	110114	110114	110114	110114	110114	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 железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, крашенной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	2	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	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	67,68	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта	с отделкой	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные,

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 360 из 620

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							вводится поправка на тип отделки объекта
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.

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

Анализ данных представленных в табл. 54 - 69 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 последнем этаже;
- поправку физические характеристики (в части поправки на количество комнат) для 3-х комнатных квартир;
- поправку на физические характеристики (в части поправки на тип отделки объекта недвижимости) для 1-но комнатных и 3-х комнатных квартир без отделки.

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

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

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

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 70.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 361 из 620

Таблица 70.

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%	6,9%
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	5

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 75 кв.м.	0,51	0,90	0,54	0,55	0,54	0,53
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,53	0,90	0,55	0,54	0,53	0,51
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м.	0,55	0,95	0,62	0,63	0,62	0,58
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м.	0,59	0,94	0,80	0,85	0,80	0,68
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,85	0,85	0,90	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,84	0,85	0,84	0,80
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,84	0,85	0,84	0,80

01.07.2025

3	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Среднее значения при продаже жилой недвижимости в Московской области	8

Подтверждение информации

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 362 из 620

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

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

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Среднее значение, с учетом округлений	**6 ((4,7+5+8)/3=6)**

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправки при продаже жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 6%, так как объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна скидка от Застройщика.

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

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

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

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

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах, одинаковая (не отличается). Исходя из этого, поправка на этаж расположения для квартир, права на которые оцениваются, расположенных на последнем этаже, не применялась.

Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) № 8, т.к. в этом доме находятся объекты-аналоги.

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 363 из 620

Квартиры студии без отделки

последний этаж

промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

170 052 170 052

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{170\ 052}{170\ 052} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж

промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

162 724 162 724

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{162\ 724}{162\ 724} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж

промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

162 724 162 724

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{162\ 724}{162\ 724} - 1) * 100 = 0\%$$

Квартиры студии с отделкой White Box

последний этаж промежуточный этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 364 из 620

Удельная цена предложения:

203 227 | 203 227

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{203\ 227}{203\ 227} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж | промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

183 078 | 183 078

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{183\ 078}{183\ 078} - 1) * 100 = 0\%$$

1-но комнатные квартиры с отделкой White Box

последний этаж | промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

175 751 | 175 751

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{175\ 751}{175\ 751} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж | промежуточный этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 365 из 620

Удельная цена предложения:

175 751 175 751

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{175\ 751}{175\ 751} - 1) * 100 = 0\%$$

1-но комнатные квартиры с отделкой

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

201 192 201 192

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{201\ 192}{201\ 192} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

196 613 196 613

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{196\ 613}{196\ 613} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 366 из 620

Удельная цена предложения:

196 613 196 613

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{196\ 613}{196\ 613} - 1) * 100 = 0\%$$

2-х комнатные квартиры без отделки

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

156 924 156 924

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{156\ 924}{156\ 924} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

156 924 156 924

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{156\ 924}{156\ 924} - 1) * 100 = 0\%$$

2-х комнатные квартиры с отделкой

последний этаж промежуточный этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 367 из 620

Удельная цена предложения:

202 719 202 719

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{202\ 719}{202\ 719} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

202 719 202 719

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{202\ 719}{202\ 719} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Удельная цена предложения:

202 719 202 719

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{202\ 719}{202\ 719} - 1) * 100 = 0\%$$

последний этаж промежуточный этаж

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 368 из 620

Удельная цена предложения:

202 719 202 719

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{202\ 719}{202\ 719} - 1) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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 № 8 данного ЖК), то оценщик принял решение ввести поправку на отличие в количестве комнат.

Расчет значения данной поправки проводился оценщиком с использованием цен предложений, опубликованных весной 2025 года, на квартиры, находящихся в корпусе (доме) № 8, т.к. в этом доме были предложения на продажу 2-х и 3-х комнатных квартир и в этом же доме, находятся квартиры, права на которые оцениваются.

Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 8 представлено в табл. 71.

Таблица 71.

Данные о ценах предложений для 2-х и 3-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 8

№ квартиры	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Данные о ценах предложений для 3-х комнатных квартир			
150	66,65	10 089 996	151 388
142	66,65	10 089 996	151 388
137	69,60	10 536 590	151 388
145	69,60	10 536 590	151 388
254	66,65	10 089 996	151 388
161	69,60	10 536 590	151 388
241	69,60	10 536 590	151 388
174	66,65	10 089 996	151 388
209	69,60	10 536 590	151 388
225	69,60	10 536 590	151 388
Среднее значение			**151 388**
Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир			
761	60,15	9 501 887	157 970
749	60,15	9 501 887	157 970
731	60,15	9 501 887	157 970
707	60,15	9 501 887	157 970
689	60,15	9 501 887	157 970
719	60,15	9 501 887	157 970
773	60,15	9 501 887	157 970

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 369 из 620

№ квартиры	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
677	60,15	9 501 887	157 970
Среднее значение			**157 970**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Подтверждение наличия указанных в табл. 71 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) № 8 ЖК «Пехра», руб./кв. м;

$C^2_{уд.}$ - удельная цена предложений для 2-х комнатных квартир без отделки в корпусе (доме) № 8 ЖК «Пехра», руб./кв. м.

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

$$П = (\frac{151\ 388}{157\ 970} - 1) * 100\% = -4\%$$

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости (квартир).

В конкретном случае, в корпусе (доме) № 8 ЖК «Пехра» представлены следующие виды внутренней отделки квартир:

- без отделки;
- отделка White Box;
- с отделкой.

Описание каждого типа внутренней отделки представлено в Приложении № 3 к Договору в участии долевого строительства жилого дома.

Среди квартир, права на которые оцениваются, есть 1-но комнатные квартиры без отделки, в то время, как объекты-аналоги для 1-но комнатных квартир представлены с отделкой и с отделкой White Box.

Также среди квартир, права на которые оцениваются, есть 3-х комнатные квартиры с отделкой, в то время, как объекты-аналоги для 3-х комнатных квартир представлены без отделки.

При расчете стоимости 1-но комнатных без отделки использовались объекты-аналоги с отделкой. Таким образом, к используемым объектам-аналогам с отделкой, необходимо внести поправку на «тип отделки».

Расчет значения данной поправки проводился оценщиком с использованием цен предложений на 2-х комнатные квартиры в корпусе (доме) № 8, предлагаемые к продаже как «с отделкой», так и «без отделки».

Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир в корпусе (доме) № 8, предлагаемых к продаже как «с отделкой», так и «без отделки», представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир в корпусе (доме) № 8, предлагаемых к продаже как «с отделкой», так и «без отделки»,

№ квартиры	Площадь, кв. м	Тип отделки	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Данные о ценах предложений для 2-х комнатных квартир				
377	51,67	с отделкой	10 474 473	202 719
257	51,67	с отделкой	10 474 473	202 719
361	51,67	с отделкой	10 474 473	202 719
321	51,67	с отделкой	10 474 473	202 719

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 370 из 620

№ квартиры	Площадь, кв. м	Тип отделки	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
382	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
294	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
366	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
350	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
262	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
310	52,73	с отделкой	10 689 355	202 719
515	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
647	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
533	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
563	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
545	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
605	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
611	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
623	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
551	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
599	54,64	с отделкой	11 076 547	202 719
510	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
582	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
594	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
552	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
564	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
606	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
570	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
630	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
540	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
522	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
504	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
618	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
642	60,14	с отделкой	12 191 500	202 719
Среднее значение				**202 719**
465	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
425	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
495	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
435	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
445	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
385	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
455	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
480	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
405	54,25	без отделки	8 513 115	156 924
391	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
386	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
451	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
436	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
461	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
481	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
501	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
431	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
491	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
411	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
426	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
401	54,43	без отделки	8 541 361	156 924
726	54,63	без отделки	8 572 746	156 924
744	54,63	без отделки	8 572 746	156 924
419	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
399	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
439	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
469	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
409	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
499	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
479	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
449	54,76	без отделки	8 593 146	156 924
388	57,56	без отделки	9 032 533	156 924

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 371 из 620

№ квартиры	Площадь, кв. м	Тип отделки	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
493	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
423	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
473	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
463	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
433	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
443	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
413	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
398	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
453	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
481	57,56	без отделки	9 032 533	156 924
695	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
749	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
761	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
719	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
707	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
773	60,15	без отделки	9 438 965	156 924
Среднее значение				**156 924**
Разница удельной цены между квартир «без отделки» и «с отделкой», руб./кв. м				**- 45 795**
Разница удельной цены между квартир «с отделкой» и «без отделки», руб./кв. м				**45 795**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки (разницы удельной стоимости квартир «без отделки» и «с отделкой»), с учетом округлений, составляет (минус) 45 795 руб./кв. м.

Рассчитанное значение данной поправки (разницы удельной стоимости квартир «с отделкой» и «без отделки»), с учетом округлений, составляет 45 795 руб./кв. м.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 73-88.

Таблица 73.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» без отделки площадью 22,58-26,53 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 661					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 674					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 693					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 712					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 734					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 372 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 751					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 770					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1006					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1023					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1047					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1070					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0	4 511 470,0
Удельная цена, руб./кв.м.	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0	170 052,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0	159 849,0
Статистические данные					
минимальное значение		159 849			
максимальное значение		159 849			
среднее значение между минимальным и максимальным		159 849			
стандартное отклонение		0			
вариация (отношение СКО к среднему значению)		0%			
отклонение min и max значения от среднего (округленно)		0%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 74.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» без отделки площадью 31,54-32,62 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 138					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 373 из 620

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 172					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 189					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 202					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 989					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1040					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1057					
Площадь, кв. м	31,54	32,58	32,58	32,62	32,62
Цена, руб.	5 132 329,0	5 301 563,0	5 301 563,0	5 308 072,0	5 308 072,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0	162 724,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0	152 961,0
Статистические данные					
минимальное значение	152 961				
максимальное значение	152 961				
среднее значение между минимальным и максимальным	152 961				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 75.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 21,28-21,41 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 875					
Площадь, кв. м	21,28	21,28	21,41	21,41	21,41
Цена, руб.	4 324 681,0	4 324 681,0	4 351 100,0	4 351 100,0	4 351 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	203 227,0	203 227,0	203 227,0	203 227,0	203 227,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	191 033,0	191 033,0	191 033,0	191 033,0	191 033,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 939					
Площадь, кв. м	21,28	21,28	21,41	21,41	21,41
Цена, руб.	4 324 681,0	4 324 681,0	4 351 100,0	4 351 100,0	4 351 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	203 227,0	203 227,0	203 227,0	203 227,0	203 227,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 374 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	191 033,0	191 033,0	191 033,0	191 033,0	191 033,0
Статистические данные					
минимальное значение	191 033				
максимальное значение	191 033				
среднее значение между минимальным и максимальным	191 033				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 76.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 23,61 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 916					
Площадь, кв. м	23,60	23,60	23,60	23,61	23,61
Цена, руб.	4 709 708,0	4 709 708,0	4 709 708,0	4 711 703,0	4 711 703,0
Удельная цена, руб./кв.м.	199 564,0	199 564,0	199 564,0	199 564,0	199 564,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 590,0	187 590,0	187 590,0	187 590,0	187 590,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 979					
Площадь, кв. м	23,60	23,60	23,60	23,61	23,61
Цена, руб.	4 709 708,0	4 709 708,0	4 709 708,0	4 711 703,0	4 711 703,0
Удельная цена, руб./кв.м.	199 564,0	199 564,0	199 564,0	199 564,0	199 564,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 590,0	187 590,0	187 590,0	187 590,0	187 590,0
Статистические данные					
минимальное значение	187 590				
максимальное значение	187 590				
среднее значение между минимальным и максимальным	187 590				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 77.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 31,92 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 897					
Площадь, кв. м	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92
Цена, руб.	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 933					
Площадь, кв. м	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92
Цена, руб.	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 969					
Площадь, кв. м	31,92	31,92	31,92	31,92	31,92
Цена, руб.	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0	5 843 841,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0	183 078,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0	172 093,0
Статистические данные					
минимальное значение		172 093			

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 375 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
максимальное значение		172 093			
среднее значение между минимальным и максимальным		172 093			
стандартное отклонение		0			
вариация (отношение СКО к среднему значению)		0%			
отклонение min и max значения от среднего (округленно)		0%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 78.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» с отделкой площадью 22,88-23,91 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 646					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1214					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1262					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1334					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1362					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1382					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1394					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1410					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 376 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1430					
Площадь, кв. м	23,40	23,40	23,40	23,40	23,40
Цена, руб.	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0	5 265 129,0
Удельная цена, руб./кв.м.	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0	225 006,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0	211 506,0
Статистические данные					
минимальное значение	211 506				
максимальное значение	211 506				
среднее значение между минимальным и максимальным	211 506				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 79.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий» с отделкой площадью 26,46-32,17 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 511					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 524					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 543					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 577					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 620					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1096					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1112					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 377 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1136					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1152					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1176					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1192					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1232					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1249					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1280					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1289					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1306					
Площадь, кв. м	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Цена, руб.	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0	5 726 408,0
Удельная цена, руб./кв.м.	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0	215 847,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 378 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0	202 896,0
Статистические данные					
минимальное значение	202 896				
максимальное значение	202 896				
среднее значение между минимальным и максимальным	202 896				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 80.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир без отделки площадью 34,2-34,76 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 1004					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1052					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1084					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0	143 325,0
Статистические данные					
минимальное значение	143 325				
максимальное значение	143 325				
среднее значение между минимальным и максимальным	143 325				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 81.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир без отделки площадью 37,24-40,51 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 192					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 240					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 379 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 402					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 427					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 452					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 492					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 792					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 802					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 380 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 812					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 832					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 842					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 987					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1018					
Площадь, кв. м	36,29	37,54	37,54	39,08	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Поправка на тип отделки, руб.	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0	-45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0	139 021,0
Статистические данные					
минимальное значение	139 021				
максимальное значение	139 021				
среднее значение между минимальным и максимальным	139 021				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 82.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир с отделкой White Box, 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 865					
Площадь, кв. м	33,58	33,90	33,90	33,90	33,90

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 381 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	5 901 704,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 886					
Площадь, кв. м	33,58	33,90	33,90	33,90	33,90
Цена, руб.	5 901 704,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 904					
Площадь, кв. м	33,58	33,90	33,90	33,90	33,90
Цена, руб.	5 901 704,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 936					
Площадь, кв. м	33,58	33,90	33,90	33,90	33,90
Цена, руб.	5 901 704,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 946					
Площадь, кв. м	33,58	33,90	33,90	33,90	33,90
Цена, руб.	5 901 704,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0	5 957 944,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0	175 751,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0	165 206,0
Статистические данные					
минимальное значение	165 206				
максимальное значение	165 206				
среднее значение между минимальным и максимальным	165 206				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 83.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир с отделкой площадью 34,26-34,49 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 1101					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1147					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1188					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 382 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1353					
Площадь, кв. м	32,68	32,68	34,12	34,12	34,12
Цена, руб.	6 574 960,0	6 574 960,0	6 864 676,0	6 864 676,0	6 864 676,0
Удельная цена, руб./кв.м.	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0	201 192,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0	189 120,0
Статистические данные					
минимальное значение	189 120				
максимальное значение	189 120				
среднее значение между минимальным и максимальным	189 120				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 84.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-комн. квартир с отделкой площадью 36,29-43,54 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 306					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 349					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 367					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1129					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1169					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1228					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1245					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 383 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1268					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1316					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1325					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1388					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1421					
Площадь, кв. м	36,29	36,29	37,54	37,54	39,08
Цена, руб.	7 135 074,0	7 135 074,0	7 380 840,0	7 380 840,0	7 683 623,0
Удельная цена, руб./кв.м.	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0	196 613,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0	184 816,0
Статистические данные					
минимальное значение	184 816				
максимальное значение	184 816				
среднее значение между минимальным и максимальным	184 816				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 85.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 2-комн. квартир без отделки, 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 384					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 429					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 384 из 620

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 446					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 460					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 478					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 654					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 683					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 714					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 738					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 767					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 796					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 385 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 818					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 829					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 840					
Площадь, кв. м	54,25	54,43	54,63	57,56	60,15
Цена, руб.	8 513 115,0	8 541 361,0	8 572 746,0	9 032 533,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Статистические данные					
минимальное значение	147 509				
максимальное значение	147 509				
среднее значение между минимальным и максимальным	147 509				
стандартное отклонение	1				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 86.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 2-комн. квартир с отделкой, 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 11					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 386 из 620

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 125					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 302					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 318					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 329					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 374					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 528					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 587					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 600					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 629					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 387 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 641					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1095					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1118					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1154					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1166					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1183					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1219					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1243					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1275					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 388 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1307					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1323					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1375					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1395					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1411					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1432					
Площадь, кв. м	51,67	52,73	52,73	54,64	60,14
Цена, руб.	10 474 473,0	10 689 355,0	10 689 355,0	11 076 547,0	12 191 500,0
Удельная цена, руб./кв.м.	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0	202 719,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0	190 556,0
Статистические данные					
минимальное значение	190 556				
максимальное значение	190 556				
среднее значение между минимальным и максимальным	190 556				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 87.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 3-комн. квартир без отделки, 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 166					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 193					

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 389 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 230					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1035					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1067					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Статистические данные					
минимальное значение	141 609				
максимальное значение	141 609				
среднее значение между минимальным и максимальным	141 609				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 88.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 3-комн. квартир с отделкой, 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 1239					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Поправка на тип отделки, руб.	45 795,0	45 795,0	45 795,0	45 795,0	45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 404,0	187 404,0	187 404,0	187 404,0	187 404,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1271					
Площадь, кв. м	60,15	60,15	60,15	60,15	60,15
Цена, руб.	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0	9 438 965,0
Удельная цена, руб./кв.м.	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0	156 924,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 390 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0	147 509,0
Поправка на количество комнат, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0	141 609,0
Поправка на тип отделки, руб.	45 795,0	45 795,0	45 795,0	45 795,0	45 795,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	187 404,0	187 404,0	187 404,0	187 404,0	187 404,0
Статистические данные					
минимальное значение	187 404				
максимальное значение	187 404				
среднее значение между минимальным и максимальным	187 404				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения не отличаются:

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

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

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

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

В настоящем отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 391 из 620

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

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. 89-104.

Таблица 89.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» без отделки площадью 22,58-26,53 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 661					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 674					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 693					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 712					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 734					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 751					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 770					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 392 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1006					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1023					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1047					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1070					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	170 052	170 052	170 052	170 052	170 052
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	159 849	159 849	159 849	159 849	159 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 203	10 203	10 203	10 203	10 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 015				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	159 900				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 90.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» без отделки площадью 31,54-32,62 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 138					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 172					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 189					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 393 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 202					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 989					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1040					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1057					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 724	162 724	162 724	162 724	162 724
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	152 961	152 961	152 961	152 961	152 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 763	9 763	9 763	9 763	9 763
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	153 000				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 91.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 21,28-21,41 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 875					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	203 227	203 227	203 227	203 227	203 227
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	191 033	191 033	191 033	191 033	191 033
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 194	12 194	12 194	12 194	12 194
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 970				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	191 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 939					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	203 227	203 227	203 227	203 227	203 227
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	191 033	191 033	191 033	191 033	191 033
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 194	12 194	12 194	12 194	12 194
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 970				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	191 000				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 92.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 23,61 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 916					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	199 564	199 564	199 564	199 564	199 564
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 590	187 590	187 590	187 590	187 590
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 974	11 974	11 974	11 974	11 974

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 394 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 870				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 979					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	199 564	199 564	199 564	199 564	199 564
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 590	187 590	187 590	187 590	187 590
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 974	11 974	11 974	11 974	11 974
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 870				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 93.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» с отделкой White Box площадью 31,92 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 897					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 078	183 078	183 078	183 078	183 078
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 093	172 093	172 093	172 093	172 093
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 985	10 985	10 985	10 985	10 985
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 925				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	172 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 933					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 078	183 078	183 078	183 078	183 078
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 093	172 093	172 093	172 093	172 093
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 985	10 985	10 985	10 985	10 985
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 925				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	172 100				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 94.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» с отделкой площадью 22,88-23,91 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 646					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1214					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1262					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1334					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 395 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1362					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1382					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1394					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1410					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1430					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	225 006	225 006	225 006	225 006	225 006
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	211 506	211 506	211 506	211 506	211 506
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	67 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	211 500				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 95.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий» с отделкой площадью 26,46-32,17 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 511					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 524					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 396 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 543					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 577					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 620					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1096					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1112					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1152					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1176					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 397 из 620

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 1192					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1232					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1249					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1280					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1289					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1306					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	215 847	215 847	215 847	215 847	215 847
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	202 896	202 896	202 896	202 896	202 896
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 951	12 951	12 951	12 951	12 951
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 755				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	202 900				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 96.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир без отделки площадью 34,2-34,76 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 1004					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	143 325	143 325	143 325	143 325	143 325
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 867	57 867	57 867	57 867	57 867
Суммарное отклонение, руб./кв. м	289 335				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	143 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1052					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	143 325	143 325	143 325	143 325	143 325
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 867	57 867	57 867	57 867	57 867

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 398 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	289 335				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	143 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1084					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	143 325	143 325	143 325	143 325	143 325
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 867	57 867	57 867	57 867	57 867
Суммарное отклонение, руб./кв. м	289 335				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	143 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 97.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир без отделки 37,24-40,51 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 192					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 240					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 402					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 427					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 452					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 399 из 620

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 492					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 792					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 802					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 812					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 832					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 842					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 987					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1018					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	139 021	139 021	139 021	139 021	139 021
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57 592	57 592	57 592	57 592	57 592
Суммарное отклонение, руб./кв. м	287 960				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 000				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 400 из 620

Таблица 98.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир с отделкой White Box, 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 865					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 751	175 751	175 751	175 751	175 751
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	165 206	165 206	165 206	165 206	165 206
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 545	10 545	10 545	10 545	10 545
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 725				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	165 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 886					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 751	175 751	175 751	175 751	175 751
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	165 206	165 206	165 206	165 206	165 206
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 545	10 545	10 545	10 545	10 545
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 725				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	165 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 904					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 751	175 751	175 751	175 751	175 751
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	165 206	165 206	165 206	165 206	165 206
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 545	10 545	10 545	10 545	10 545
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 725				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	165 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 936					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 751	175 751	175 751	175 751	175 751
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	165 206	165 206	165 206	165 206	165 206
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 545	10 545	10 545	10 545	10 545
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 725				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	165 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 946					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 751	175 751	175 751	175 751	175 751
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	165 206	165 206	165 206	165 206	165 206
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 545	10 545	10 545	10 545	10 545
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 725				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	165 200				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 99.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир с отделкой площадью 34,26-34,49 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 1101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	189 120	189 120	189 120	189 120	189 120
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 072	12 072	12 072	12 072	12 072
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 360				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	189 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1147					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	189 120	189 120	189 120	189 120	189 120
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 072	12 072	12 072	12 072	12 072
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 360				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	189 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1188					

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 401 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	189 120	189 120	189 120	189 120	189 120
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 072	12 072	12 072	12 072	12 072
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 360				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	189 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1353					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	201 192	201 192	201 192	201 192	201 192
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	189 120	189 120	189 120	189 120	189 120
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 072	12 072	12 072	12 072	12 072
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 360				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	189 100				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 100.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-комн. квартир с отделкой площадью 36,29-43,54 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 306					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 349					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 367					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1129					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1169					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1228					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 402 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1245					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1268					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1316					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1325					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1388					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1421					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	196 613	196 613	196 613	196 613	196 613
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	184 816	184 816	184 816	184 816	184 816
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 797	11 797	11 797	11 797	11 797
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 985				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	184 800				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 101.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 2-комн. квартир без отделки, 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 384					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 429					

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 403 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 446					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 460					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 478					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 654					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 683					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 714					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 738					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 767					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 404 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 796					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 818					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 829					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 840					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	147 509	147 509	147 509	147 509	147 509
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 415	9 415	9 415	9 415	9 415
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 075				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 102.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 2-комн. квартир с отделкой, 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 11					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений	190 600				

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 405 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 125					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 302					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 318					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 329					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 374					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 528					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 406 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 587					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 600					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 629					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 641					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1095					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1118					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1154					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1166					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 407 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1183					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1219					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1243					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1275					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1307					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1323					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1375					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1395					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 408 из 620

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1411					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1432					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	202 719	202 719	202 719	202 719	202 719
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	190 556	190 556	190 556	190 556	190 556
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 163	12 163	12 163	12 163	12 163
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 815				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 103.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 3-комн. квартир без отделки, 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 166					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 609	141 609	141 609	141 609	141 609
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 315	15 315	15 315	15 315	15 315
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 575				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	141 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 193					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 609	141 609	141 609	141 609	141 609
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 315	15 315	15 315	15 315	15 315
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 575				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	141 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 230					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 609	141 609	141 609	141 609	141 609
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 315	15 315	15 315	15 315	15 315
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 575				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	141 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1035					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 609	141 609	141 609	141 609	141 609
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 315	15 315	15 315	15 315	15 315
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 575				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	141 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1067					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	141 609	141 609	141 609	141 609	141 609
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 315	15 315	15 315	15 315	15 315
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 575				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	141 600				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 409 из 620

Таблица 104.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 3-комн. квартир с отделкой, 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 1239					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 404	187 404	187 404	187 404	187 404
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 480	30 480	30 480	30 480	30 480
Суммарное отклонение, руб./кв. м	152 400				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1271					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	156 924	156 924	156 924	156 924	156 924
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	187 404	187 404	187 404	187 404	187 404
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 480	30 480	30 480	30 480	30 480
Суммарное отклонение, руб./кв. м	152 400				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	187 400				

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. 105.

Таблица 105.

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	3	11	2	57,26	190 600	10 913 756
2	1	6	38	2	57,26	190 600	10 913 756
3	1	9	71	2	57,09	190 600	10 881 354
4	1	12	92	2	57,26	190 600	10 913 756
5	1	15	125	2	57,09	190 600	10 881 354
6	2	2	138	1	32,58	153 000	4 984 740
7	2	5	166	3	66,65	141 600	9 437 640
8	2	6	172	1	31,54	153 000	4 825 620
9	2	8	189	1	32,62	153 000	4 990 860
10	2	9	192	1	37,85	139 000	5 261 150
11	2	9	193	3	69,60	141 600	9 855 360
12	2	10	202	1	32,58	153 000	4 984 740
13	2	13	230	3	66,65	141 600	9 437 640
14	2	15	240	1	37,85	139 000	5 261 150
15	3	7	302	2	52,73	190 600	10 050 338
16	3	8	306	1	37,54	184 800	6 937 392
17	3	9	318	2	52,73	190 600	10 050 338
18	3	11	329	2	51,67	190 600	9 848 302
19	3	13	349	1	36,29	184 800	6 706 392
20	3	15	367	1	39,08	184 800	7 221 984
21	3	16	374	2	52,73	190 600	10 050 338
22	4	2	384	2	54,76	147 500	8 077 100
23	4	5	402	1	40,35	139 000	5 608 650
24	4	10	427	1	40,35	139 000	5 608 650
25	4	11	429	2	54,76	147 500	8 077 100
26	4	14	446	2	54,43	147 500	8 028 425

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 410 из 620

№ 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.
27	4	15	452	1	40,35	139 000	5 608 650
28	4	17	460	2	54,25	147 500	8 001 875
29	4	19	472	1	40,35	139 000	5 608 650
30	4	20	478	2	57,56	147 500	8 490 100
31	4	23	492	1	40,35	139 000	5 608 650
32	5	3	511	1	26,53	202 900	5 382 937
33	5	5	524	1	26,53	202 900	5 382 937
34	5	6	528	2	60,14	190 600	11 462 684
35	5	8	543	1	26,53	202 900	5 382 937
36	5	12	569	2	54,64	190 600	10 414 384
37	5	14	577	1	26,53	202 900	5 382 937
38	5	15	587	2	54,64	190 600	10 414 384
39	5	18	600	2	60,14	190 600	11 462 684
40	5	21	620	1	26,53	202 900	5 382 937
41	5	22	629	2	54,64	190 600	10 414 384
42	5	24	641	2	54,64	190 600	10 414 384
43	5	25	646	1	23,40	211 500	4 949 100
44	6	3	654	2	54,63	147 500	8 057 925
45	6	4	661	1	23,40	159 900	3 741 660
46	6	6	674	1	26,53	159 900	4 242 147
47	6	7	683	2	60,15	147 500	8 872 125
48	6	9	693	1	26,53	159 900	4 242 147
49	6	12	712	1	26,53	159 900	4 242 147
50	6	13	714	2	54,63	147 500	8 057 925
51	6	16	734	1	26,53	159 900	4 242 147
52	6	17	738	2	54,63	147 500	8 057 925
53	6	19	751	1	23,40	159 900	3 741 660
54	6	21	767	2	60,15	147 500	8 872 125
55	6	22	770	1	26,53	159 900	4 242 147
56	7	3	792	1	40,51	139 000	5 630 890
57	7	4	796	2	59,84	147 500	8 826 400
58	7	5	802	1	40,51	139 000	5 630 890
59	7	6	808	2	53,45	147 500	7 883 875
60	7	7	812	1	40,51	139 000	5 630 890
61	7	8	818	2	53,45	147 500	7 883 875
62	7	10	829	2	54,09	147 500	7 978 275
63	7	11	832	1	40,51	139 000	5 630 890
64	7	12	840	2	54,65	147 500	8 060 875
65	7	13	842	1	40,51	139 000	5 630 890
66	8	3	865	1	32,68	165 200	5 398 736
67	8	4	875	1	21,41	191 000	4 089 310
68	8	5	886	1	33,90	165 200	5 600 280
69	8	6	897	1	31,92	172 100	5 493 432
70	8	7	904	1	33,90	165 200	5 600 280
71	8	8	916	1	23,61	187 600	4 429 236
72	8	10	933	1	31,92	172 100	5 493 432
73	8	10	936	1	33,58	165 200	5 547 416
74	8	11	939	1	21,28	191 000	4 064 480
75	8	12	946	1	32,68	165 200	5 398 736
76	8	14	969	1	31,92	172 100	5 493 432
77	8	15	979	1	23,61	187 600	4 429 236
78	9	2	987	1	37,24	139 000	5 176 360
79	9	3	989	1	32,02	153 000	4 899 060
80	9	4	1004	1	34,20	143 300	4 900 860
81	9	5	1006	1	23,52	159 900	3 760 848
82	9	6	1018	1	37,24	139 000	5 176 360
83	9	7	1023	1	22,58	159 900	3 610 542
84	9	8	1035	3	72,75	141 600	10 301 400
85	9	9	1040	1	32,03	153 000	4 900 590
86	9	10	1047	1	22,58	159 900	3 610 542
87	9	10	1052	1	34,20	143 300	4 900 860
88	9	11	1057	1	32,03	153 000	4 900 590

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+04:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 411 из 620

№ 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.
89	9	12	1067	3	72,75	141 600	10 301 400
90	9	13	1070	1	23,52	159 900	3 760 848
91	9	14	1084	1	34,20	143 300	4 900 860
92	10	2	1095	2	40,83	190 600	7 782 198
93	10	2	1096	1	32,07	202 900	6 507 003
94	10	3	1101	1	34,48	189 100	6 520 168
95	10	4	1112	1	32,07	202 900	6 507 003
96	10	5	1118	2	51,31	190 600	9 779 686
97	10	6	1129	1	36,91	184 800	6 820 968
98	10	7	1136	1	32,07	202 900	6 507 003
99	10	8	1147	1	34,49	189 100	6 522 059
100	10	9	1152	1	32,07	202 900	6 507 003
101	10	9	1154	2	51,73	190 600	9 859 738
102	10	11	1166	2	51,31	190 600	9 779 686
103	10	11	1169	1	36,91	184 800	6 820 968
104	10	12	1176	1	32,07	202 900	6 507 003
105	10	13	1183	2	40,83	190 600	7 782 198
106	10	13	1188	1	34,49	189 100	6 522 059
107	10	14	1192	1	32,07	202 900	6 507 003
108	11	3	1214	1	22,88	211 500	4 839 120
109	11	3	1219	2	51,59	190 600	9 833 054
110	11	4	1228	1	43,54	184 800	8 046 192
111	11	5	1232	1	26,46	202 900	5 368 734
112	11	6	1239	3	67,68	187 400	12 683 232
113	11	6	1243	2	51,59	190 600	9 833 054
114	11	7	1245	1	36,91	184 800	6 820 968
115	11	7	1249	1	32,17	202 900	6 527 293
116	11	9	1262	1	22,88	211 500	4 839 120
117	11	9	1268	1	43,54	184 800	8 046 192
118	11	10	1271	3	67,68	187 400	12 683 232
119	11	10	1275	2	51,59	190 600	9 833 054
120	11	11	1280	1	26,46	202 900	5 368 734
121	11	12	1289	1	32,17	202 900	6 527 293
122	11	14	1306	1	32,17	202 900	6 527 293
123	11	14	1307	2	51,59	190 600	9 833 054
124	11	15	1316	1	43,54	184 800	8 046 192
125	11	16	1323	2	51,59	190 600	9 833 054
126	12	2	1325	1	37,22	184 800	6 878 256
127	12	3	1334	1	23,91	211 500	5 056 965
128	12	5	1353	1	34,26	189 100	6 478 566
129	12	6	1362	1	23,16	211 500	4 898 340
130	12	8	1375	2	57,39	190 600	10 938 534
131	12	9	1382	1	23,91	211 500	5 056 965
132	12	9	1388	1	37,22	184 800	6 878 256
133	12	10	1394	1	23,16	211 500	4 898 340
134	12	10	1395	2	51,63	190 600	9 840 678
135	12	12	1410	1	23,16	211 500	4 898 340
136	12	12	1411	2	51,63	190 600	9 840 678
137	12	14	1421	1	37,22	184 800	6 878 256
138	12	15	1430	1	23,91	211 500	5 056 965
139	12	15	1432	2	49,99	190 600	9 528 094
Итого					**5 653,50**		**974 959 299**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 412 из 620

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

974 959 299 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	11	2	57,26	10 913 756
2	1	6	38	2	57,26	10 913 756
3	1	9	71	2	57,09	10 881 354
4	1	12	92	2	57,26	10 913 756
5	1	15	125	2	57,09	10 881 354
6	2	2	138	1	32,58	4 984 740
7	2	5	166	3	66,65	9 437 640
8	2	6	172	1	31,54	4 825 620
9	2	8	189	1	32,62	4 990 860
10	2	9	192	1	37,85	5 261 150
11	2	9	193	3	69,60	9 855 360
12	2	10	202	1	32,58	4 984 740
13	2	13	230	3	66,65	9 437 640
14	2	15	240	1	37,85	5 261 150
15	3	7	302	2	52,73	10 050 338
16	3	8	306	1	37,54	6 937 392
17	3	9	318	2	52,73	10 050 338
18	3	11	329	2	51,67	9 848 302
19	3	13	349	1	36,29	6 706 392
20	3	15	367	1	39,08	7 221 984
21	3	16	374	2	52,73	10 050 338
22	4	2	384	2	54,76	8 077 100
23	4	5	402	1	40,35	5 608 650
24	4	10	427	1	40,35	5 608 650
25	4	11	429	2	54,76	8 077 100
26	4	14	446	2	54,43	8 028 425

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 413 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
27	4	15	452	1	40,35	5 608 650
28	4	17	460	2	54,25	8 001 875
29	4	19	472	1	40,35	5 608 650
30	4	20	478	2	57,56	8 490 100
31	4	23	492	1	40,35	5 608 650
32	5	3	511	1	26,53	5 382 937
33	5	5	524	1	26,53	5 382 937
34	5	6	528	2	60,14	11 462 684
35	5	8	543	1	26,53	5 382 937
36	5	12	569	2	54,64	10 414 384
37	5	14	577	1	26,53	5 382 937
38	5	15	587	2	54,64	10 414 384
39	5	18	600	2	60,14	11 462 684
40	5	21	620	1	26,53	5 382 937
41	5	22	629	2	54,64	10 414 384
42	5	24	641	2	54,64	10 414 384
43	5	25	646	1	23,40	4 949 100
44	6	3	654	2	54,63	8 057 925
45	6	4	661	1	23,40	3 741 660
46	6	6	674	1	26,53	4 242 147
47	6	7	683	2	60,15	8 872 125
48	6	9	693	1	26,53	4 242 147
49	6	12	712	1	26,53	4 242 147
50	6	13	714	2	54,63	8 057 925
51	6	16	734	1	26,53	4 242 147
52	6	17	738	2	54,63	8 057 925
53	6	19	751	1	23,40	3 741 660
54	6	21	767	2	60,15	8 872 125
55	6	22	770	1	26,53	4 242 147
56	7	3	792	1	40,51	5 630 890
57	7	4	796	2	59,84	8 826 400
58	7	5	802	1	40,51	5 630 890
59	7	6	808	2	53,45	7 883 875
60	7	7	812	1	40,51	5 630 890
61	7	8	818	2	53,45	7 883 875
62	7	10	829	2	54,09	7 978 275
63	7	11	832	1	40,51	5 630 890
64	7	12	840	2	54,65	8 060 875
65	7	13	842	1	40,51	5 630 890
66	8	3	865	1	32,68	5 398 736
67	8	4	875	1	21,41	4 089 310
68	8	5	886	1	33,90	5 600 280
69	8	6	897	1	31,92	5 493 432
70	8	7	904	1	33,90	5 600 280
71	8	8	916	1	23,61	4 429 236
72	8	10	933	1	31,92	5 493 432
73	8	10	936	1	33,58	5 547 416
74	8	11	939	1	21,28	4 064 480
75	8	12	946	1	32,68	5 398 736
76	8	14	969	1	31,92	5 493 432
77	8	15	979	1	23,61	4 429 236
78	9	2	987	1	37,24	5 176 360
79	9	3	989	1	32,02	4 899 060
80	9	4	1004	1	34,20	4 900 860
81	9	5	1006	1	23,52	3 760 848
82	9	6	1018	1	37,24	5 176 360
83	9	7	1023	1	22,58	3 610 542
84	9	8	1035	3	72,75	10 301 400
85	9	9	1040	1	32,03	4 900 590
86	9	10	1047	1	22,58	3 610 542
87	9	10	1052	1	34,20	4 900 860
88	9	11	1057	1	32,03	4 900 590

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+04:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 414 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
89	9	12	1067	3	72,75	10 301 400
90	9	13	1070	1	23,52	3 760 848
91	9	14	1084	1	34,20	4 900 860
92	10	2	1095	2	40,83	7 782 198
93	10	2	1096	1	32,07	6 507 003
94	10	3	1101	1	34,48	6 520 168
95	10	4	1112	1	32,07	6 507 003
96	10	5	1118	2	51,31	9 779 686
97	10	6	1129	1	36,91	6 820 968
98	10	7	1136	1	32,07	6 507 003
99	10	8	1147	1	34,49	6 522 059
100	10	9	1152	1	32,07	6 507 003
101	10	9	1154	2	51,73	9 859 738
102	10	11	1166	2	51,31	9 779 686
103	10	11	1169	1	36,91	6 820 968
104	10	12	1176	1	32,07	6 507 003
105	10	13	1183	2	40,83	7 782 198
106	10	13	1188	1	34,49	6 522 059
107	10	14	1192	1	32,07	6 507 003
108	11	3	1214	1	22,88	4 839 120
109	11	3	1219	2	51,59	9 833 054
110	11	4	1228	1	43,54	8 046 192
111	11	5	1232	1	26,46	5 368 734
112	11	6	1239	3	67,68	12 683 232
113	11	6	1243	2	51,59	9 833 054
114	11	7	1245	1	36,91	6 820 968
115	11	7	1249	1	32,17	6 527 293
116	11	9	1262	1	22,88	4 839 120
117	11	9	1268	1	43,54	8 046 192
118	11	10	1271	3	67,68	12 683 232
119	11	10	1275	2	51,59	9 833 054
120	11	11	1280	1	26,46	5 368 734
121	11	12	1289	1	32,17	6 527 293
122	11	14	1306	1	32,17	6 527 293
123	11	14	1307	2	51,59	9 833 054
124	11	15	1316	1	43,54	8 046 192
125	11	16	1323	2	51,59	9 833 054
126	12	2	1325	1	37,22	6 878 256
127	12	3	1334	1	23,91	5 056 965
128	12	5	1353	1	34,26	6 478 566
129	12	6	1362	1	23,16	4 898 340
130	12	8	1375	2	57,39	10 938 534
131	12	9	1382	1	23,91	5 056 965
132	12	9	1388	1	37,22	6 878 256
133	12	10	1394	1	23,16	4 898 340
134	12	10	1395	2	51,63	9 840 678
135	12	12	1410	1	23,16	4 898 340
136	12	12	1411	2	51,63	9 840 678
137	12	14	1421	1	37,22	6 878 256
138	12	15	1430	1	23,91	5 056 965
139	12	15	1432	2	49,99	9 528 094

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 415 из 620

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К8-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.10.2024 года, заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 139 (Ста тридцати девяти) квартир площадью 5 653,50 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая), на земельном участке площадью 30 010 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151007, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

974 959 299

(Девятьсот семьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят девять тысяч двести девяносто девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3	11	2	57,26	10 913 756
2	1	6	38	2	57,26	10 913 756
3	1	9	71	2	57,09	10 881 354
4	1	12	92	2	57,26	10 913 756
5	1	15	125	2	57,09	10 881 354
6	2	2	138	1	32,58	4 984 740
7	2	5	166	3	66,65	9 437 640
8	2	6	172	1	31,54	4 825 620
9	2	8	189	1	32,62	4 990 860
10	2	9	192	1	37,85	5 261 150
11	2	9	193	3	69,60	9 855 360
12	2	10	202	1	32,58	4 984 740
13	2	13	230	3	66,65	9 437 640
14	2	15	240	1	37,85	5 261 150
15	3	7	302	2	52,73	10 050 338
16	3	8	306	1	37,54	6 937 392
17	3	9	318	2	52,73	10 050 338
18	3	11	329	2	51,67	9 848 302
19	3	13	349	1	36,29	6 706 392
20	3	15	367	1	39,08	7 221 984
21	3	16	374	2	52,73	10 050 338
22	4	2	384	2	54,76	8 077 100
23	4	5	402	1	40,35	5 608 650
24	4	10	427	1	40,35	5 608 650
25	4	11	429	2	54,76	8 077 100
26	4	14	446	2	54,43	8 028 425
27	4	15	452	1	40,35	5 608 650
28	4	17	460	2	54,25	8 001 875
29	4	19	472	1	40,35	5 608 650
30	4	20	478	2	57,56	8 490 100
31	4	23	492	1	40,35	5 608 650
32	5	3	511	1	26,53	5 382 937
33	5	5	524	1	26,53	5 382 937
34	5	6	528	2	60,14	11 462 684
35	5	8	543	1	26,53	5 382 937
36	5	12	569	2	54,64	10 414 384
37	5	14	577	1	26,53	5 382 937
38	5	15	587	2	54,64	10 414 384

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 416 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
39	5	18	600	2	60,14	11 462 684
40	5	21	620	1	26,53	5 382 937
41	5	22	629	2	54,64	10 414 384
42	5	24	641	2	54,64	10 414 384
43	5	25	646	1	23,40	4 949 100
44	6	3	654	2	54,63	8 057 925
45	6	4	661	1	23,40	3 741 660
46	6	6	674	1	26,53	4 242 147
47	6	7	683	2	60,15	8 872 125
48	6	9	693	1	26,53	4 242 147
49	6	12	712	1	26,53	4 242 147
50	6	13	714	2	54,63	8 057 925
51	6	16	734	1	26,53	4 242 147
52	6	17	738	2	54,63	8 057 925
53	6	19	751	1	23,40	3 741 660
54	6	21	767	2	60,15	8 872 125
55	6	22	770	1	26,53	4 242 147
56	7	3	792	1	40,51	5 630 890
57	7	4	796	2	59,84	8 826 400
58	7	5	802	1	40,51	5 630 890
59	7	6	808	2	53,45	7 883 875
60	7	7	812	1	40,51	5 630 890
61	7	8	818	2	53,45	7 883 875
62	7	10	829	2	54,09	7 978 275
63	7	11	832	1	40,51	5 630 890
64	7	12	840	2	54,65	8 060 875
65	7	13	842	1	40,51	5 630 890
66	8	3	865	1	32,68	5 398 736
67	8	4	875	1	21,41	4 089 310
68	8	5	886	1	33,90	5 600 280
69	8	6	897	1	31,92	5 493 432
70	8	7	904	1	33,90	5 600 280
71	8	8	916	1	23,61	4 429 236
72	8	10	933	1	31,92	5 493 432
73	8	10	936	1	33,58	5 547 416
74	8	11	939	1	21,28	4 064 480
75	8	12	946	1	32,68	5 398 736
76	8	14	969	1	31,92	5 493 432
77	8	15	979	1	23,61	4 429 236
78	9	2	987	1	37,24	5 176 360
79	9	3	989	1	32,02	4 899 060
80	9	4	1004	1	34,20	4 900 860
81	9	5	1006	1	23,52	3 760 848
82	9	6	1018	1	37,24	5 176 360
83	9	7	1023	1	22,58	3 610 542
84	9	8	1035	3	72,75	10 301 400
85	9	9	1040	1	32,03	4 900 590
86	9	10	1047	1	22,58	3 610 542
87	9	10	1052	1	34,20	4 900 860
88	9	11	1057	1	32,03	4 900 590
89	9	12	1067	3	72,75	10 301 400
90	9	13	1070	1	23,52	3 760 848
91	9	14	1084	1	34,20	4 900 860
92	10	2	1095	2	40,83	7 782 198
93	10	2	1096	1	32,07	6 507 003
94	10	3	1101	1	34,48	6 520 168
95	10	4	1112	1	32,07	6 507 003
96	10	5	1118	2	51,31	9 779 686
97	10	6	1129	1	36,91	6 820 968
98	10	7	1136	1	32,07	6 507 003
99	10	8	1147	1	34,49	6 522 059
100	10	9	1152	1	32,07	6 507 003

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+04:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 417 из 620

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
101	10	9	1154	2	51,73	9 859 738
102	10	11	1166	2	51,31	9 779 686
103	10	11	1169	1	36,91	6 820 968
104	10	12	1176	1	32,07	6 507 003
105	10	13	1183	2	40,83	7 782 198
106	10	13	1188	1	34,49	6 522 059
107	10	14	1192	1	32,07	6 507 003
108	11	3	1214	1	22,88	4 839 120
109	11	3	1219	2	51,59	9 833 054
110	11	4	1228	1	43,54	8 046 192
111	11	5	1232	1	26,46	5 368 734
112	11	6	1239	3	67,68	12 683 232
113	11	6	1243	2	51,59	9 833 054
114	11	7	1245	1	36,91	6 820 968
115	11	7	1249	1	32,17	6 527 293
116	11	9	1262	1	22,88	4 839 120
117	11	9	1268	1	43,54	8 046 192
118	11	10	1271	3	67,68	12 683 232
119	11	10	1275	2	51,59	9 833 054
120	11	11	1280	1	26,46	5 368 734
121	11	12	1289	1	32,17	6 527 293
122	11	14	1306	1	32,17	6 527 293
123	11	14	1307	2	51,59	9 833 054
124	11	15	1316	1	43,54	8 046 192
125	11	16	1323	2	51,59	9 833 054
126	12	2	1325	1	37,22	6 878 256
127	12	3	1334	1	23,91	5 056 965
128	12	5	1353	1	34,26	6 478 566
129	12	6	1362	1	23,16	4 898 340
130	12	8	1375	2	57,39	10 938 534
131	12	9	1382	1	23,91	5 056 965
132	12	9	1388	1	37,22	6 878 256
133	12	10	1394	1	23,16	4 898 340
134	12	10	1395	2	51,63	9 840 678
135	12	12	1410	1	23,16	4 898 340
136	12	12	1411	2	51,63	9 840 678
137	12	14	1421	1	37,22	6 878 256
138	12	15	1430	1	23,91	5 056 965
139	12	15	1432	2	49,99	9 528 094

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 418 из 620

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 419 из 620

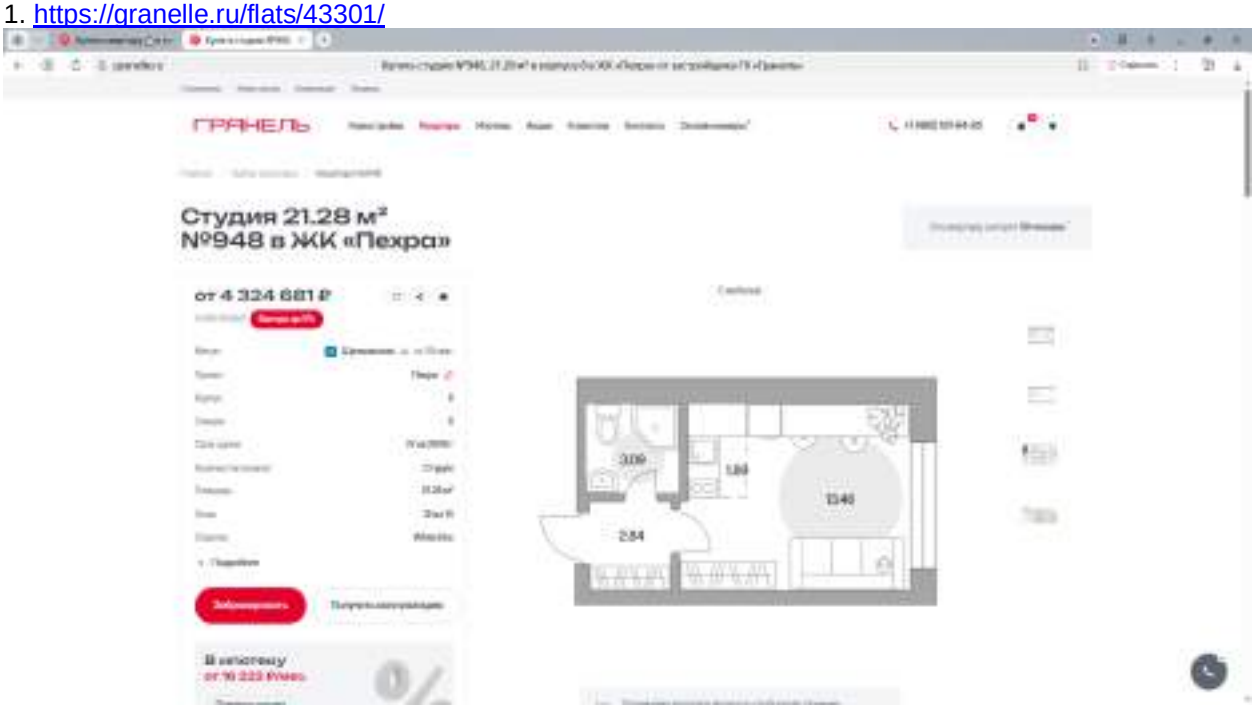
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

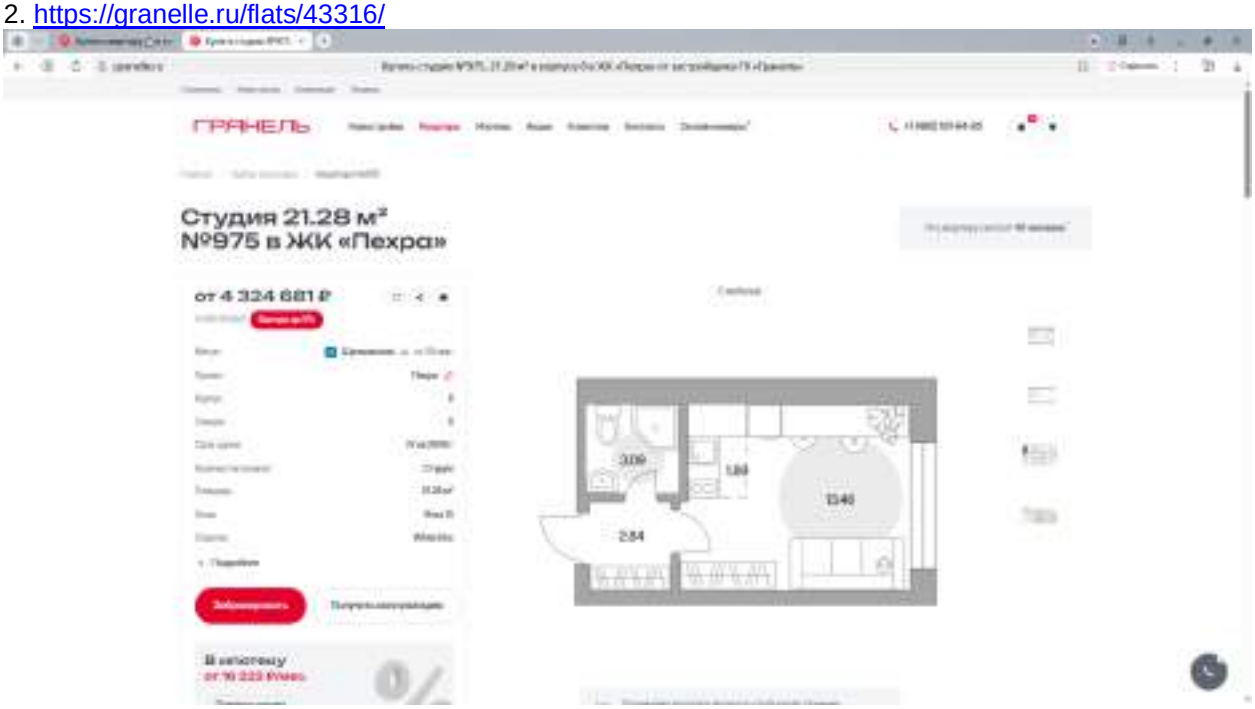
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 420 из 620

Квартиры «студии»

1. https://granelle.ru/flats/43301/

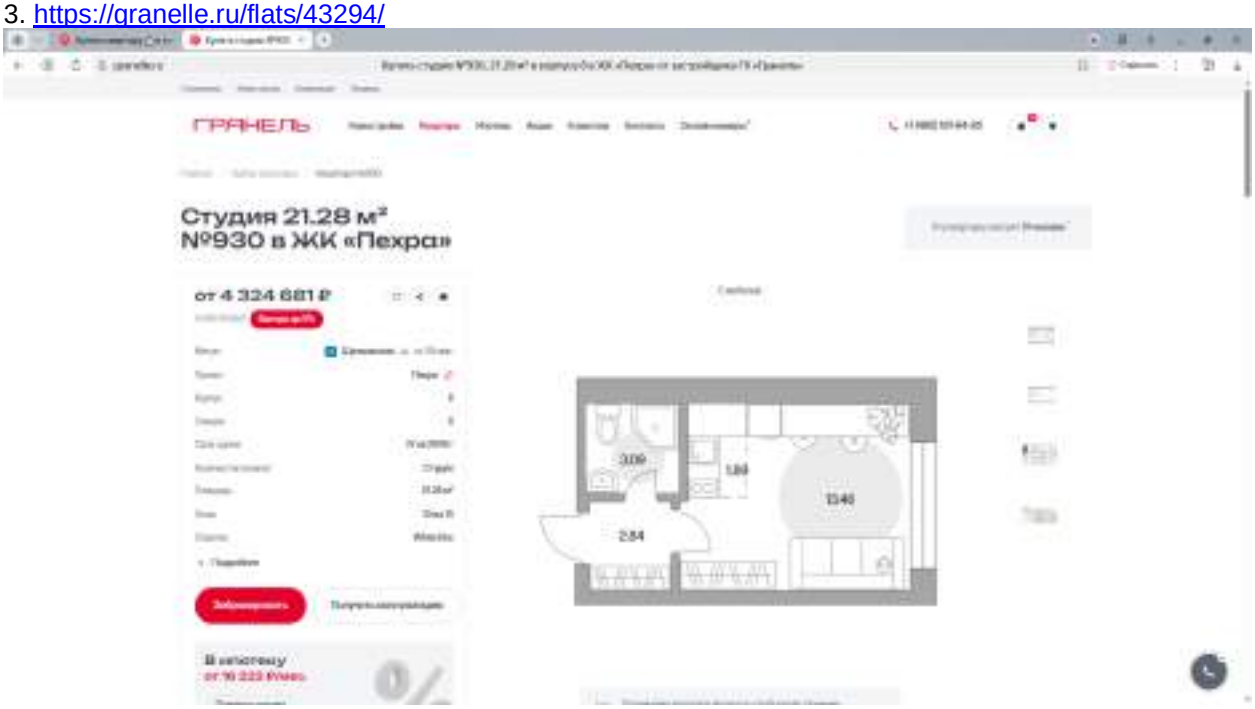


2. https://granelle.ru/flats/43316/

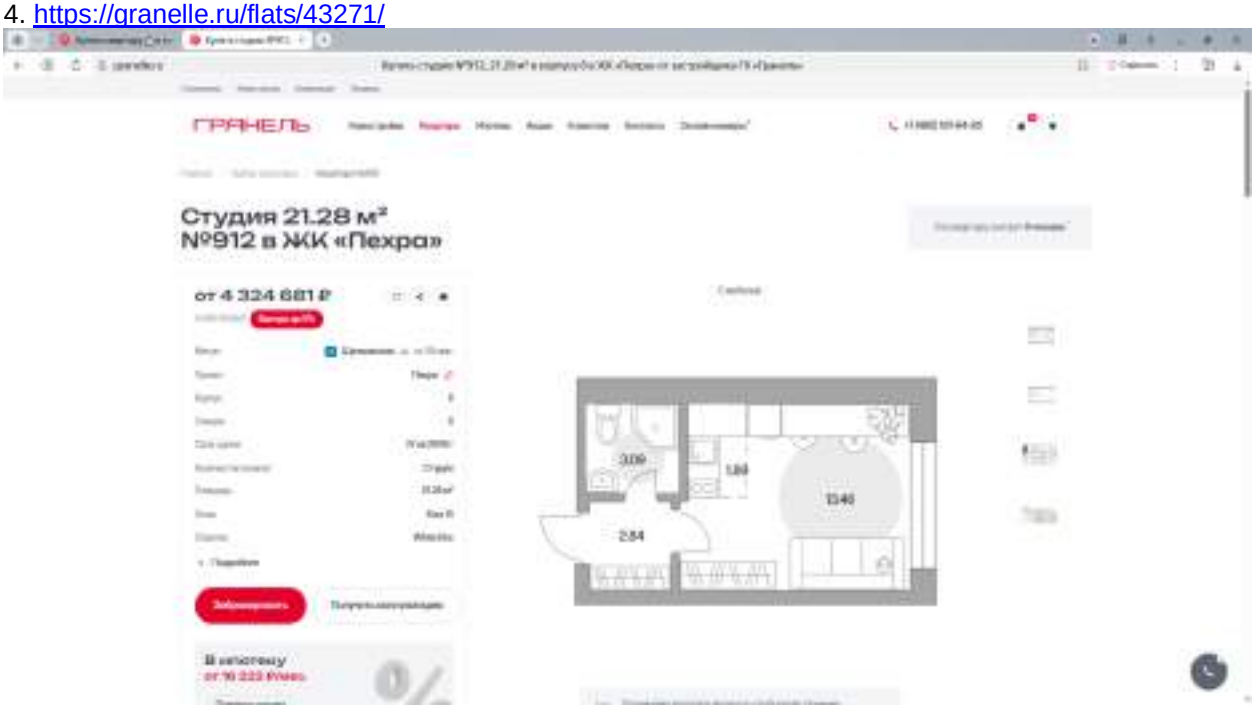


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 421 из 620

3. https://granelle.ru/flats/43294/

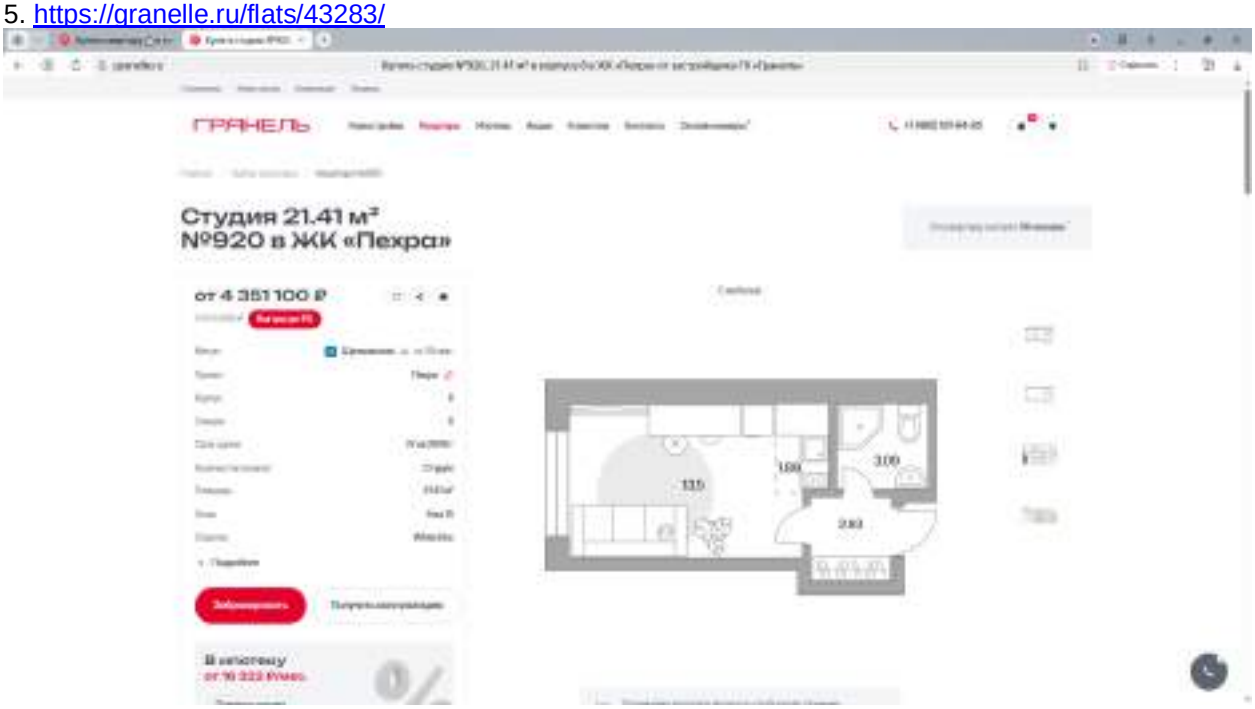


4. https://granelle.ru/flats/43271/

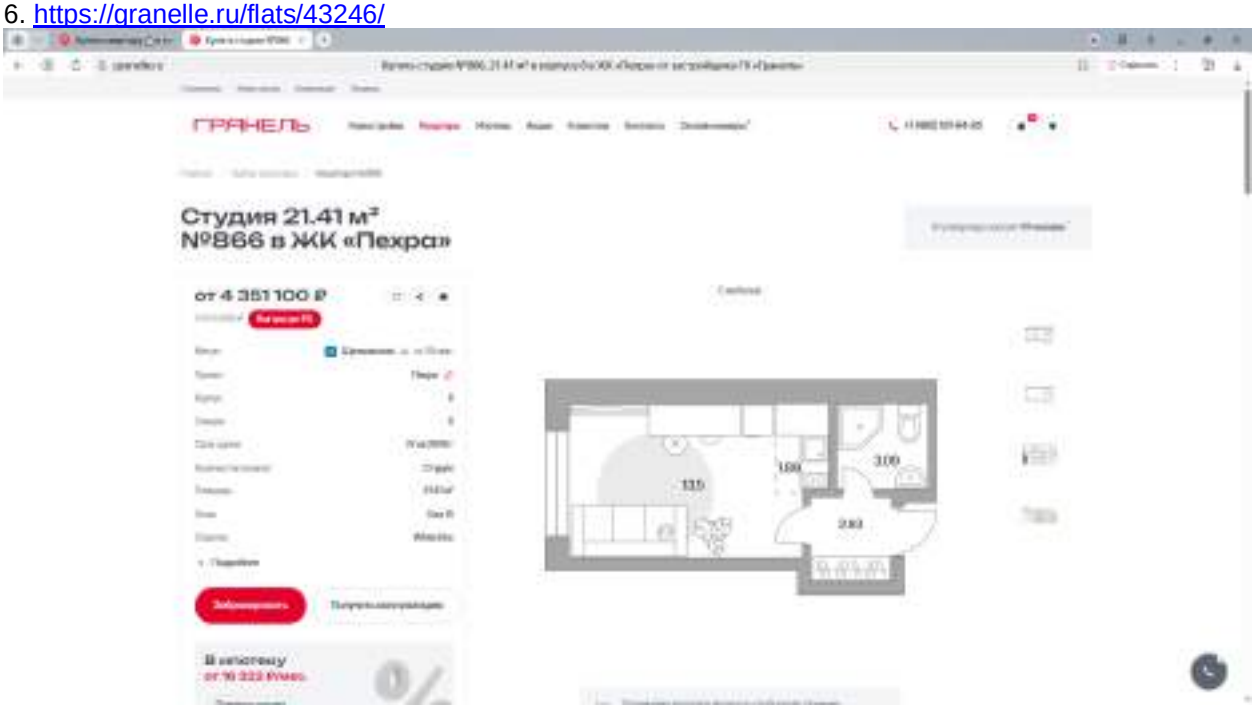


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 422 из 620

5. https://granelle.ru/flats/43283/

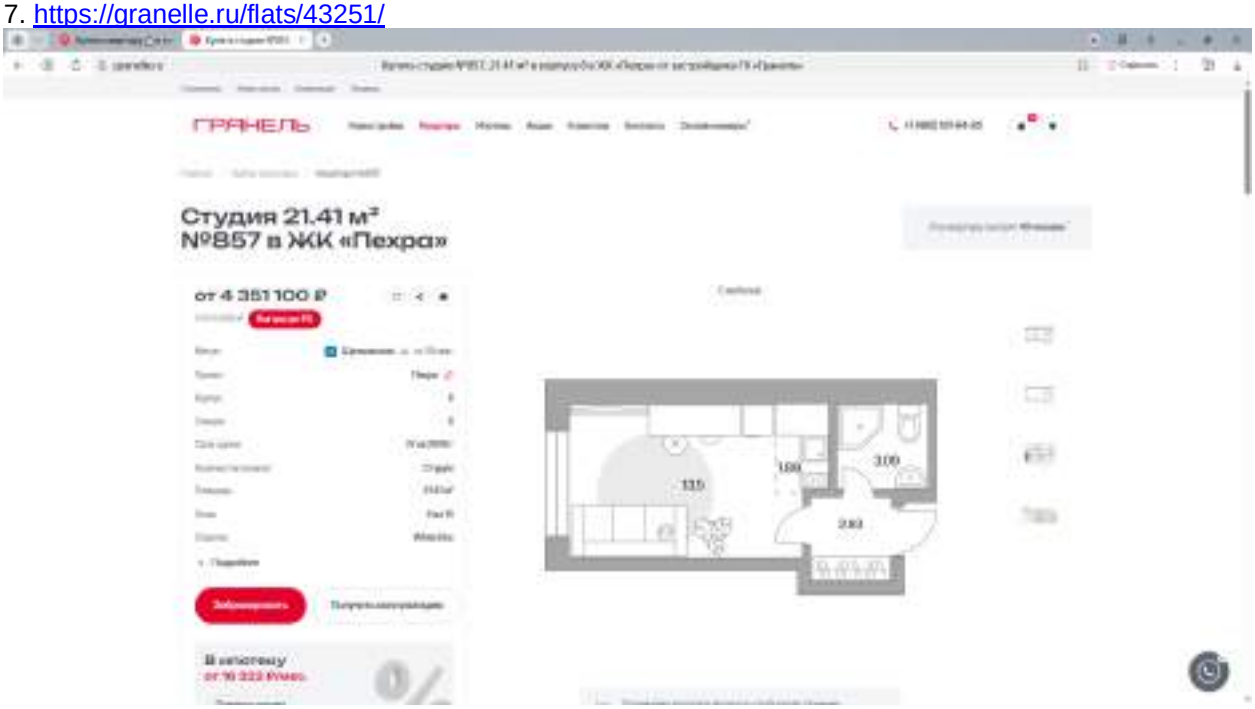


6. https://granelle.ru/flats/43246/

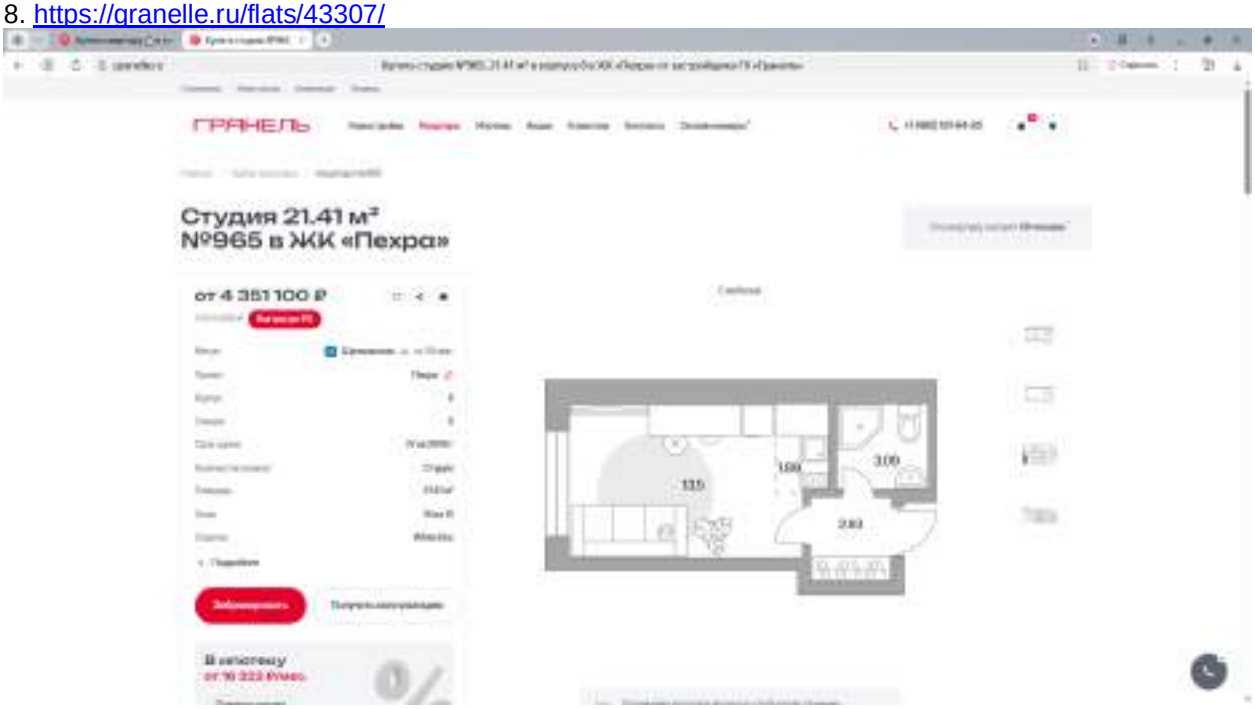


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 423 из 620

7. https://granelle.ru/flats/43251/

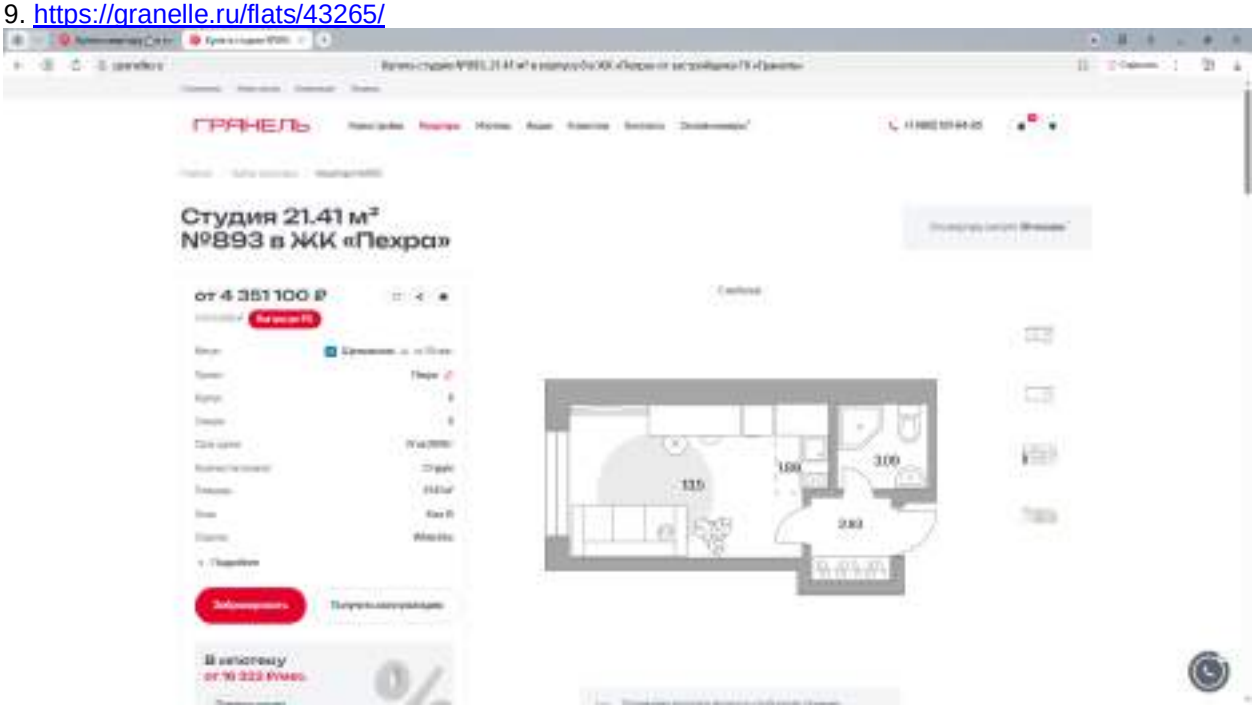


8. https://granelle.ru/flats/43307/

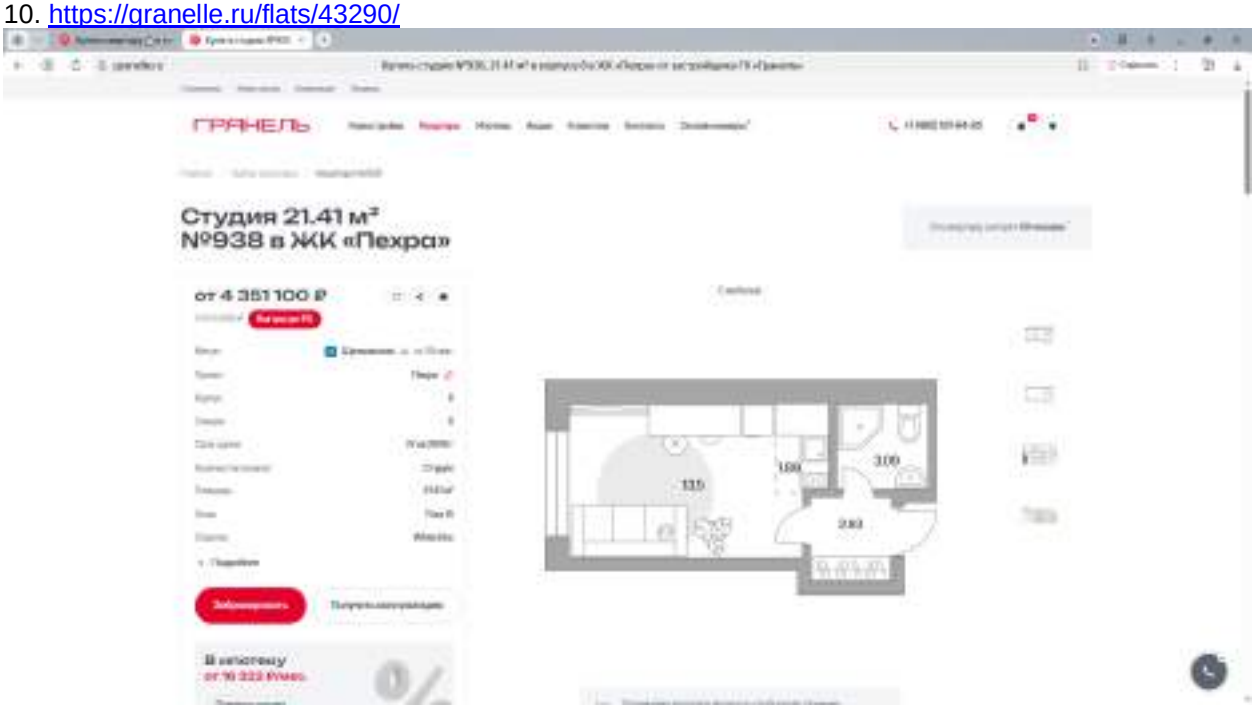


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 424 из 620

9. https://granelle.ru/flats/43265/

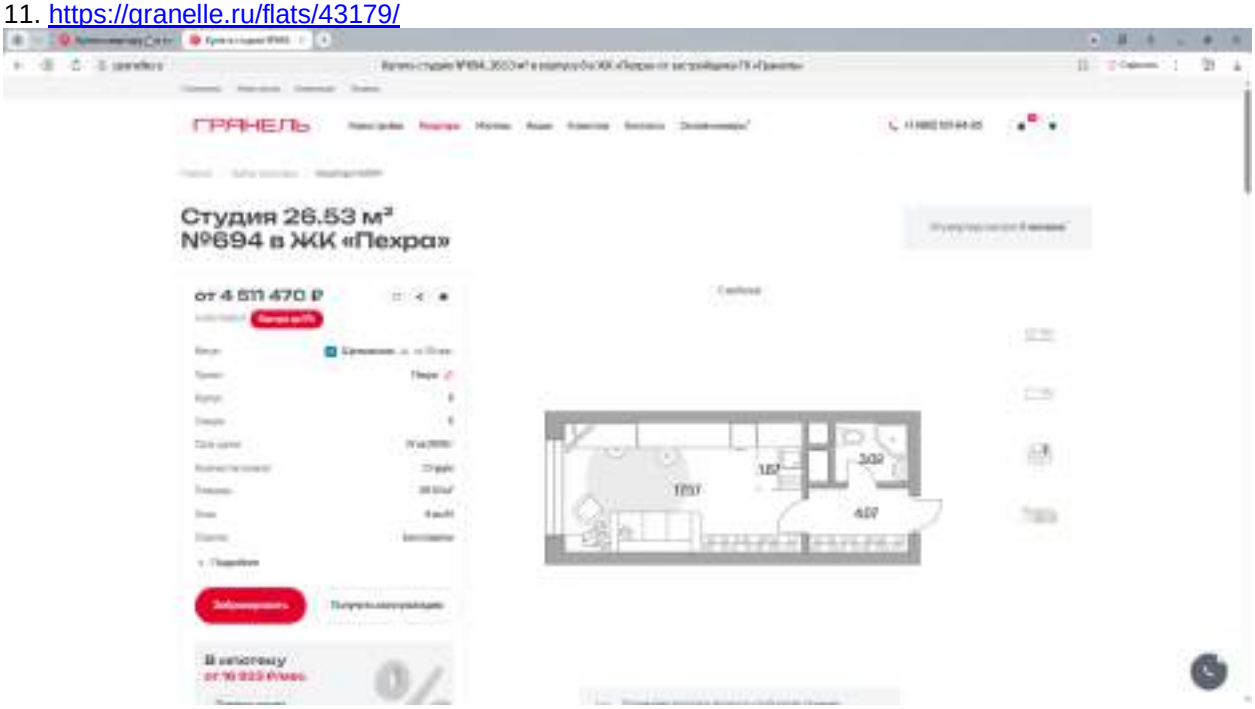


10. https://granelle.ru/flats/43290/

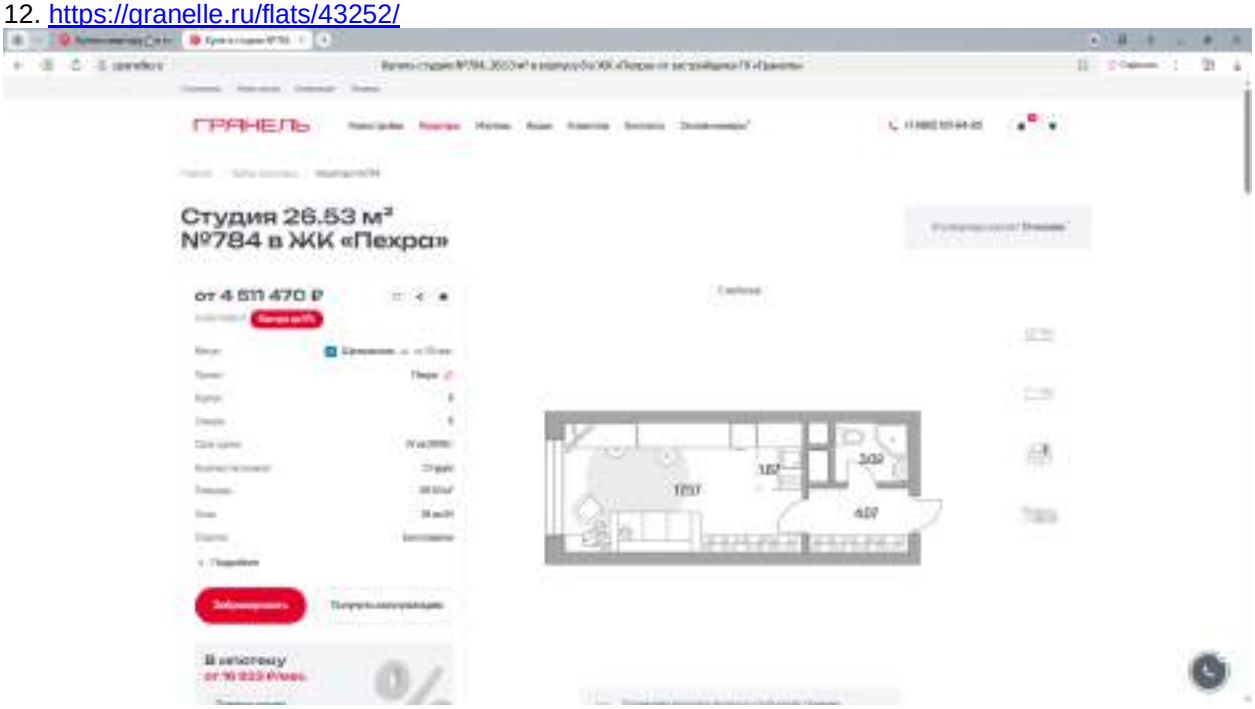


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 425 из 620

11. https://granelle.ru/flats/43179/

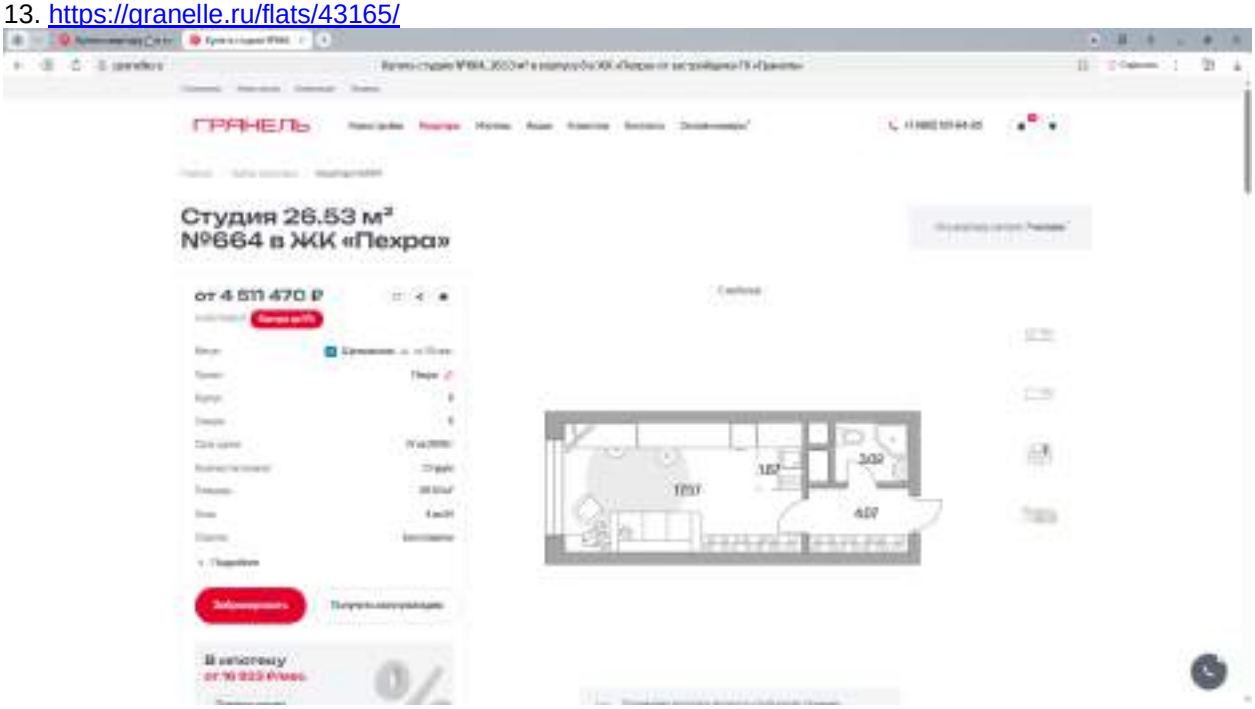


12. https://granelle.ru/flats/43252/

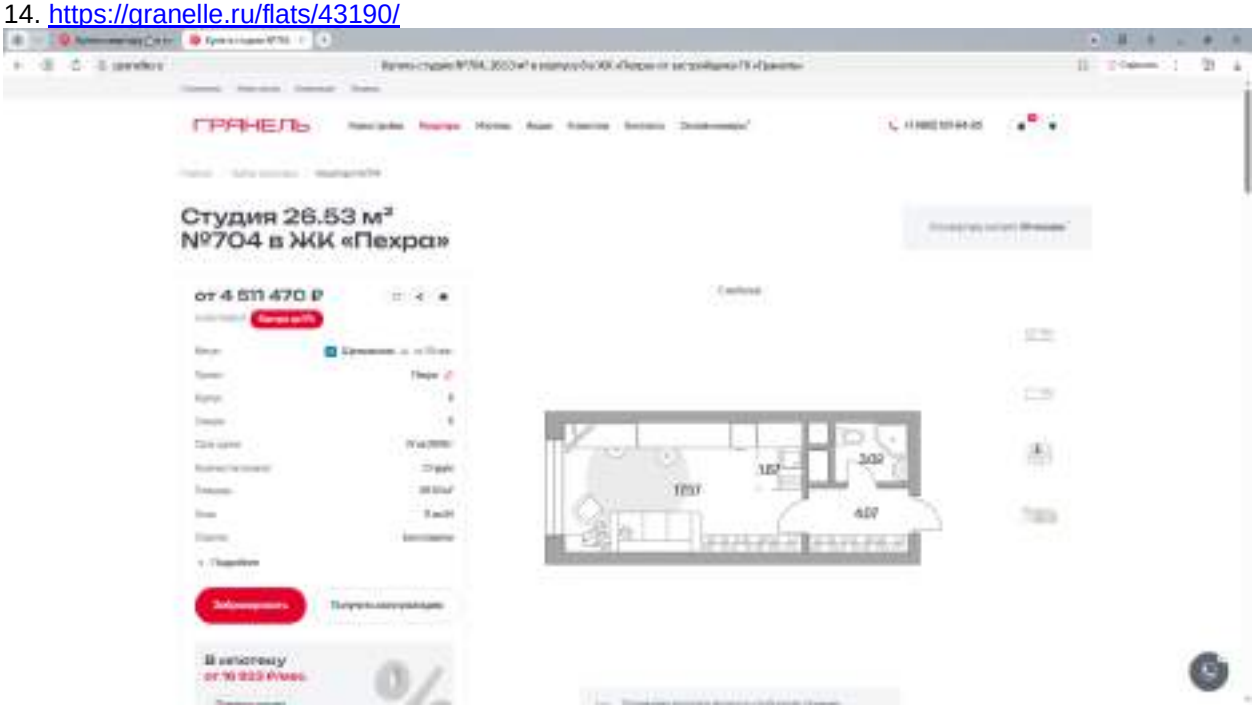


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 426 из 620

13. https://granelle.ru/flats/43165/

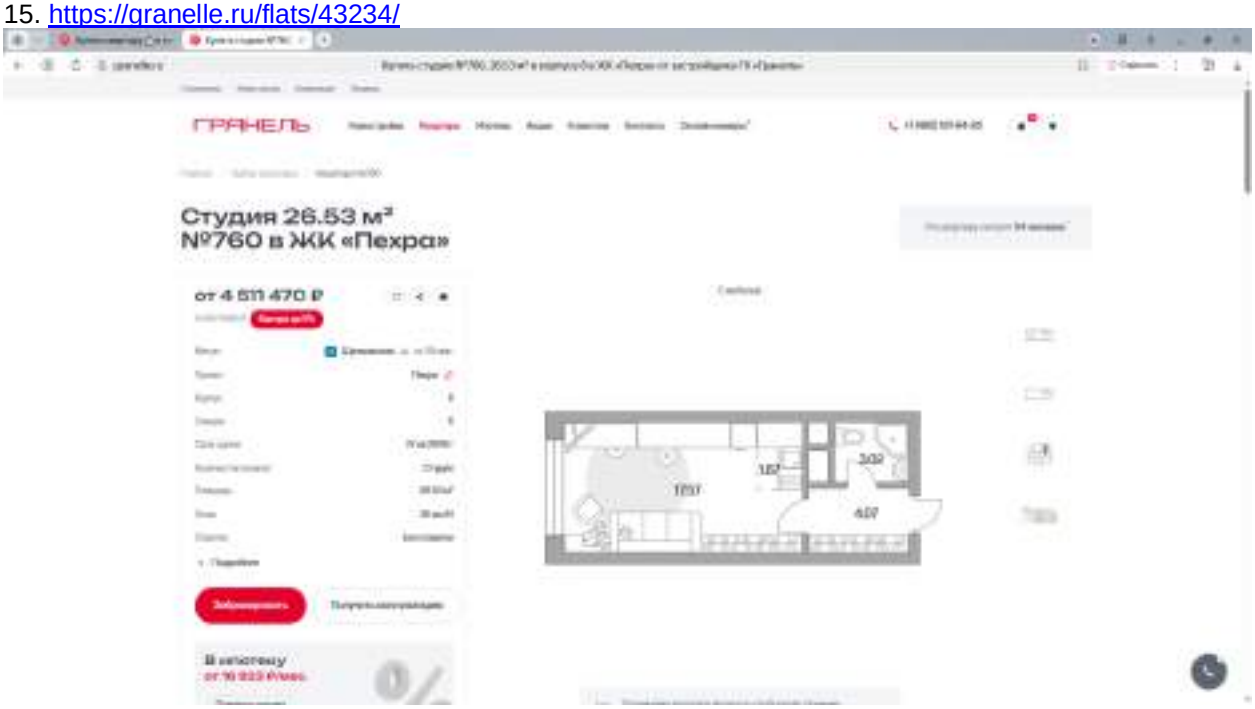


14. https://granelle.ru/flats/43190/

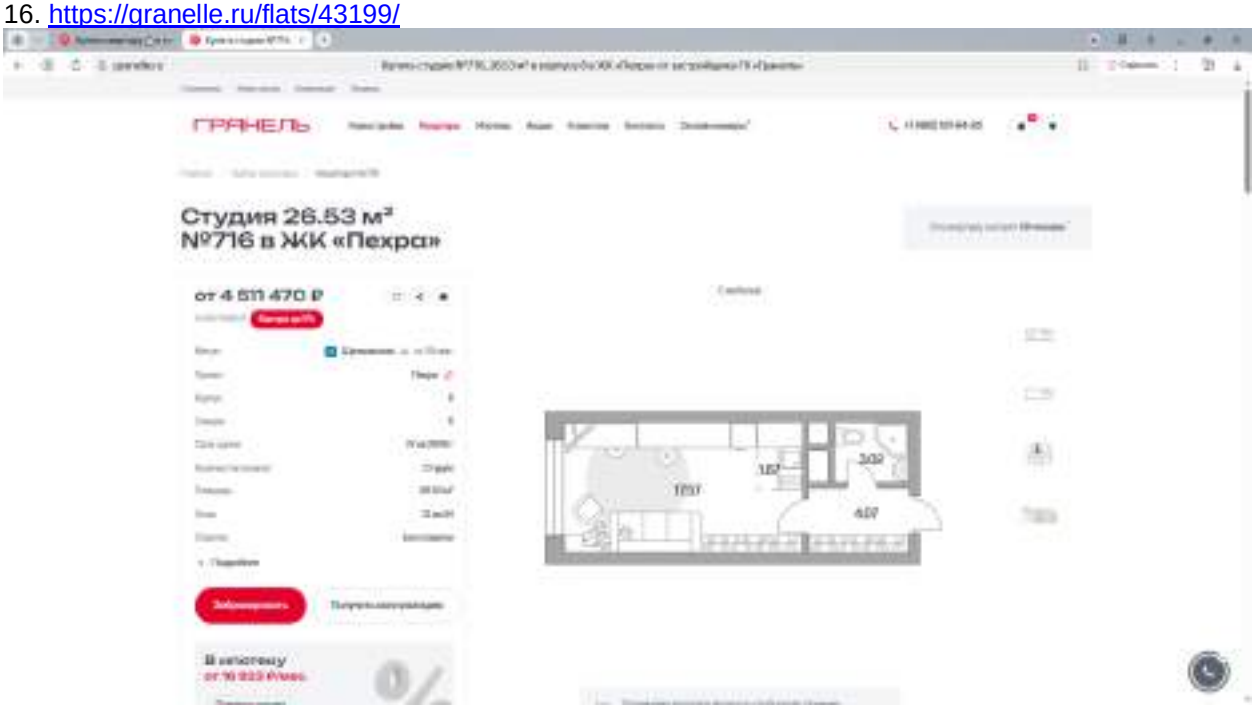


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 427 из 620

15. https://granelle.ru/flats/43234/

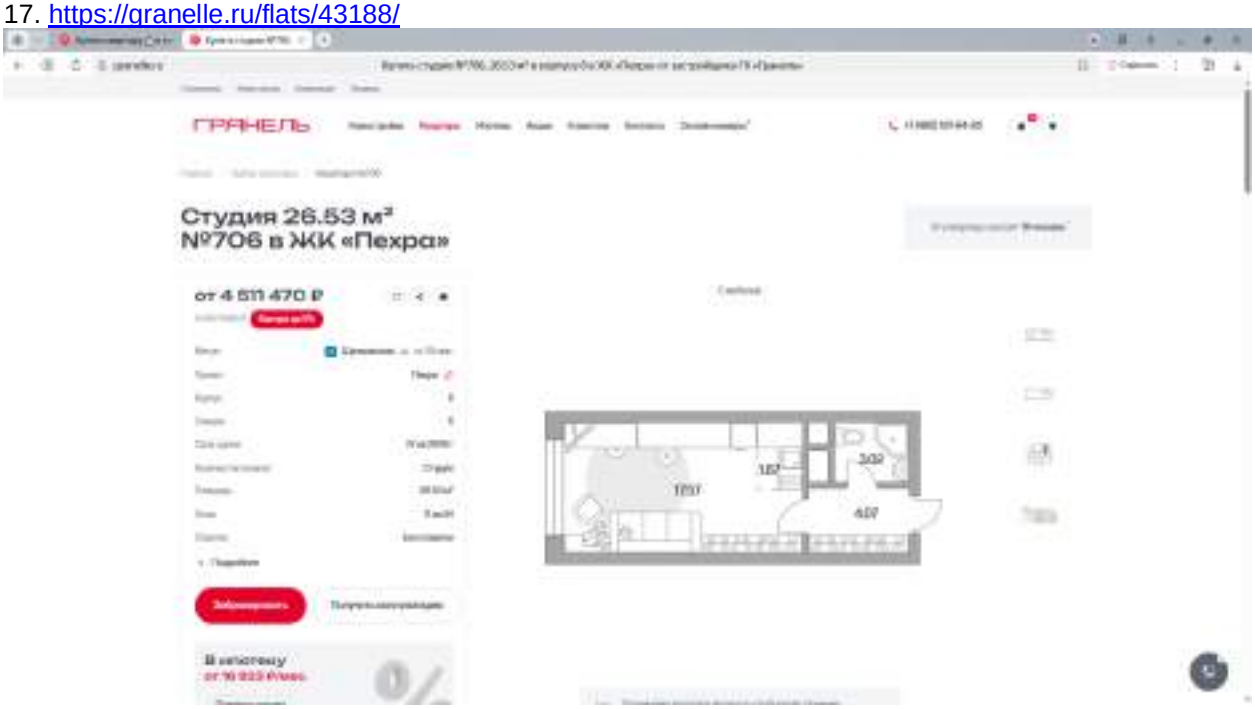


16. https://granelle.ru/flats/43199/

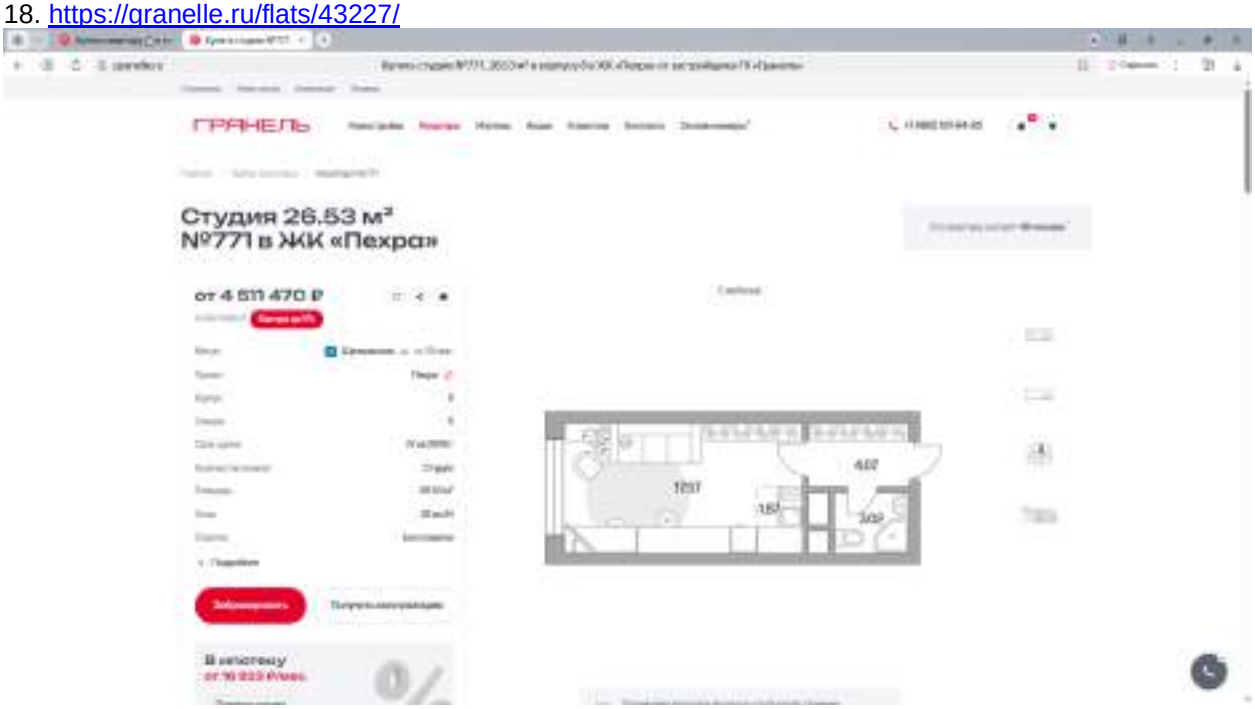


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 428 из 620

17. https://granelle.ru/flats/43188/

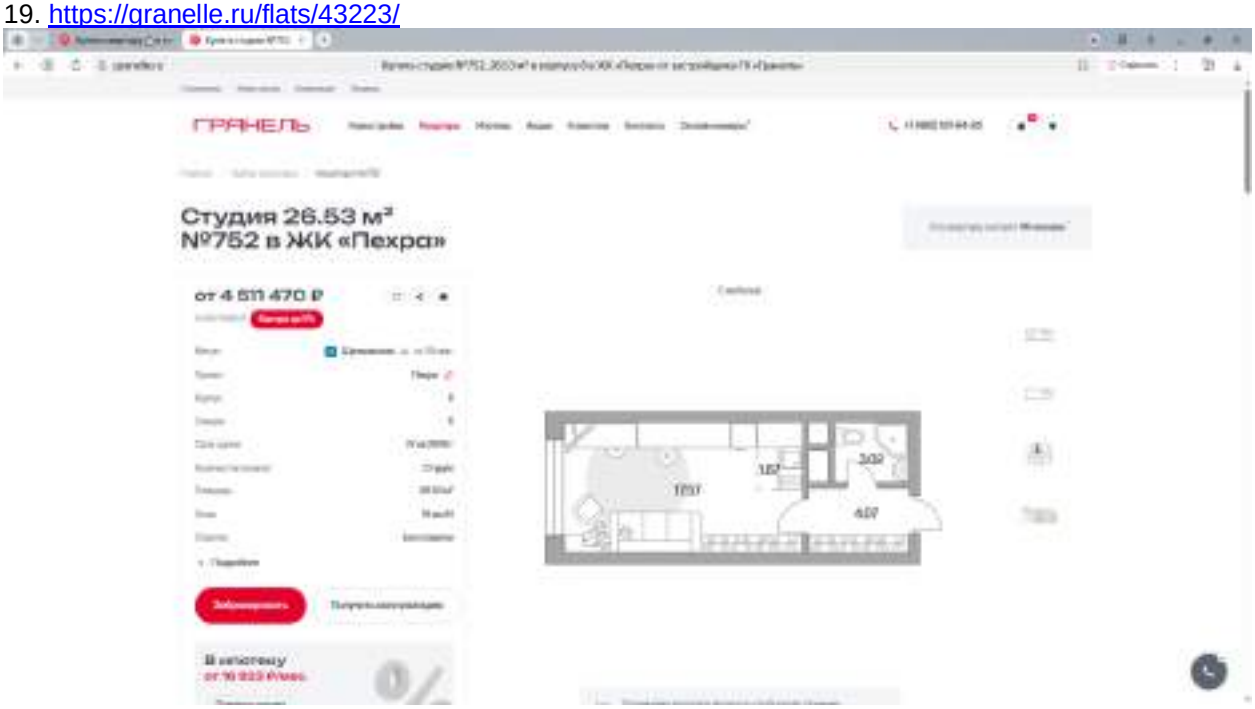


18. https://granelle.ru/flats/43227/

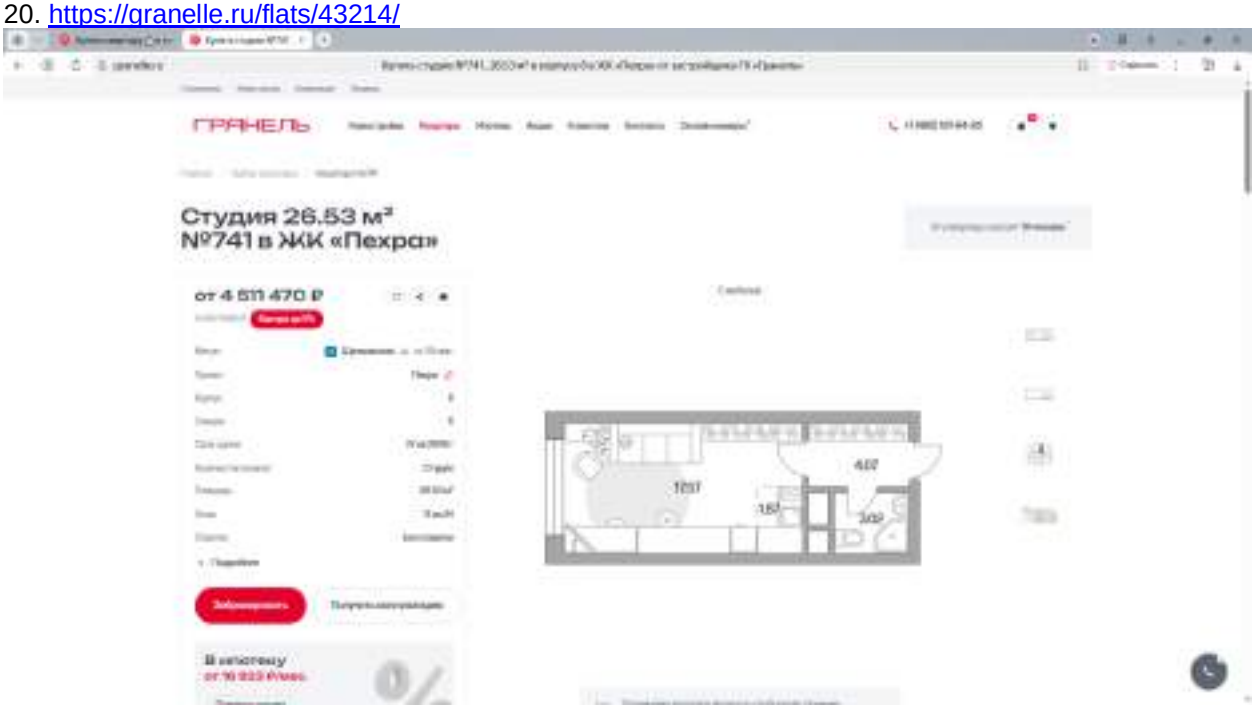


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 429 из 620

19. https://granelle.ru/flats/43223/

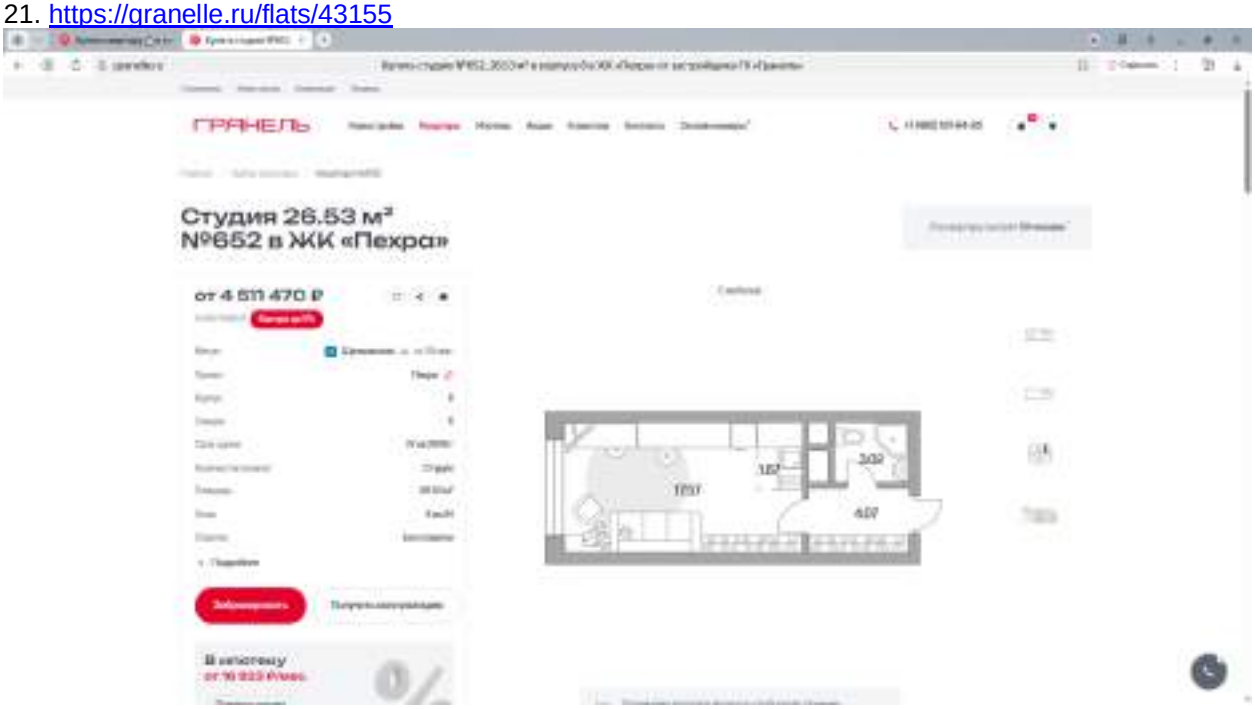


20. https://granelle.ru/flats/43214/

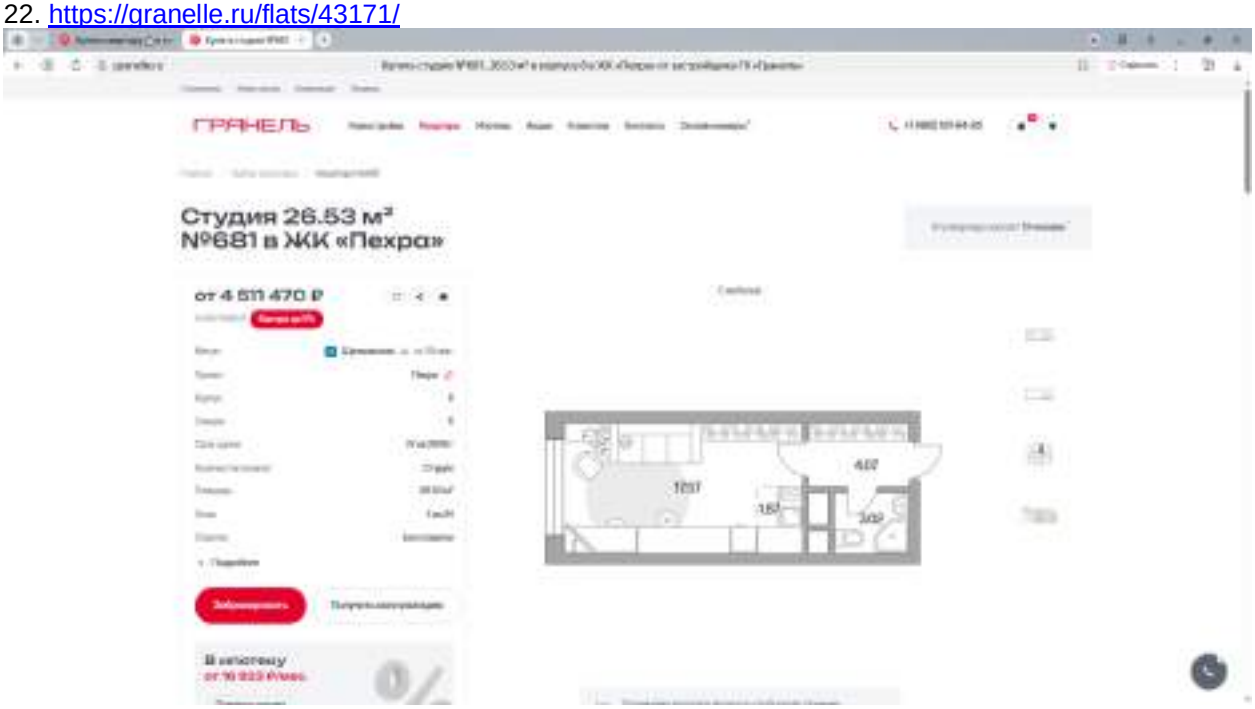


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 430 из 620

21. https://granelle.ru/flats/43155

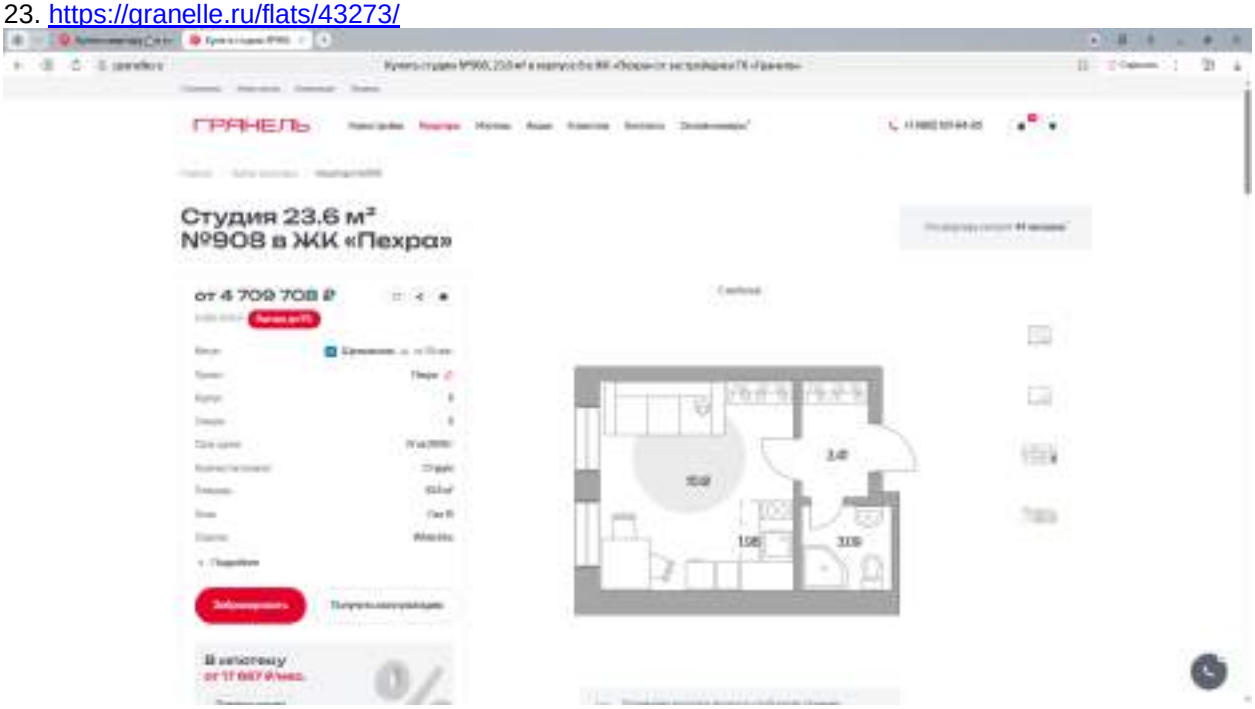


22. https://granelle.ru/flats/43171/

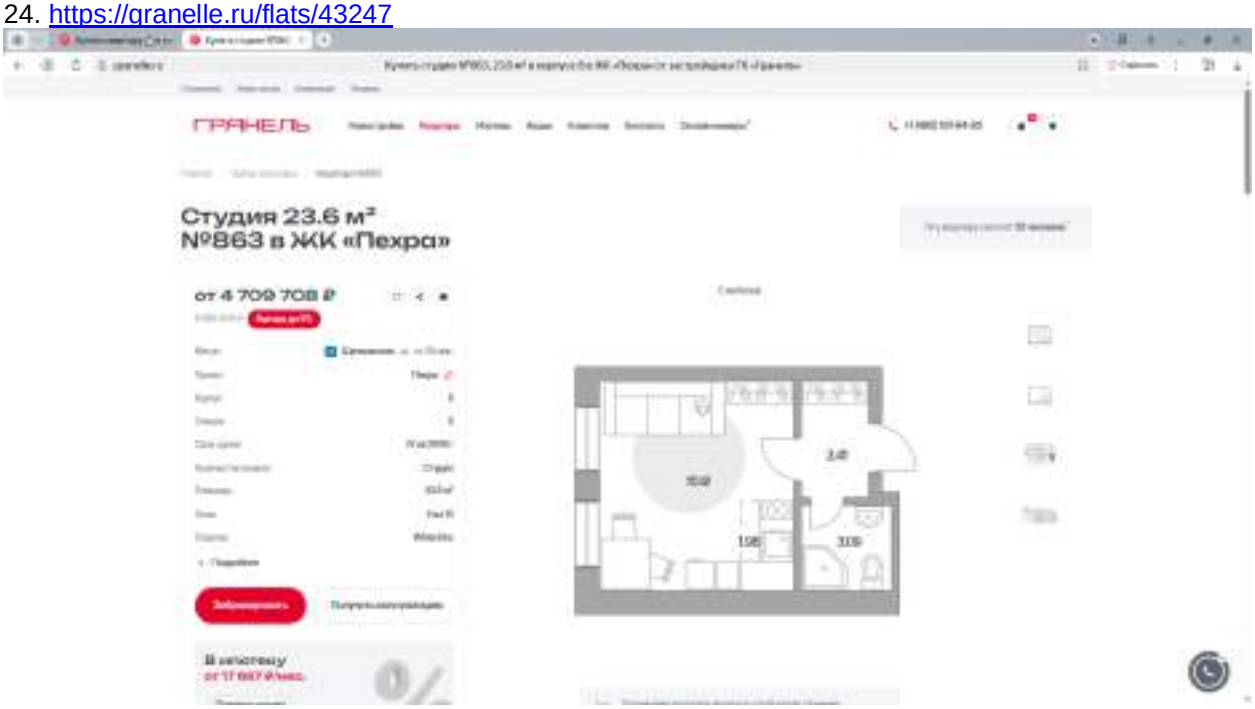


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 431 из 620

23. https://granelle.ru/flats/43273/

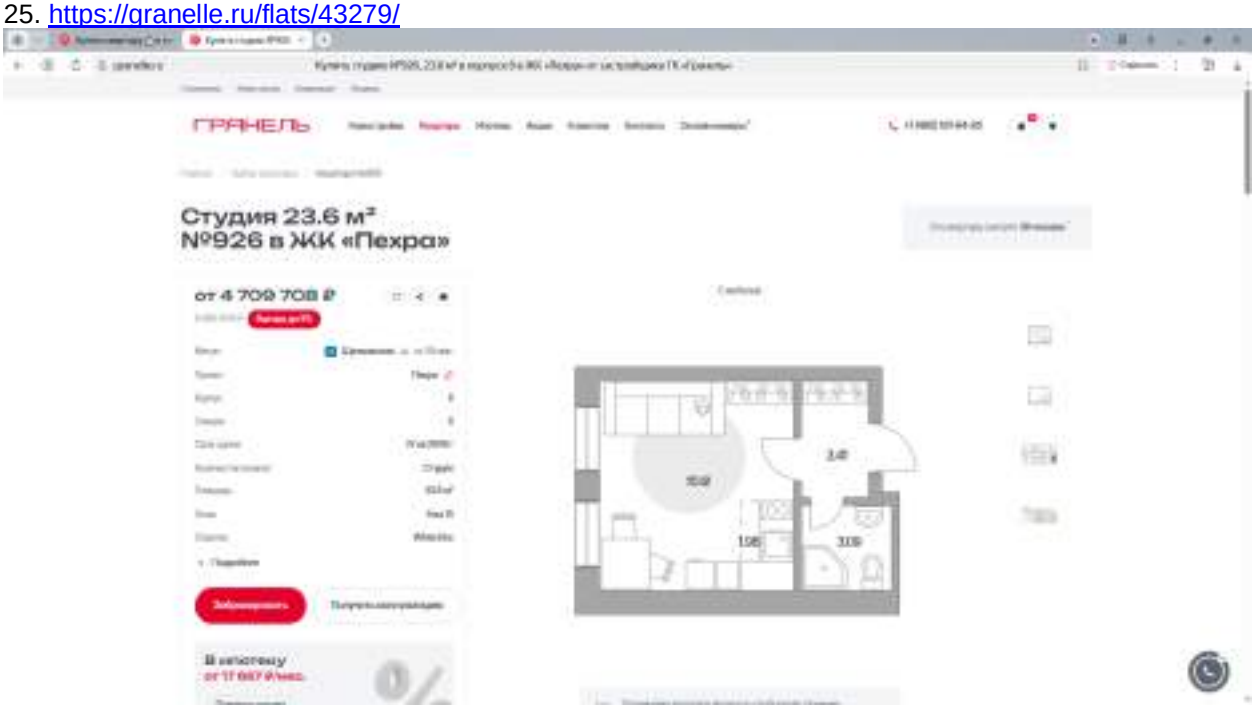


24. https://granelle.ru/flats/43247

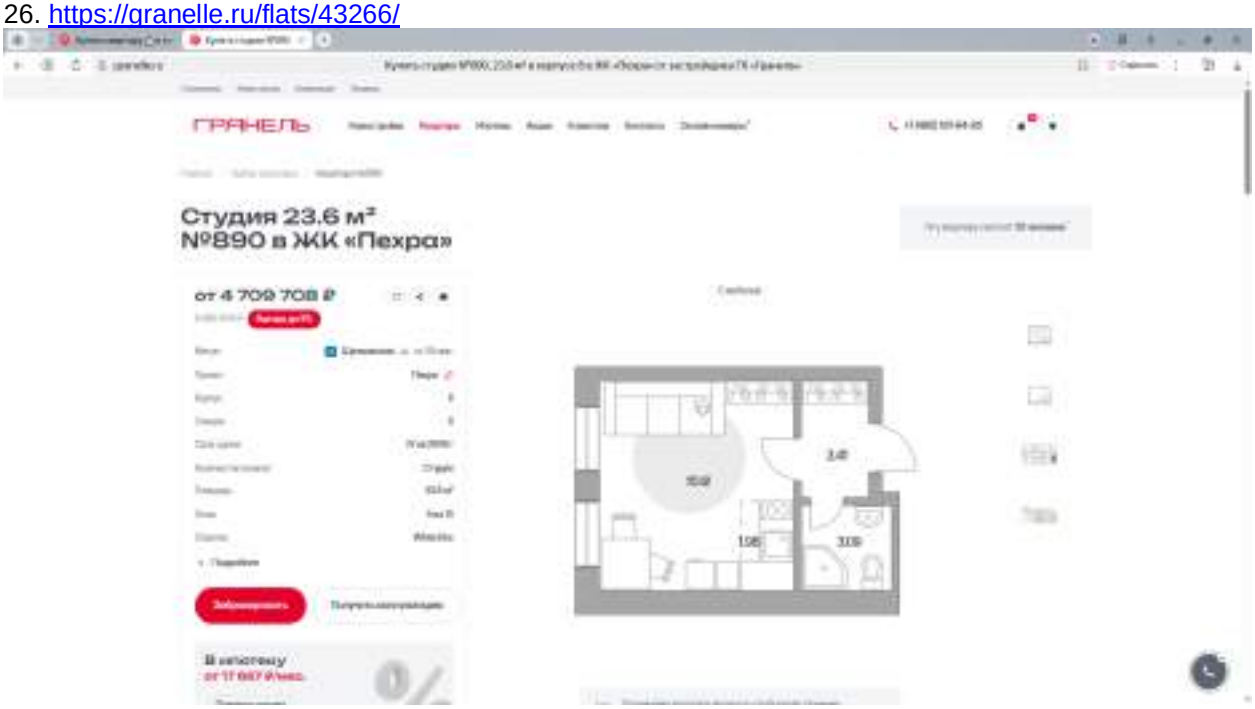


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 432 из 620

25. https://granelle.ru/flats/43279/

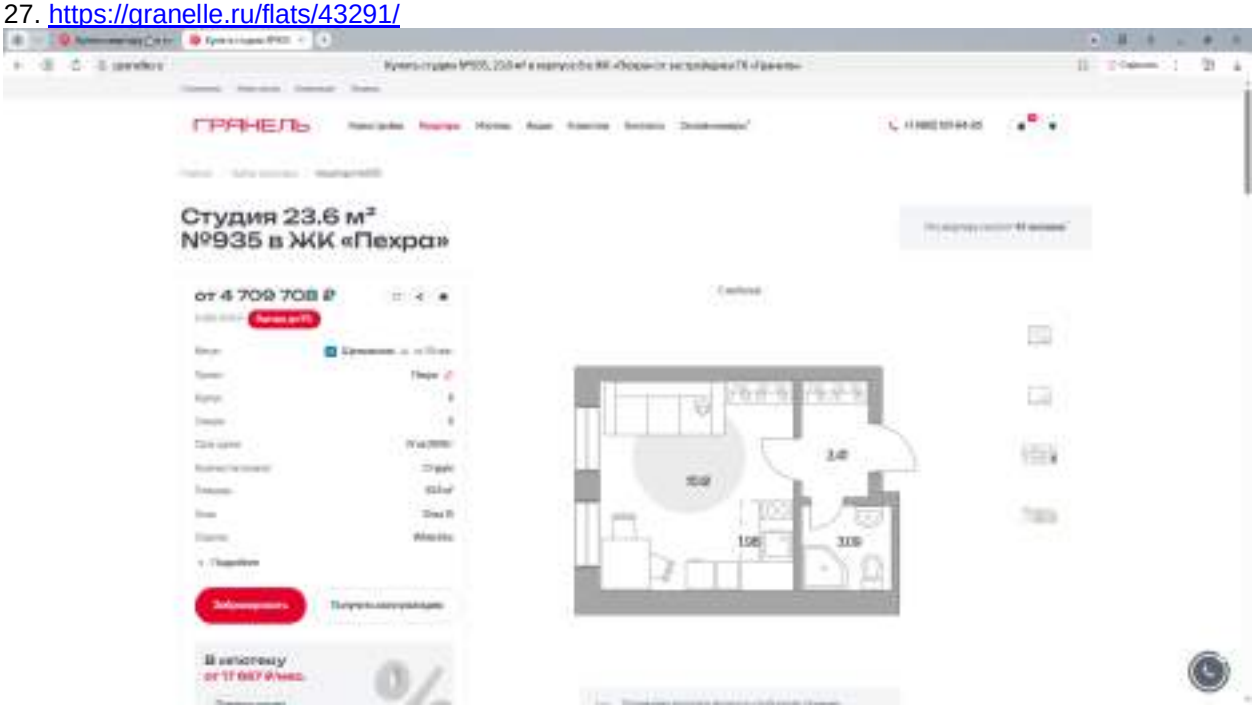


26. https://granelle.ru/flats/43266/

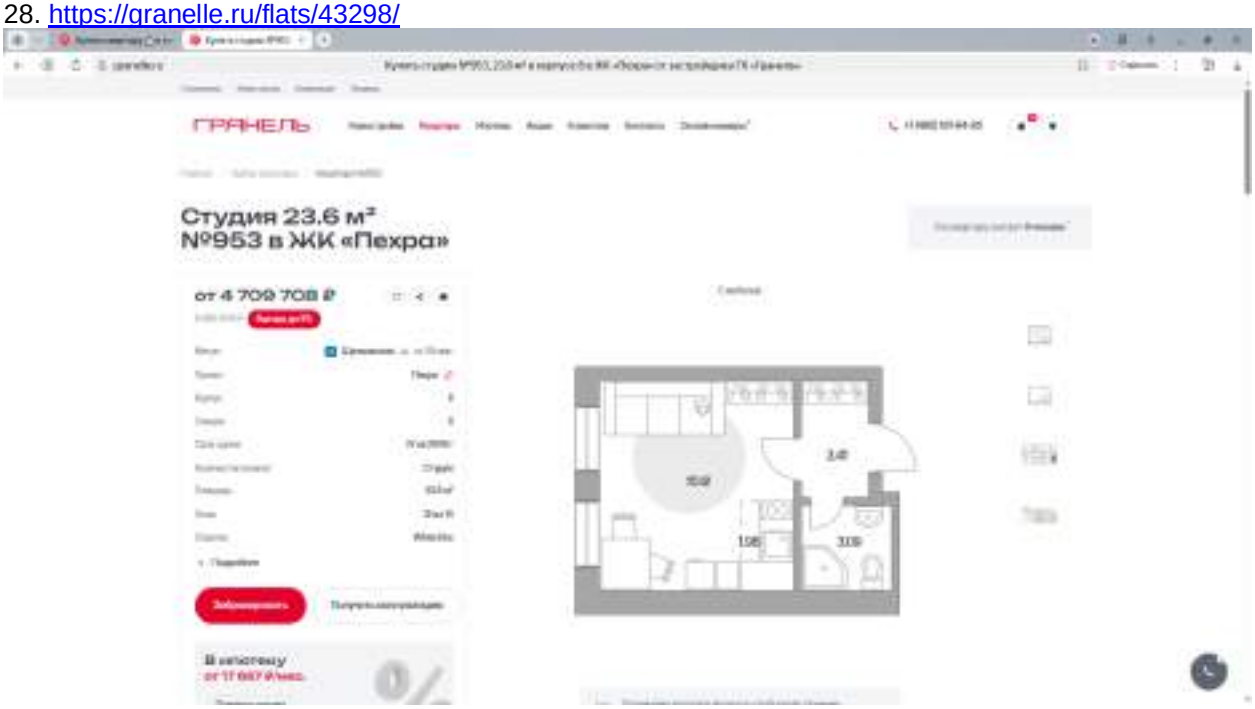


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 433 из 620

27. https://granelle.ru/flats/43291/

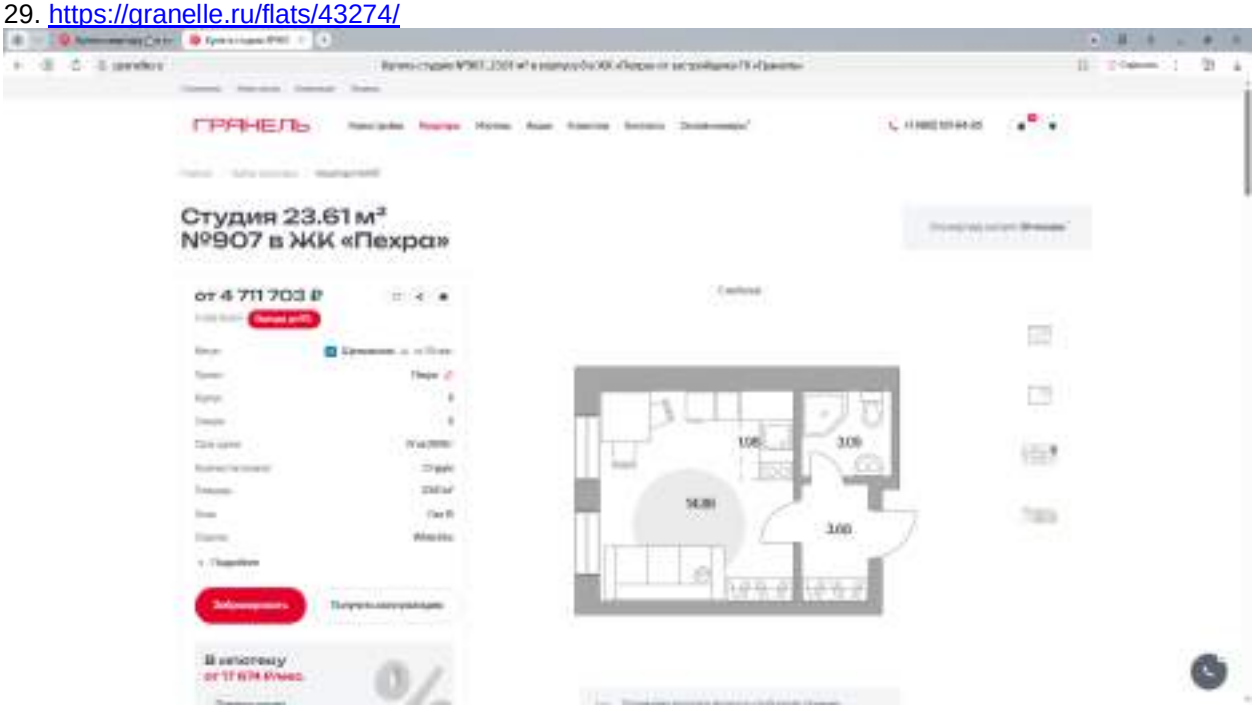


28. https://granelle.ru/flats/43298/

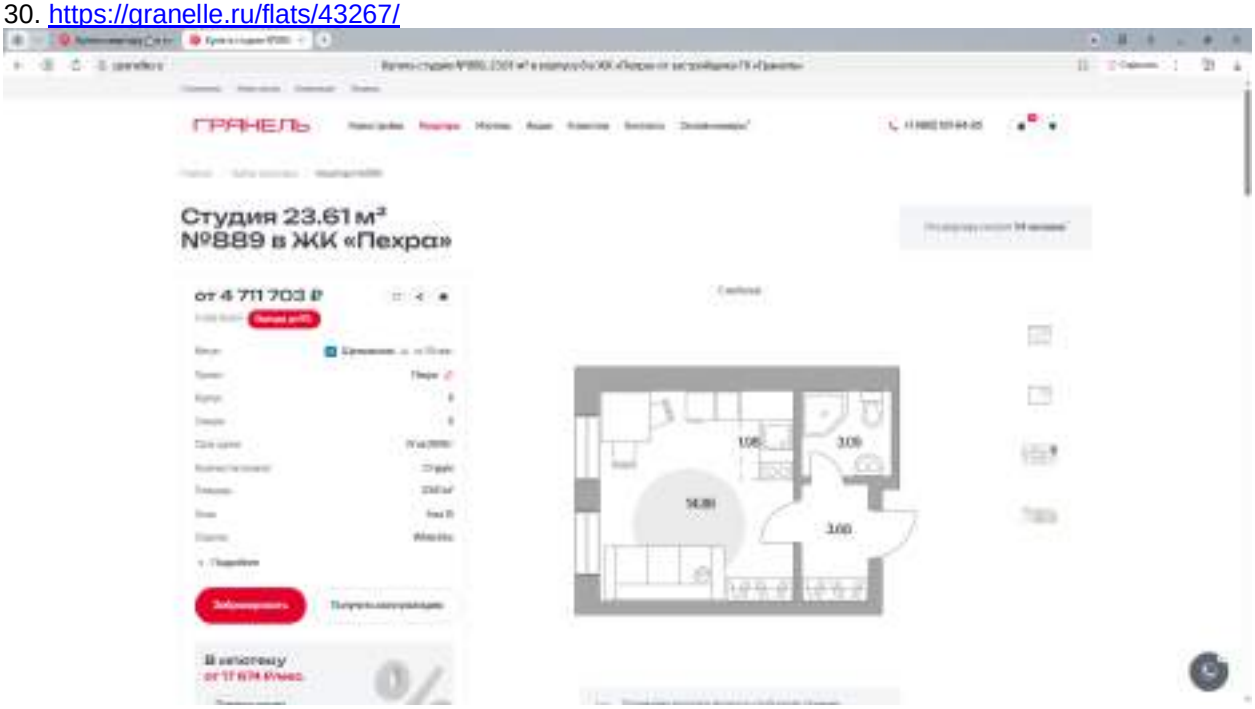


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 434 из 620

29. https://granelle.ru/flats/43274/

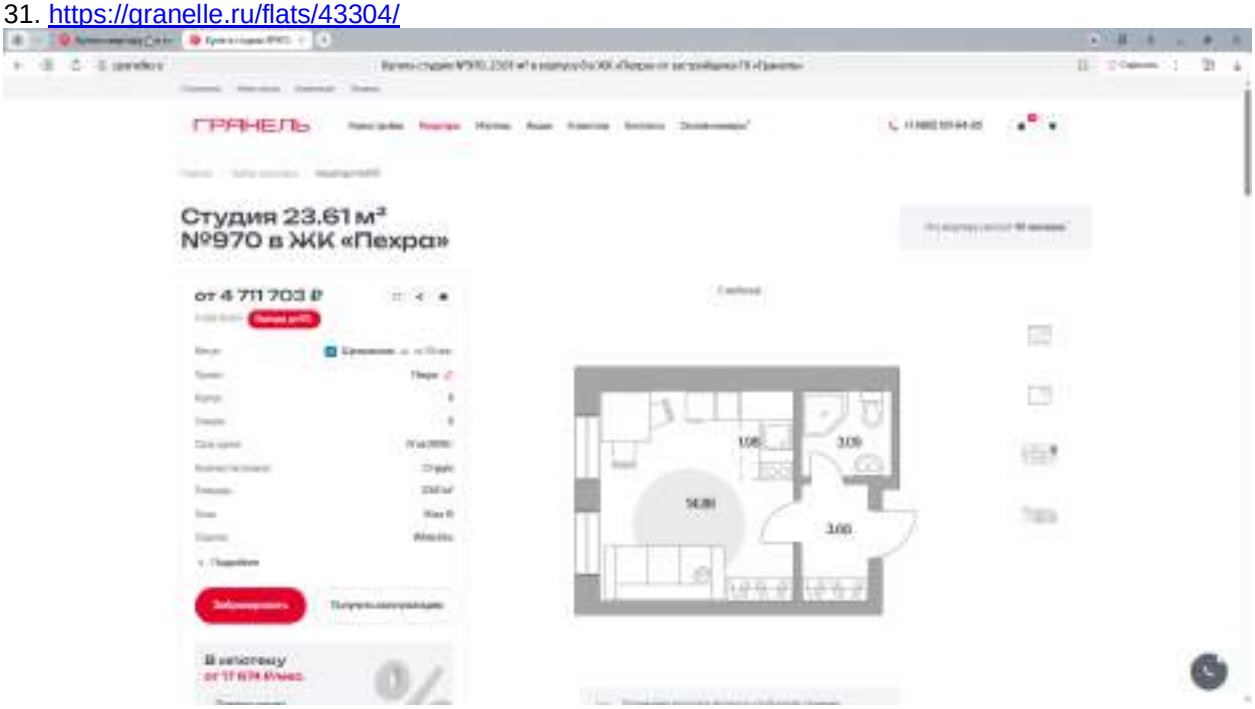


30. https://granelle.ru/flats/43267/

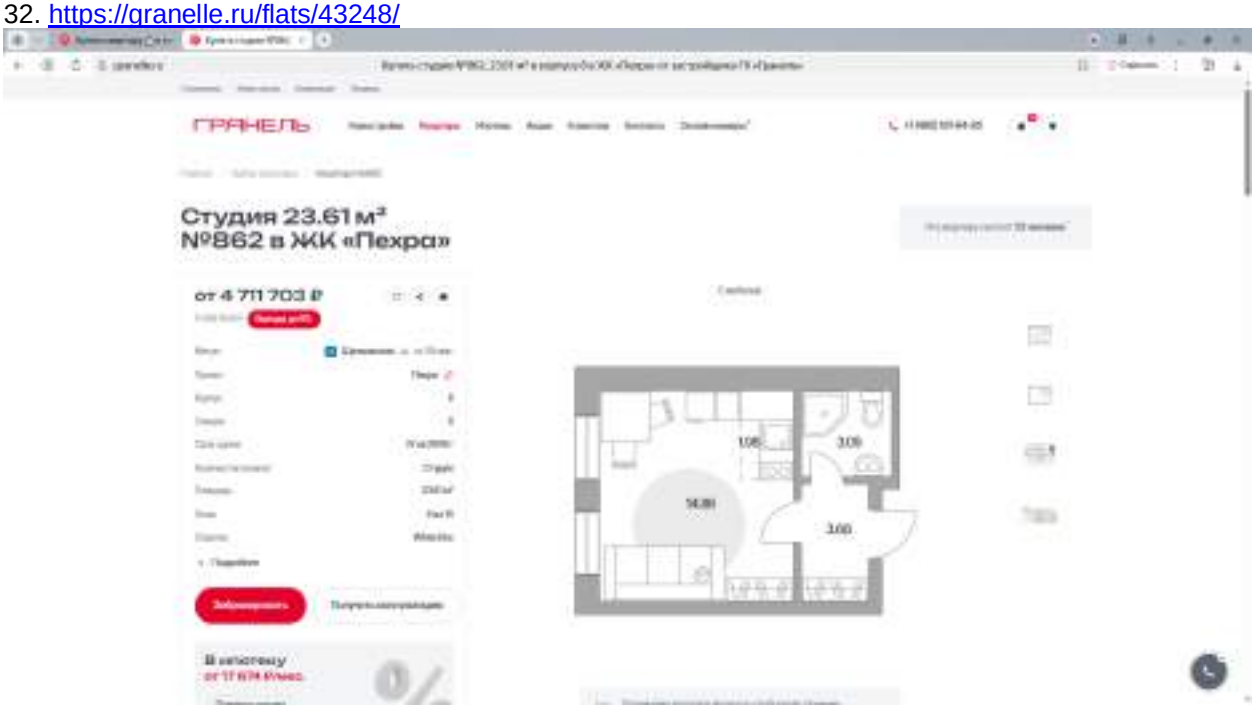


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 435 из 620

31. https://granelle.ru/flats/43304/

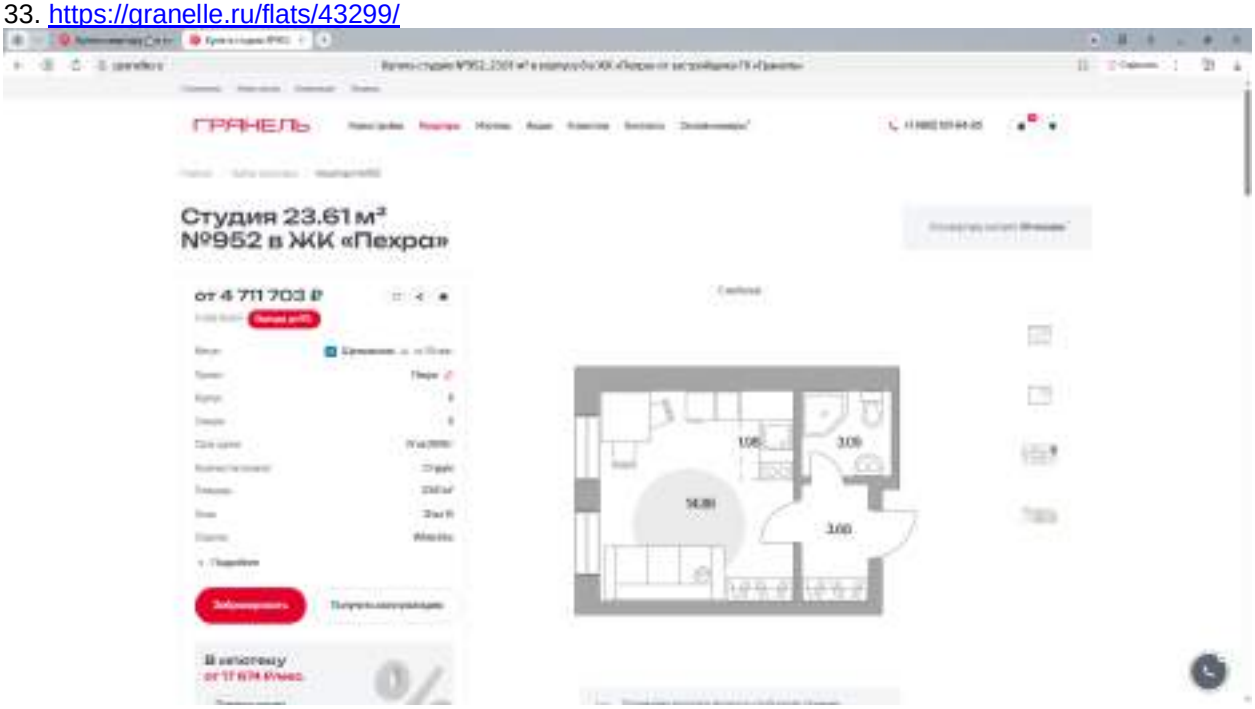


32. https://granelle.ru/flats/43248/

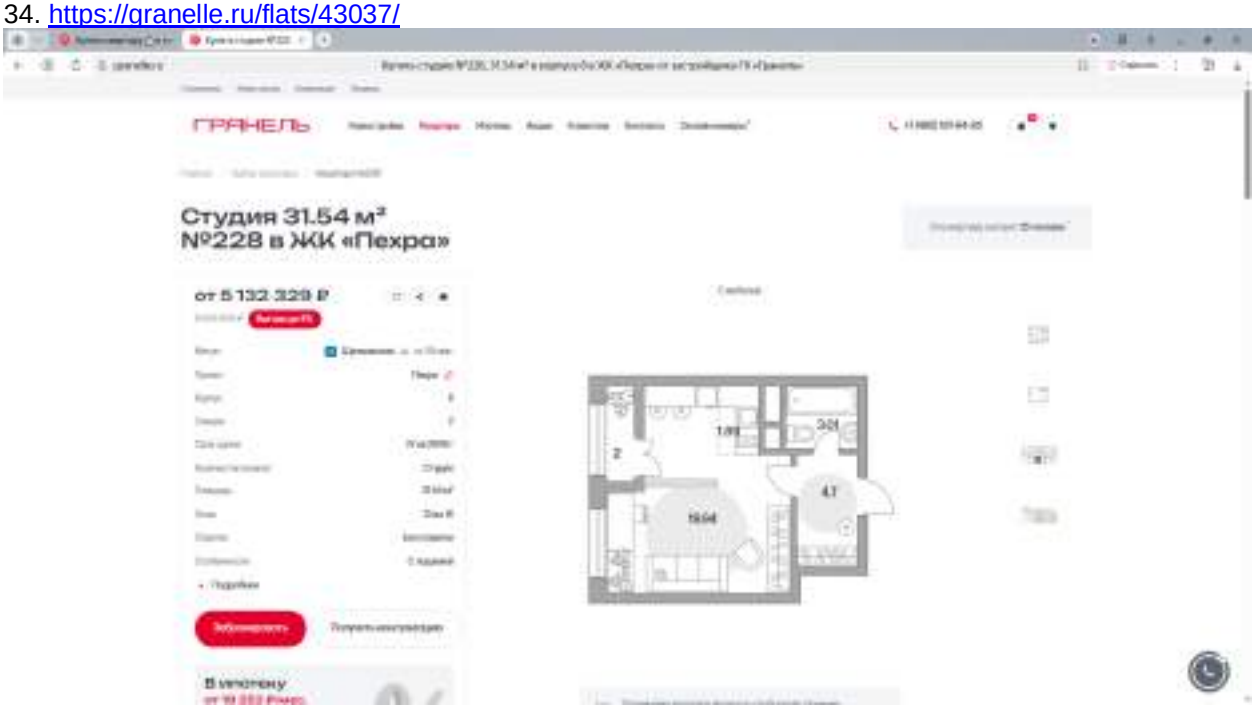


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 436 из 620

33. https://granelle.ru/flats/43299/

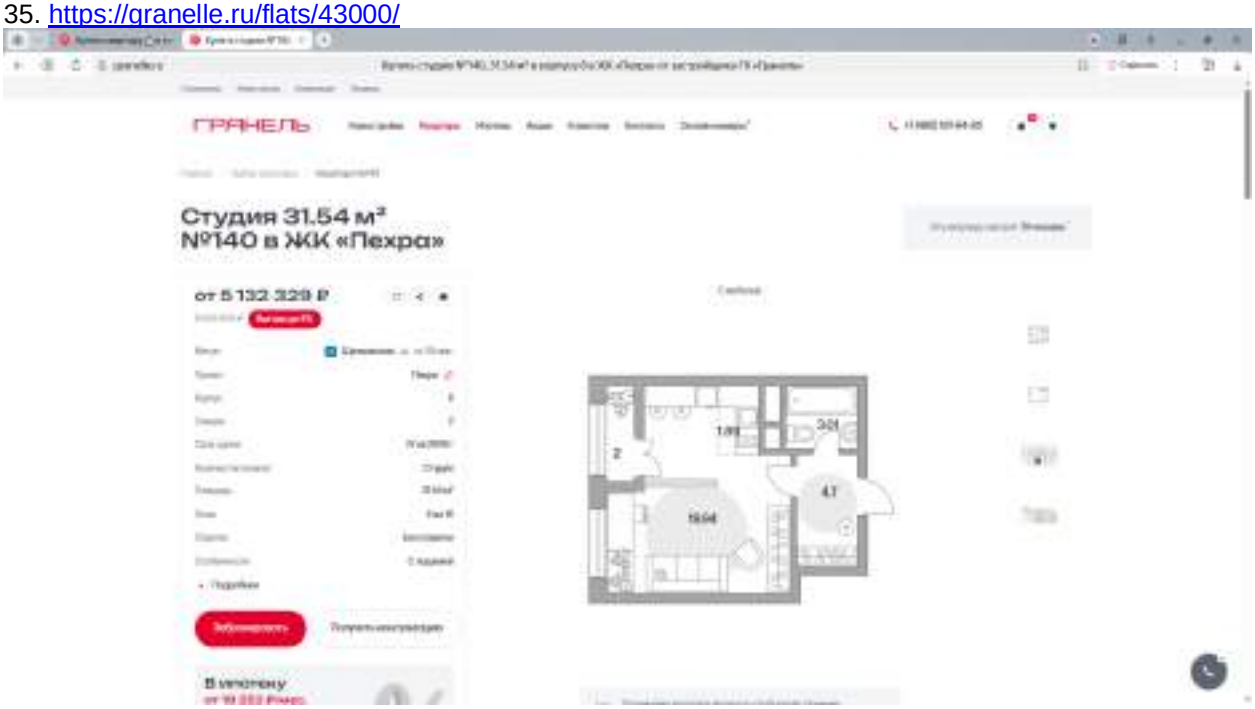


34. https://granelle.ru/flats/43037/

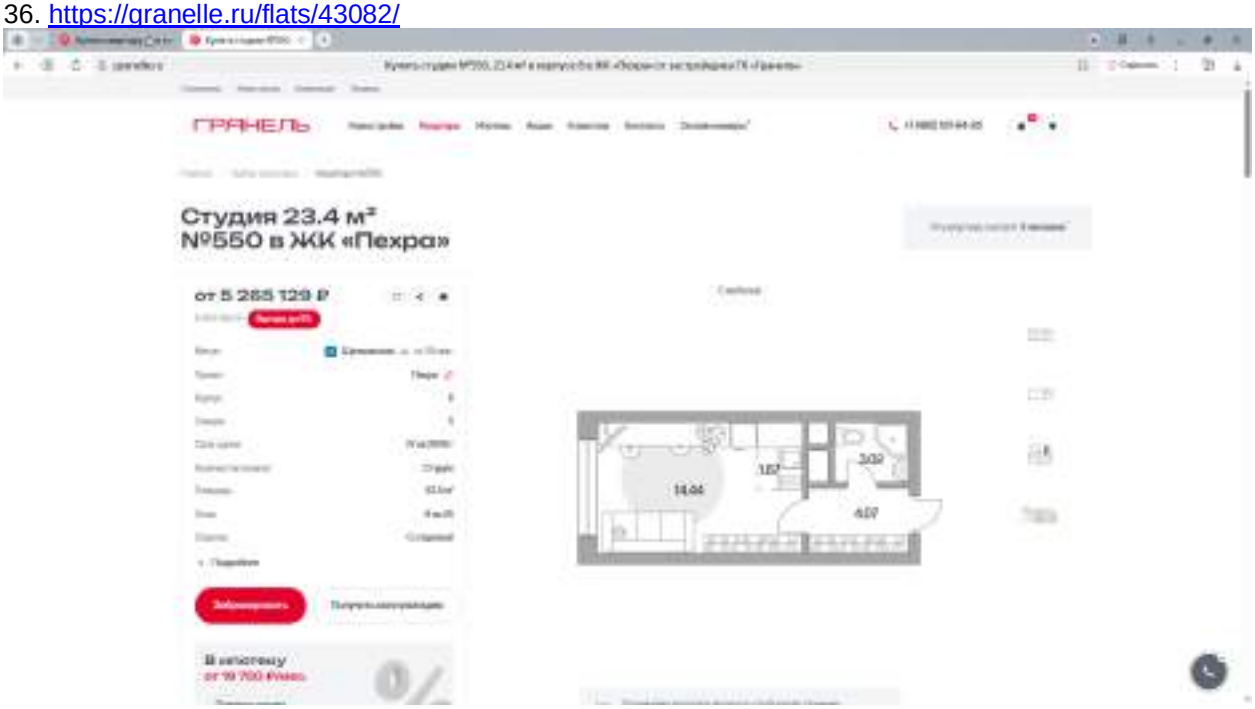


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 437 из 620

35. https://granelle.ru/flats/43000/

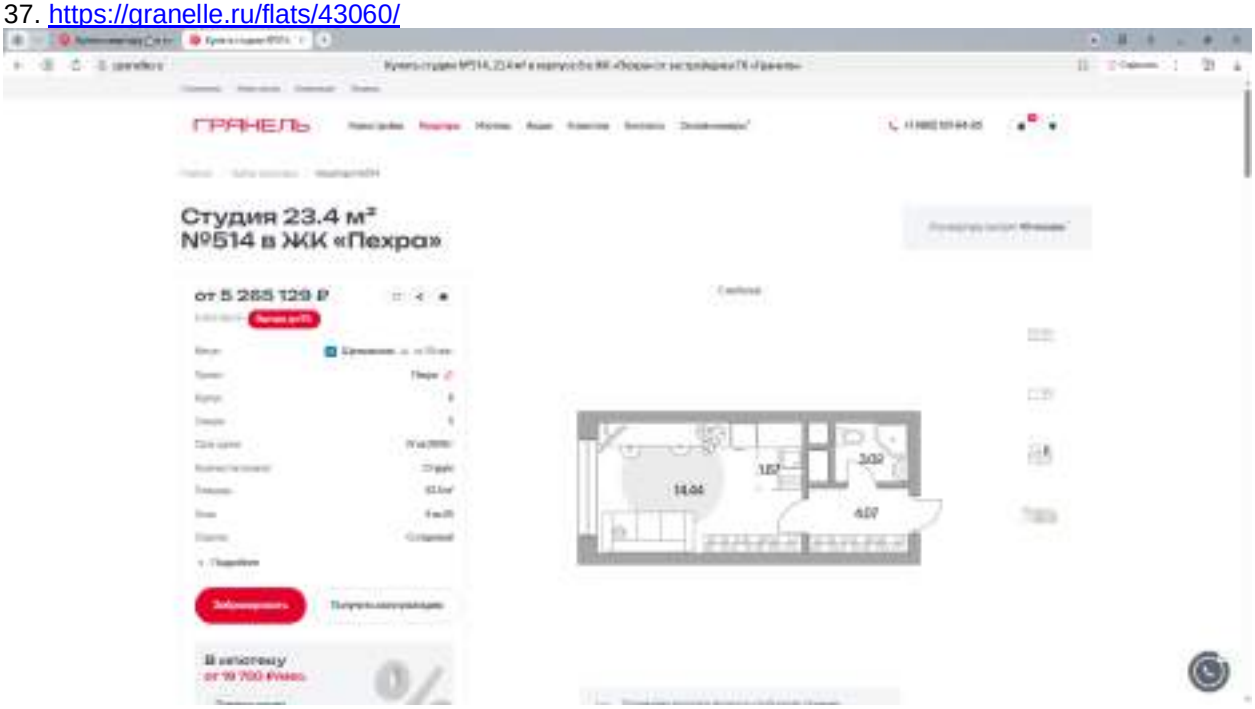


36. https://granelle.ru/flats/43082/

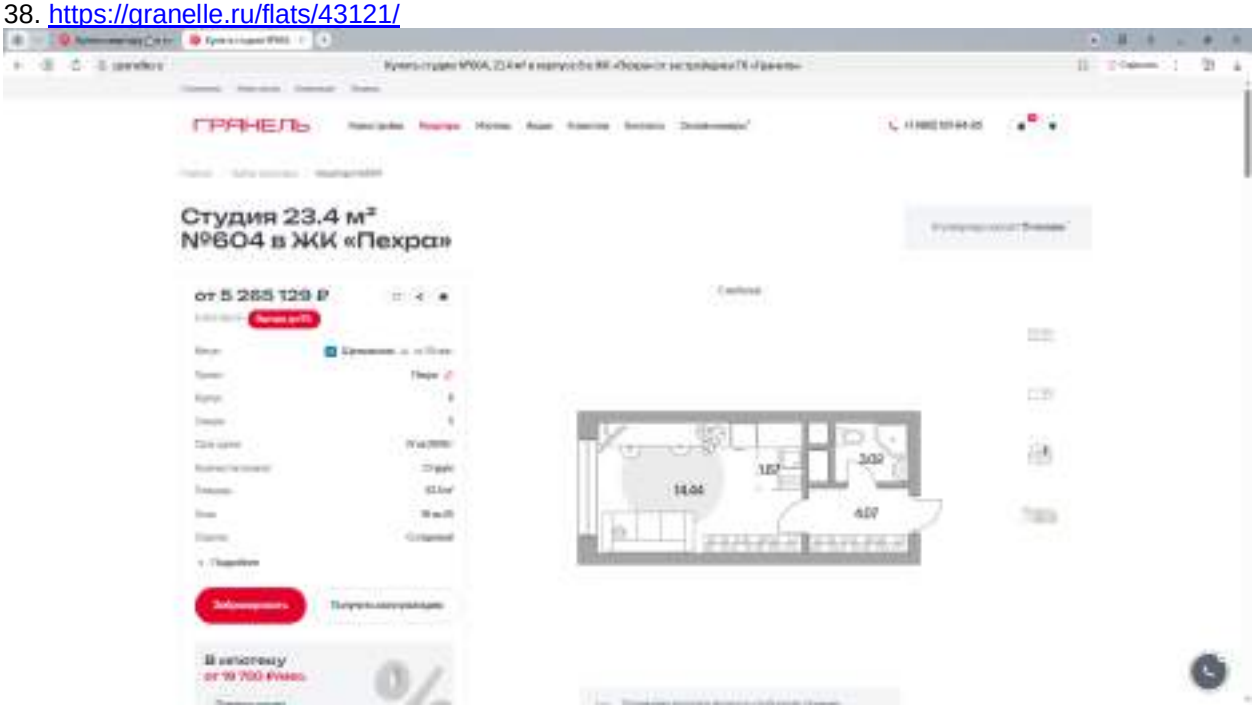


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 438 из 620

37. https://granelle.ru/flats/43060/

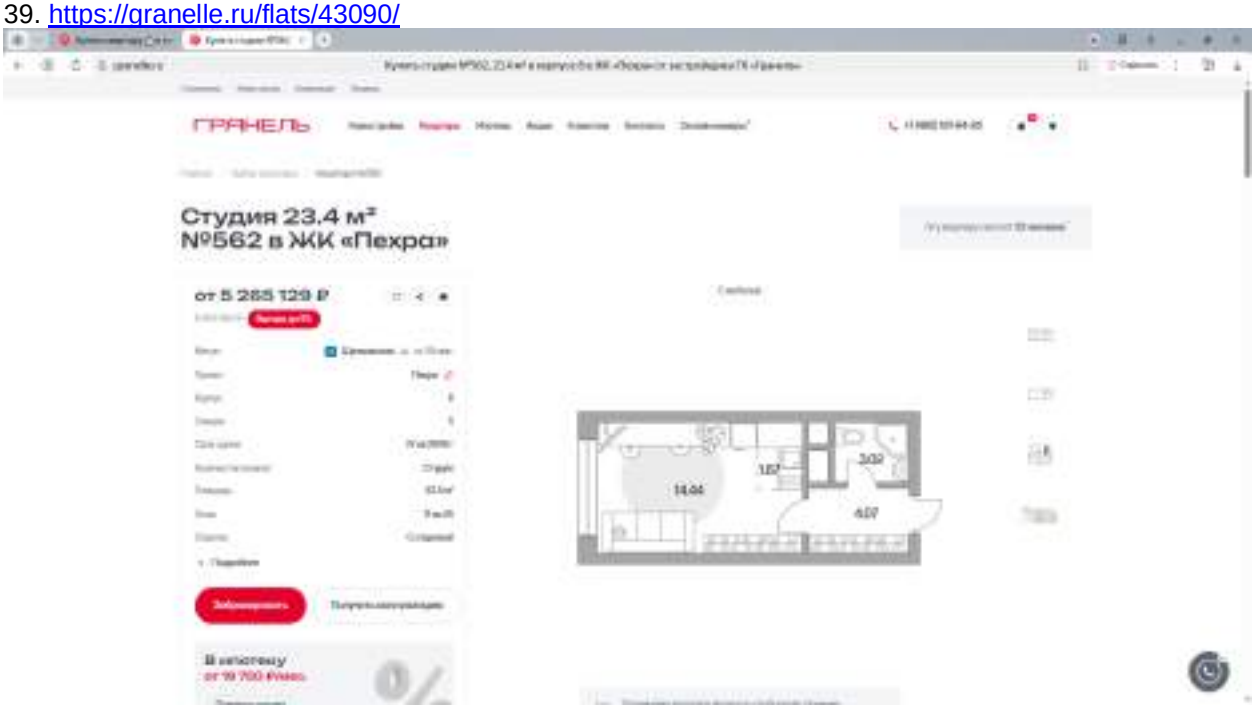


38. https://granelle.ru/flats/43121/

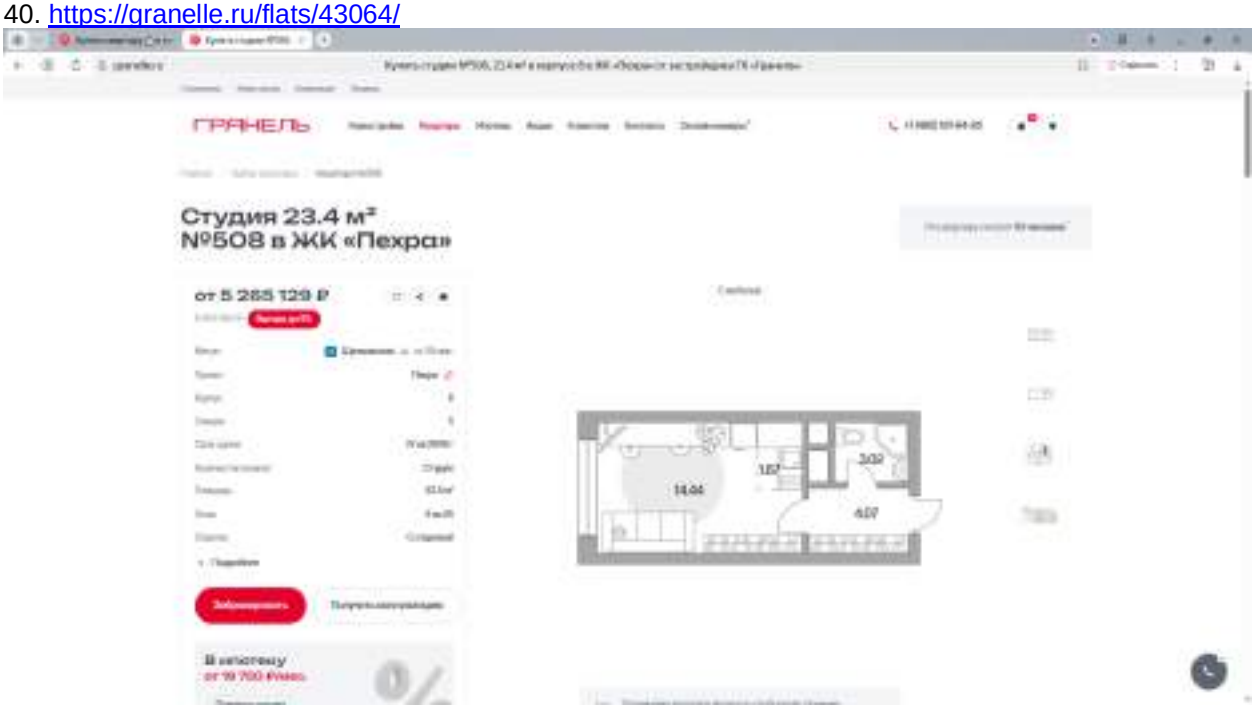


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 439 из 620

39. https://granelle.ru/flats/43090/

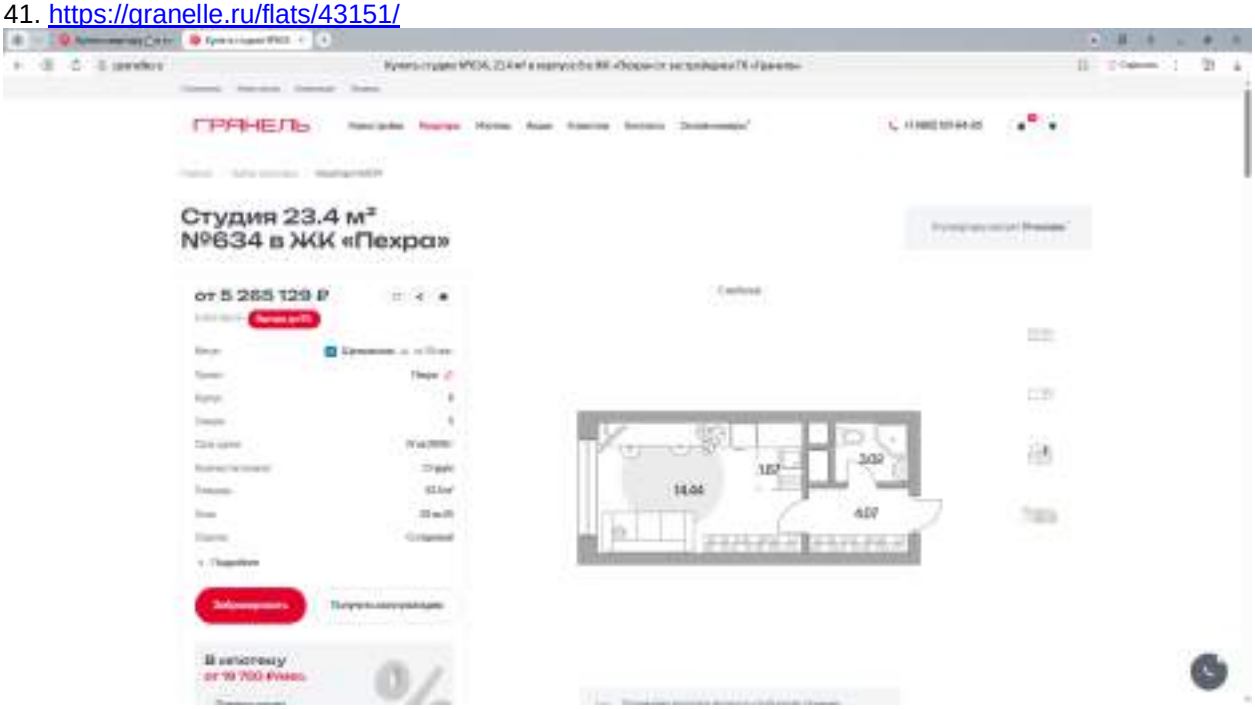


40. https://granelle.ru/flats/43064/

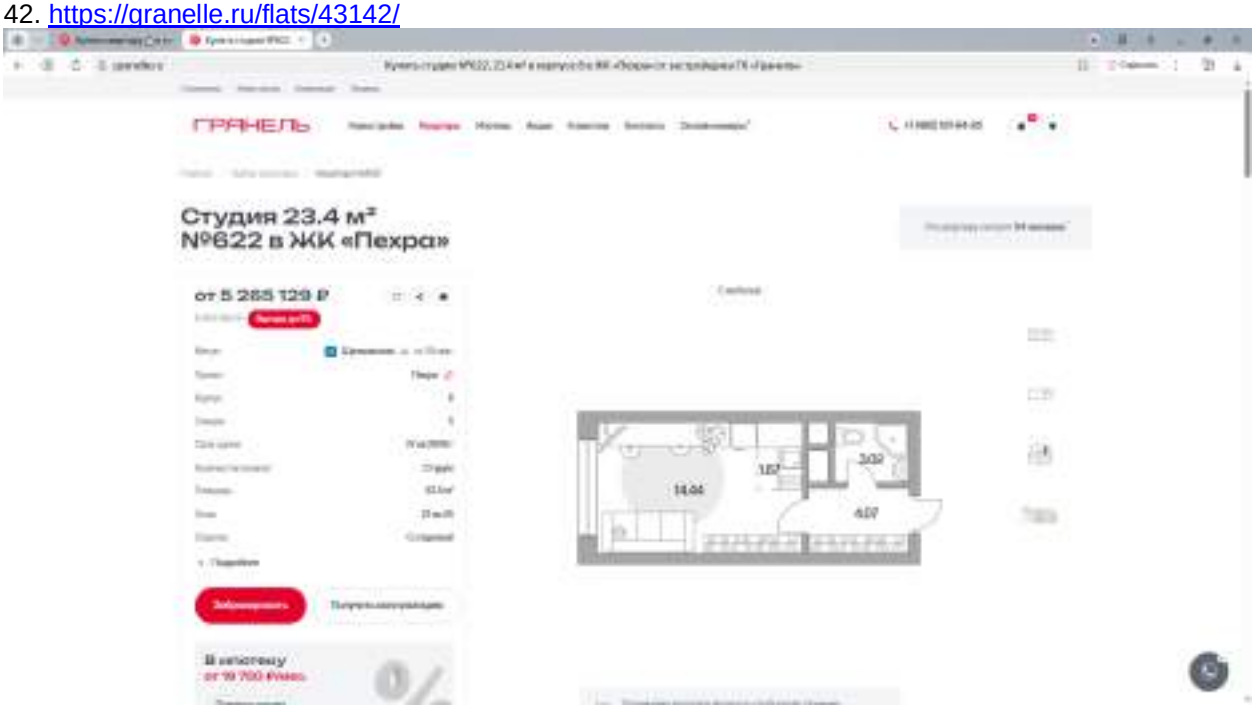


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 440 из 620

41. https://granelle.ru/flats/43151/

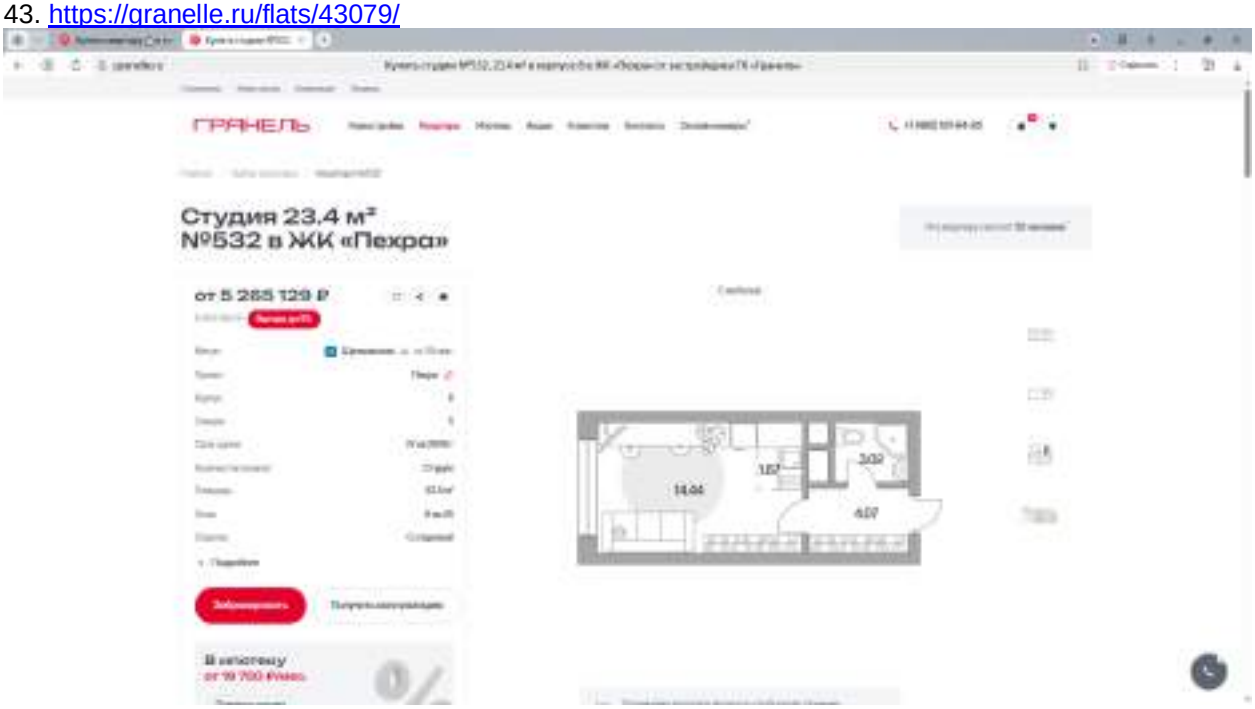


42. https://granelle.ru/flats/43142/

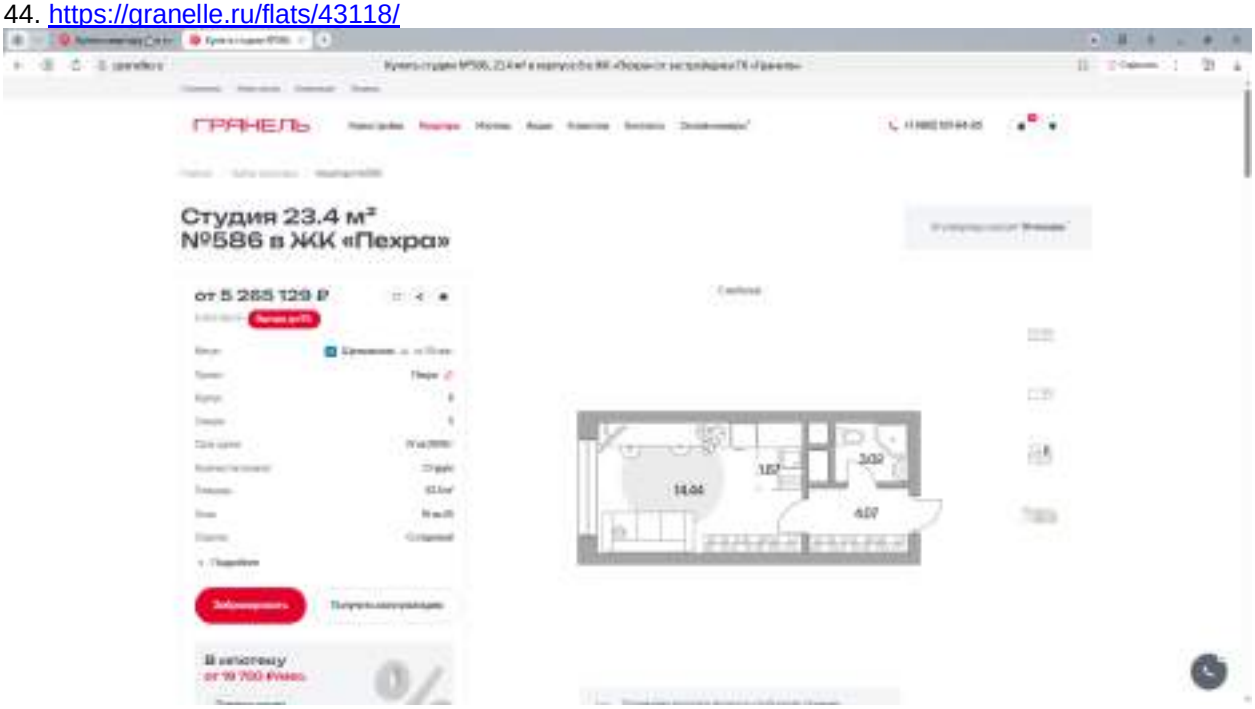


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 441 из 620

43. https://granelle.ru/flats/43079/

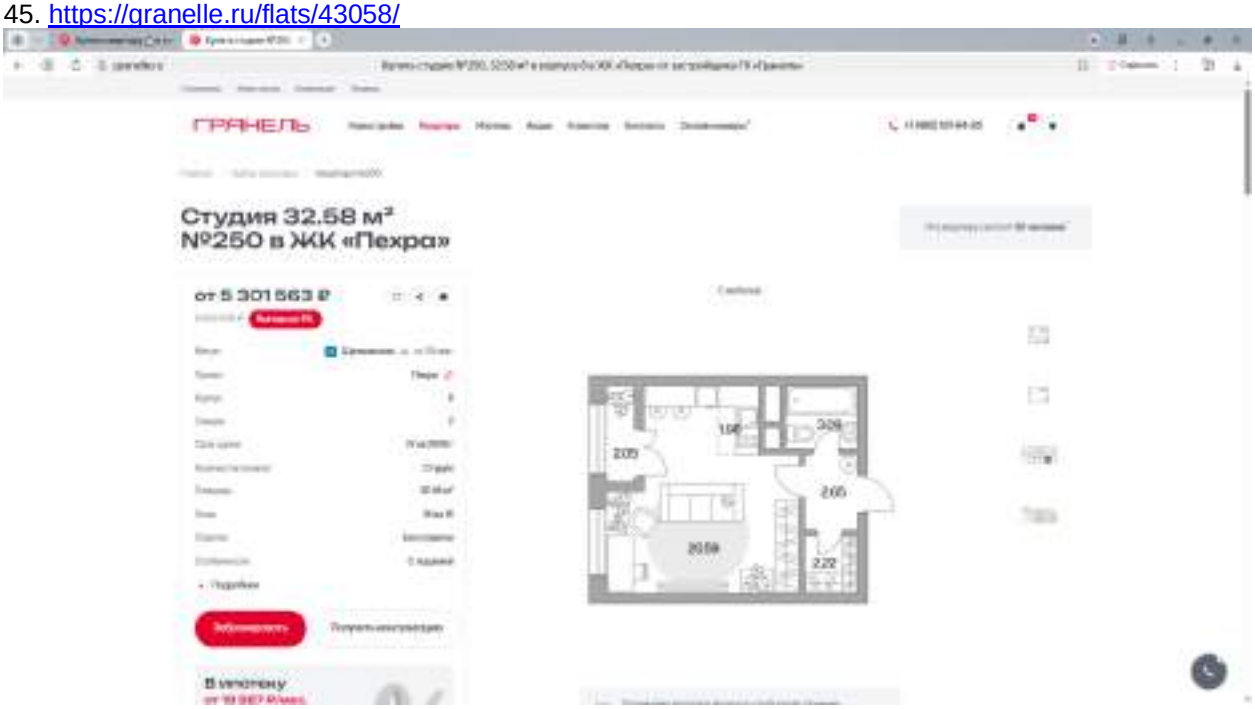


44. https://granelle.ru/flats/43118/

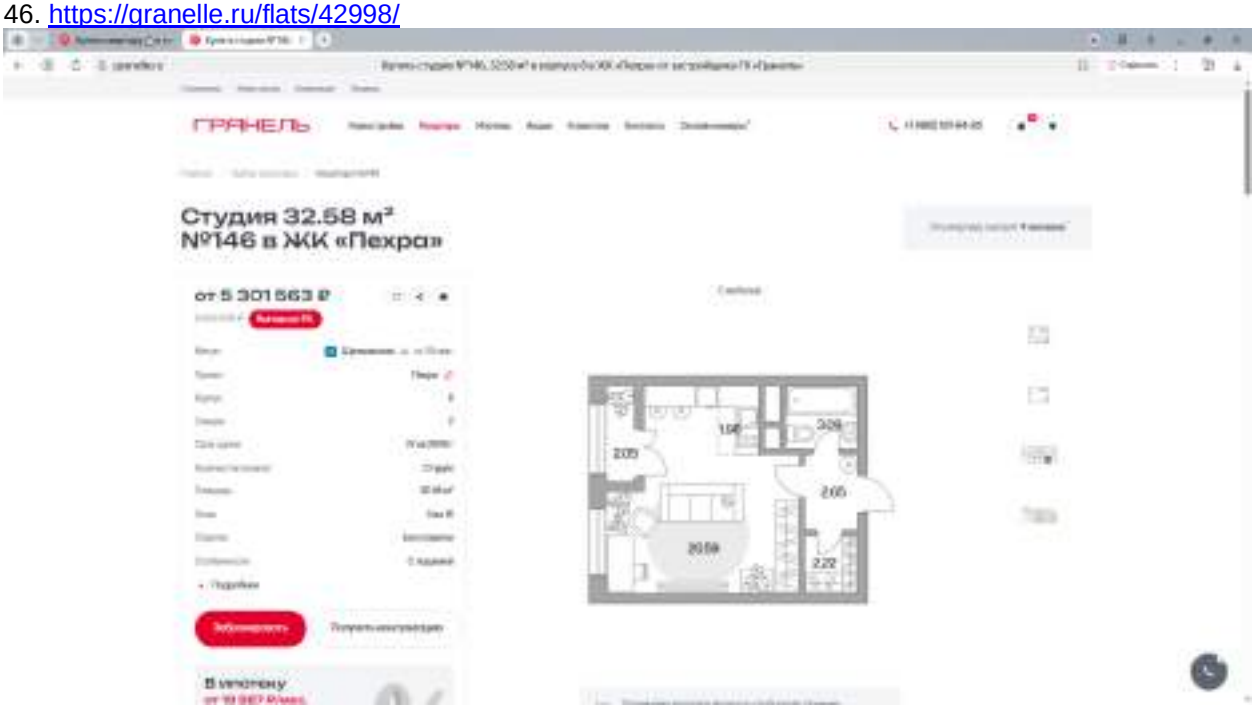


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 442 из 620

45. https://granelle.ru/flats/43058/

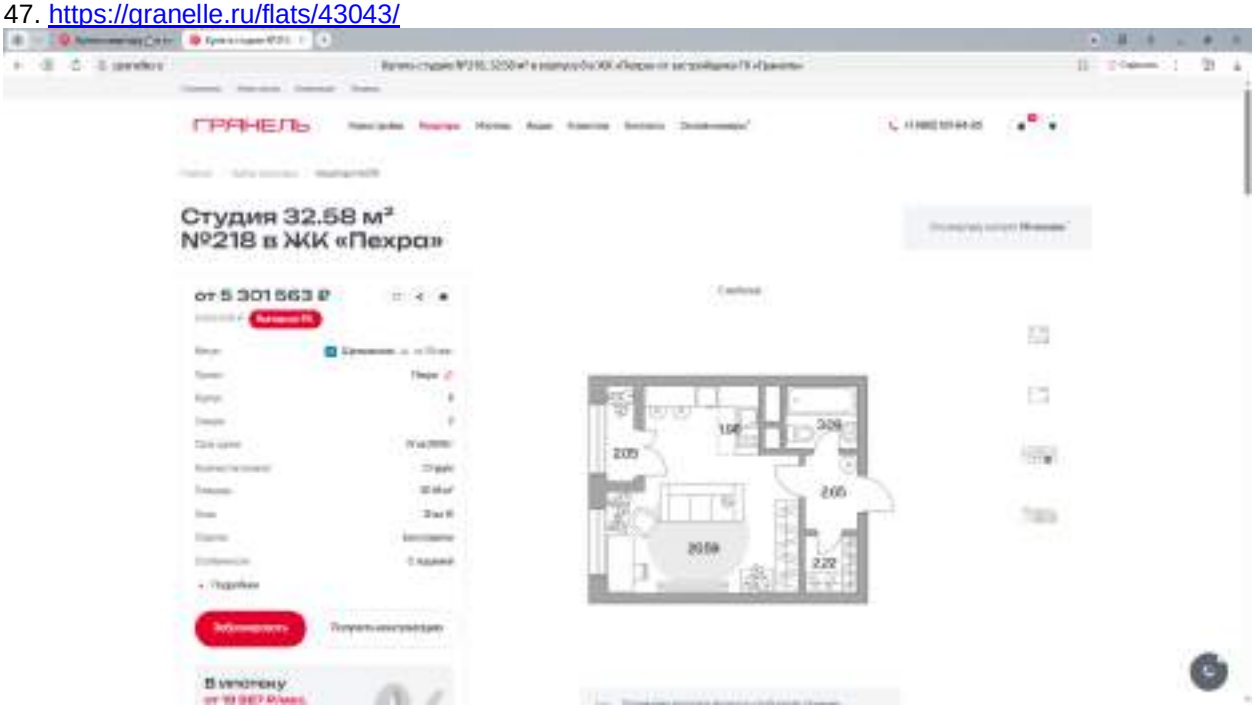


46. https://granelle.ru/flats/42998/

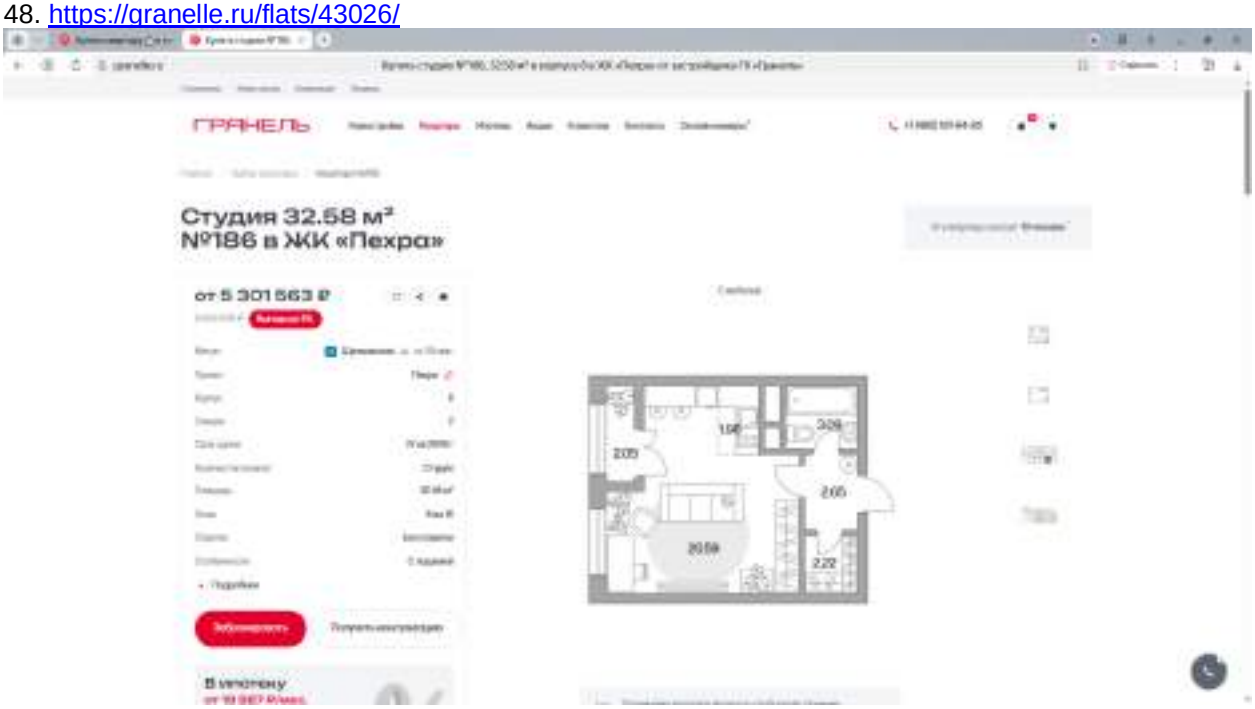


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 443 из 620

47. https://granelle.ru/flats/43043/

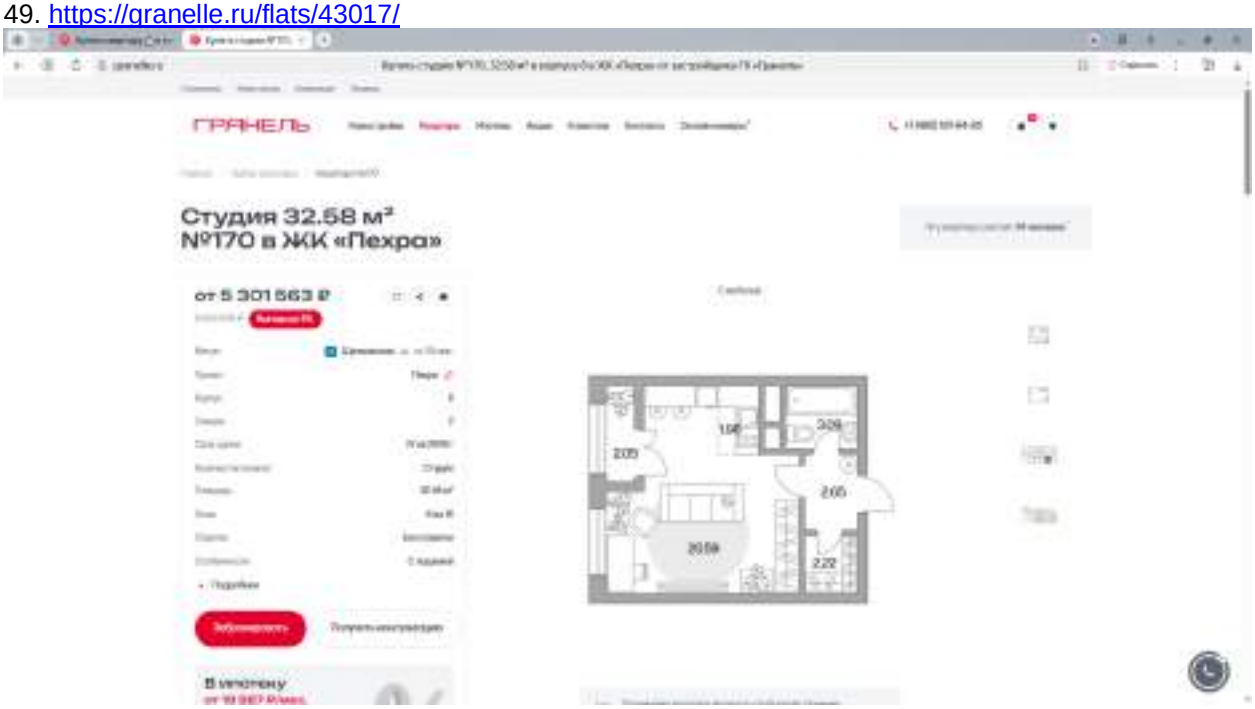


48. https://granelle.ru/flats/43026/

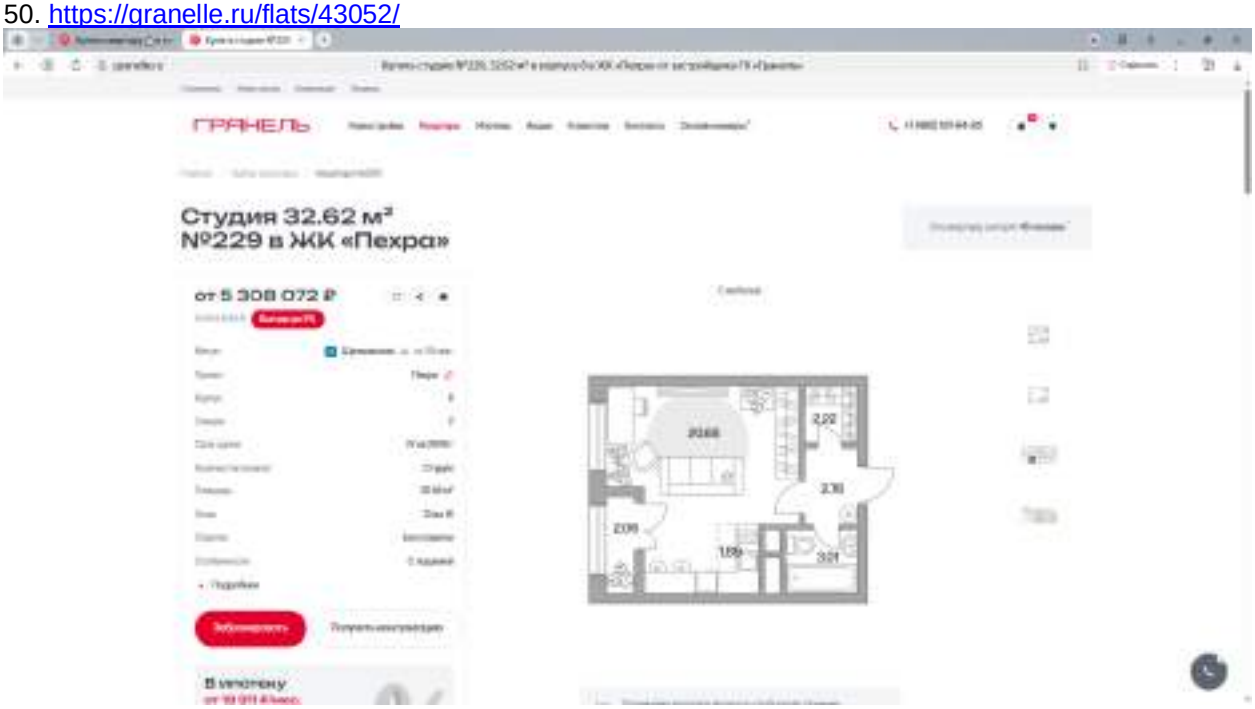


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 444 из 620

49. https://granelle.ru/flats/43017/

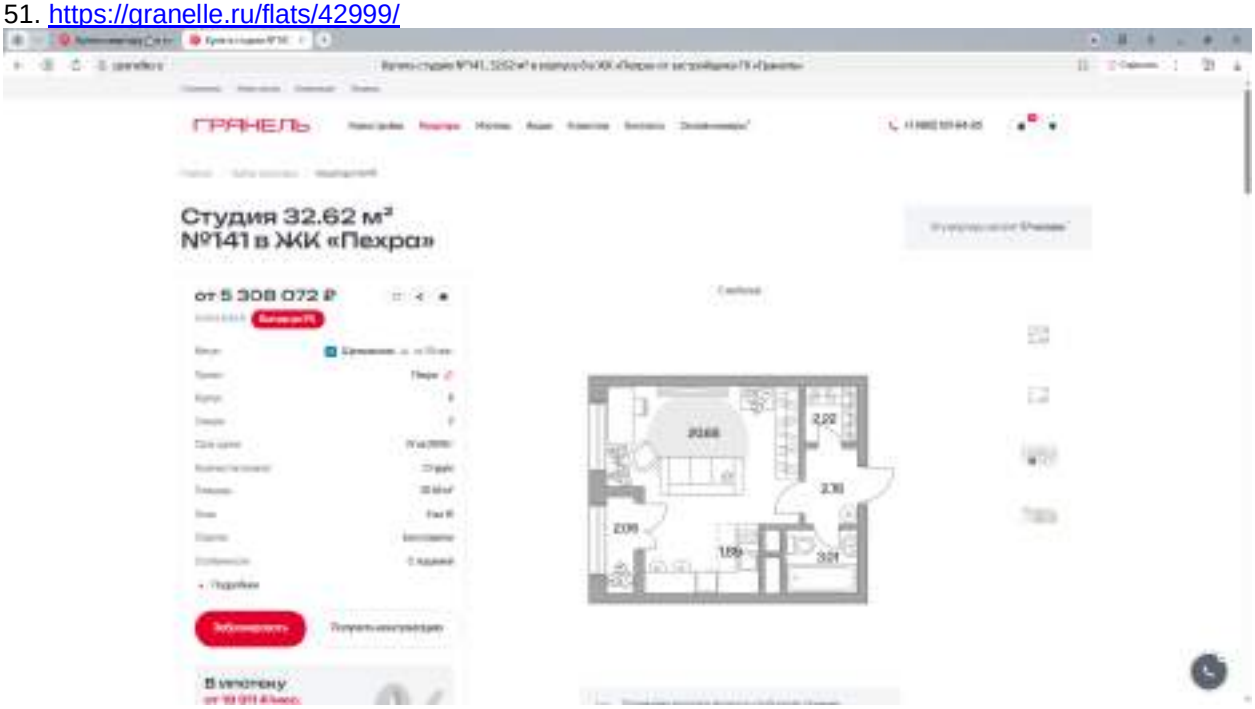


50. https://granelle.ru/flats/43052/

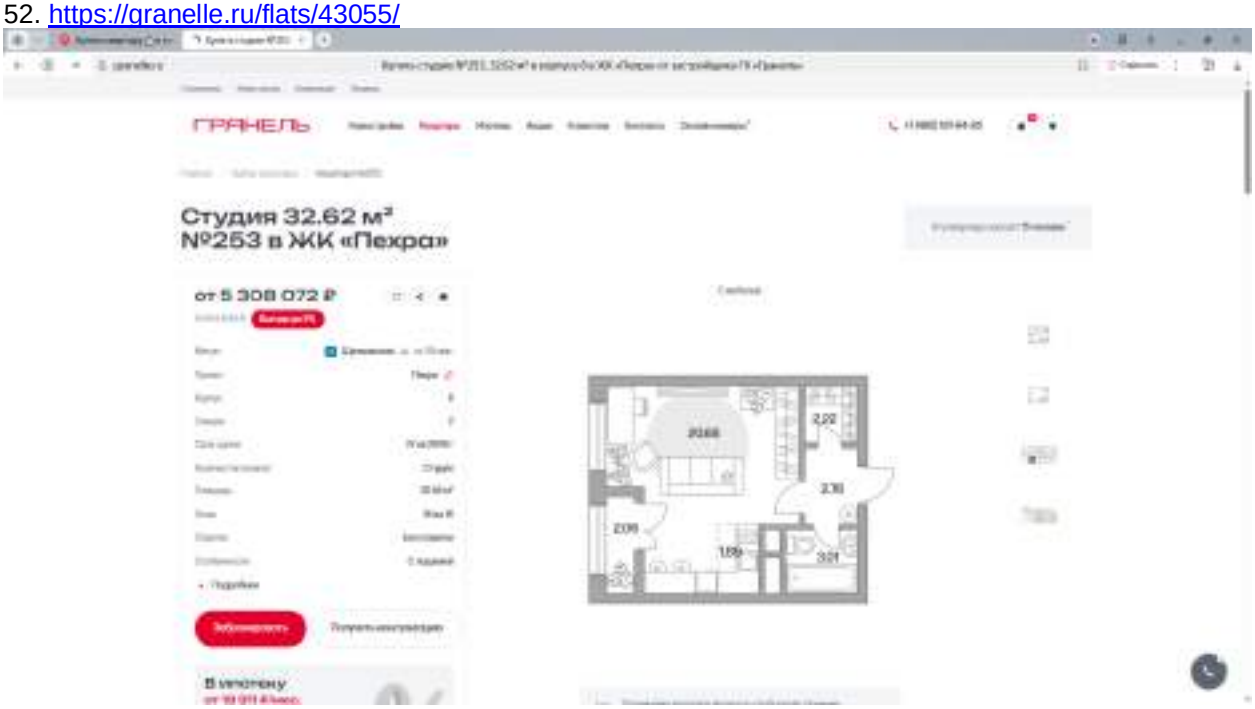


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 445 из 620

51. https://granelle.ru/flats/42999/

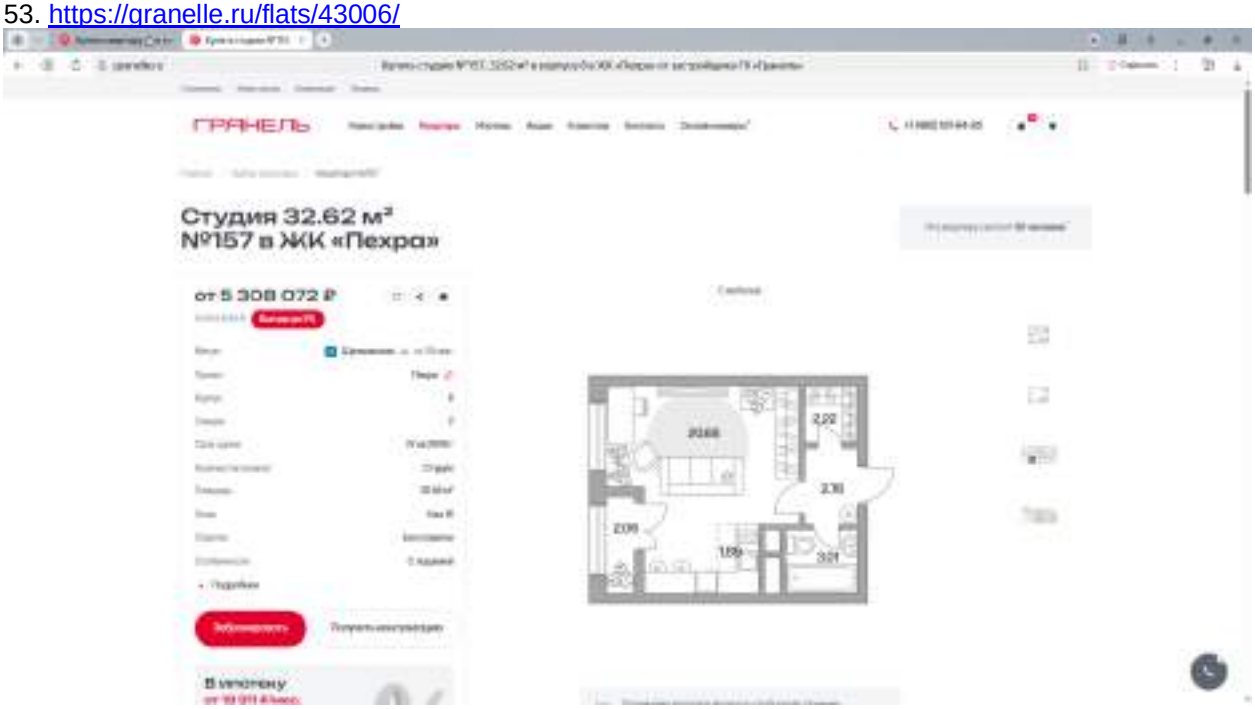


52. https://granelle.ru/flats/43055/

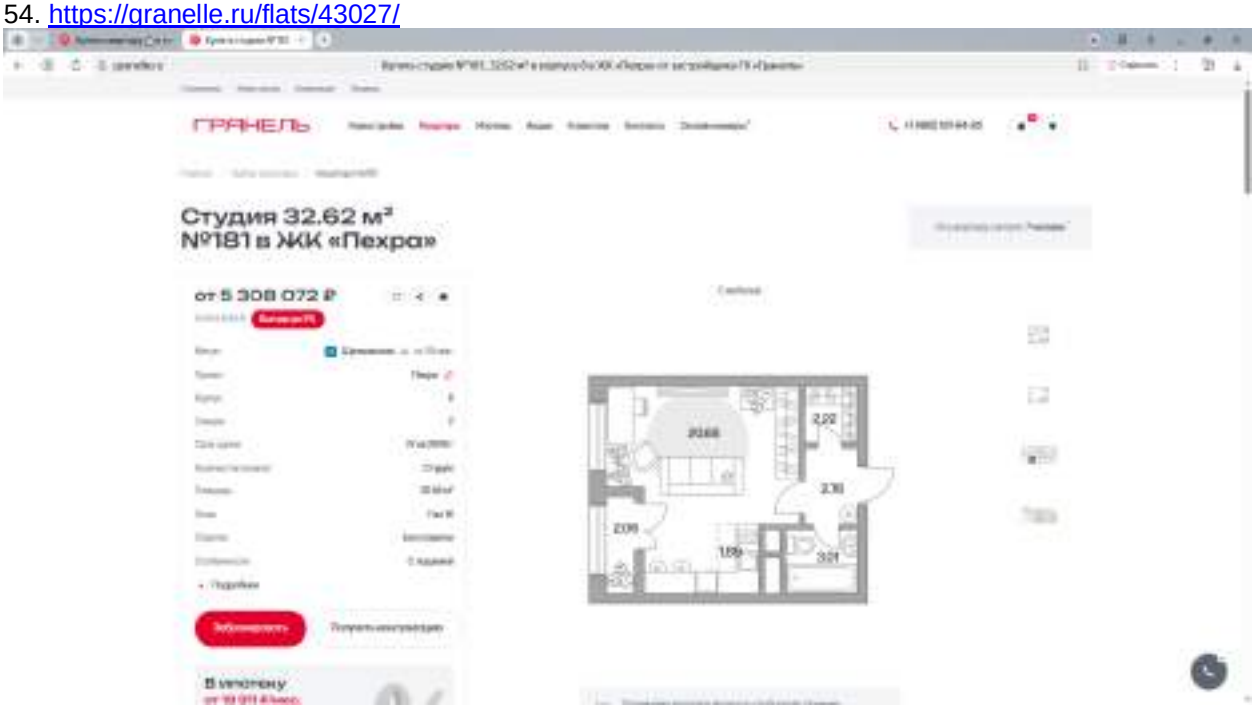


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 446 из 620

53. https://granelle.ru/flats/43006/

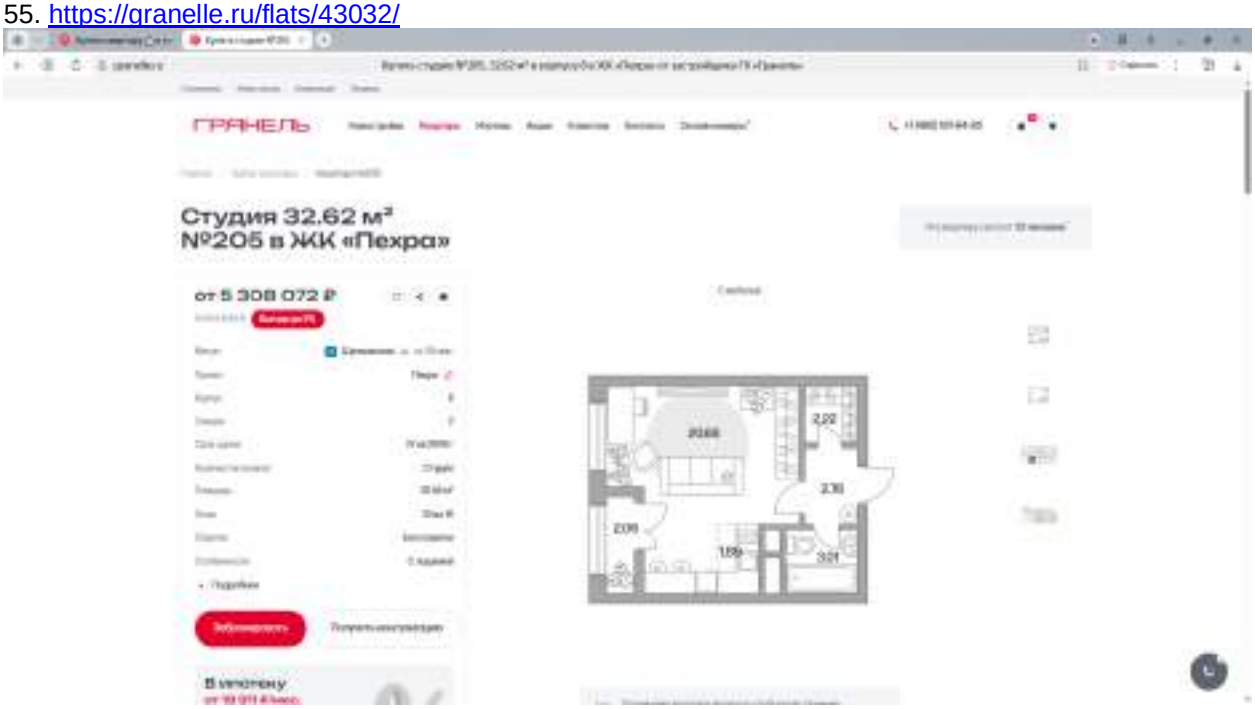


54. https://granelle.ru/flats/43027/

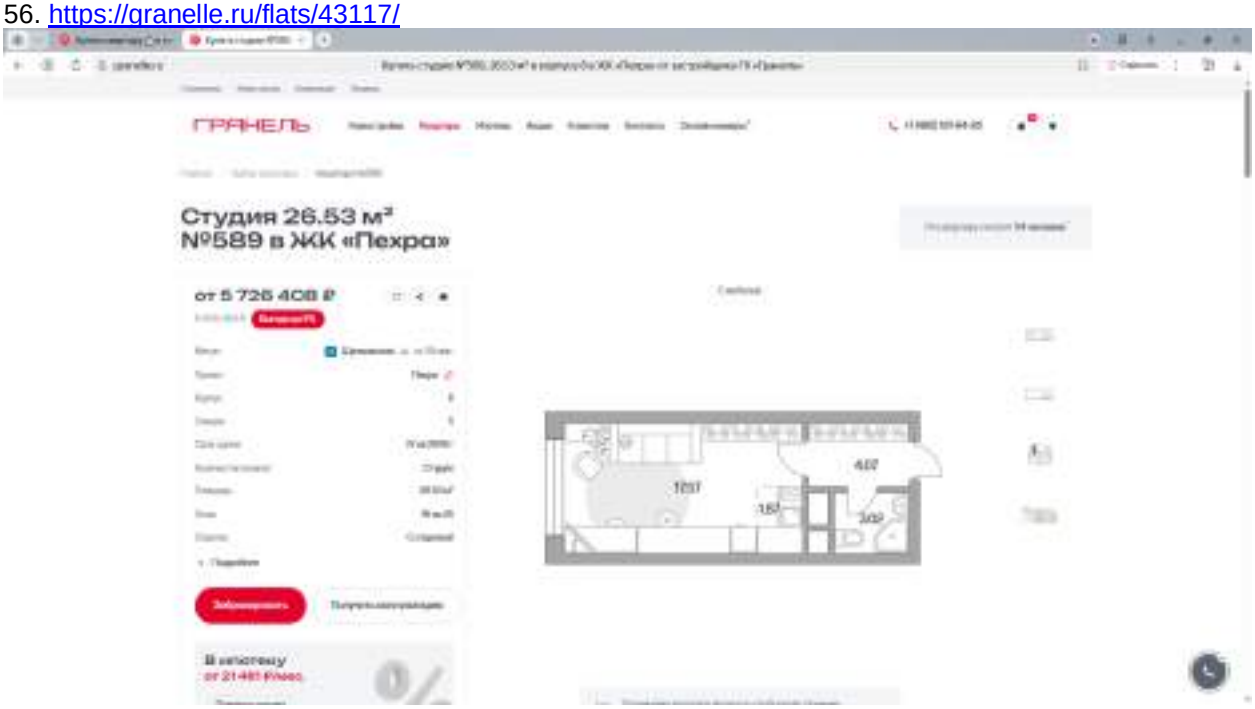


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 447 из 620

55. https://granelle.ru/flats/43032/

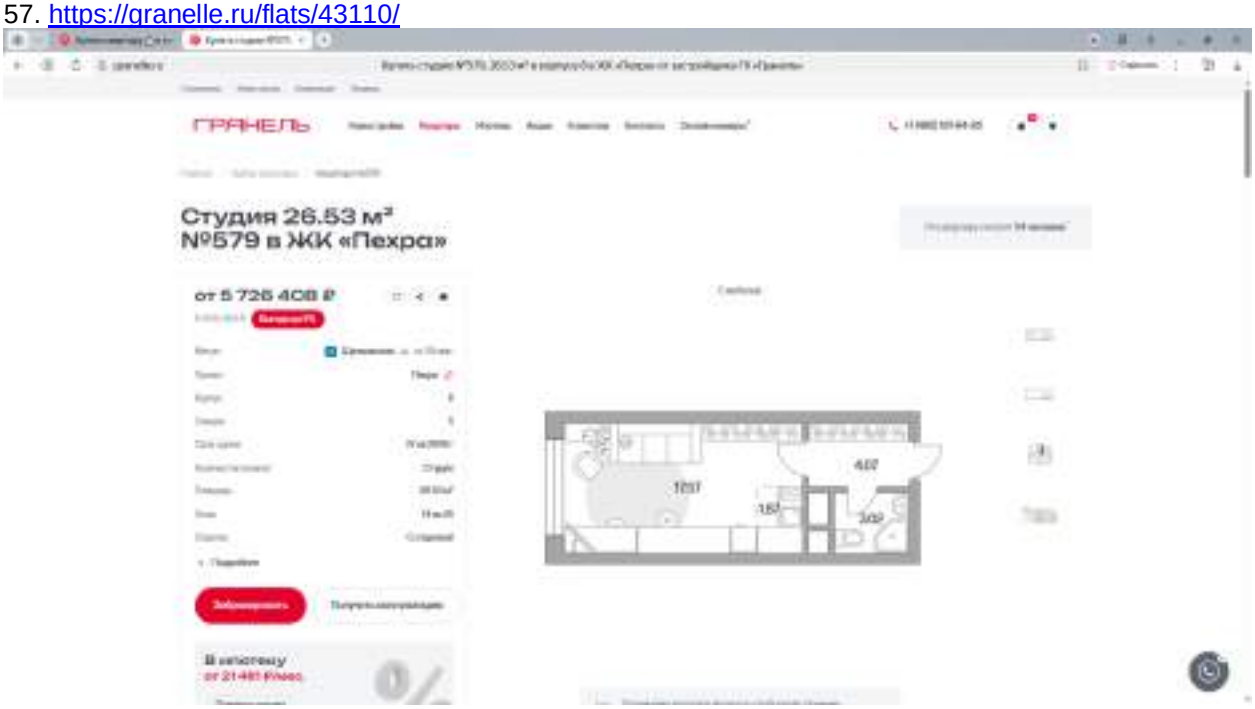


56. https://granelle.ru/flats/43117/

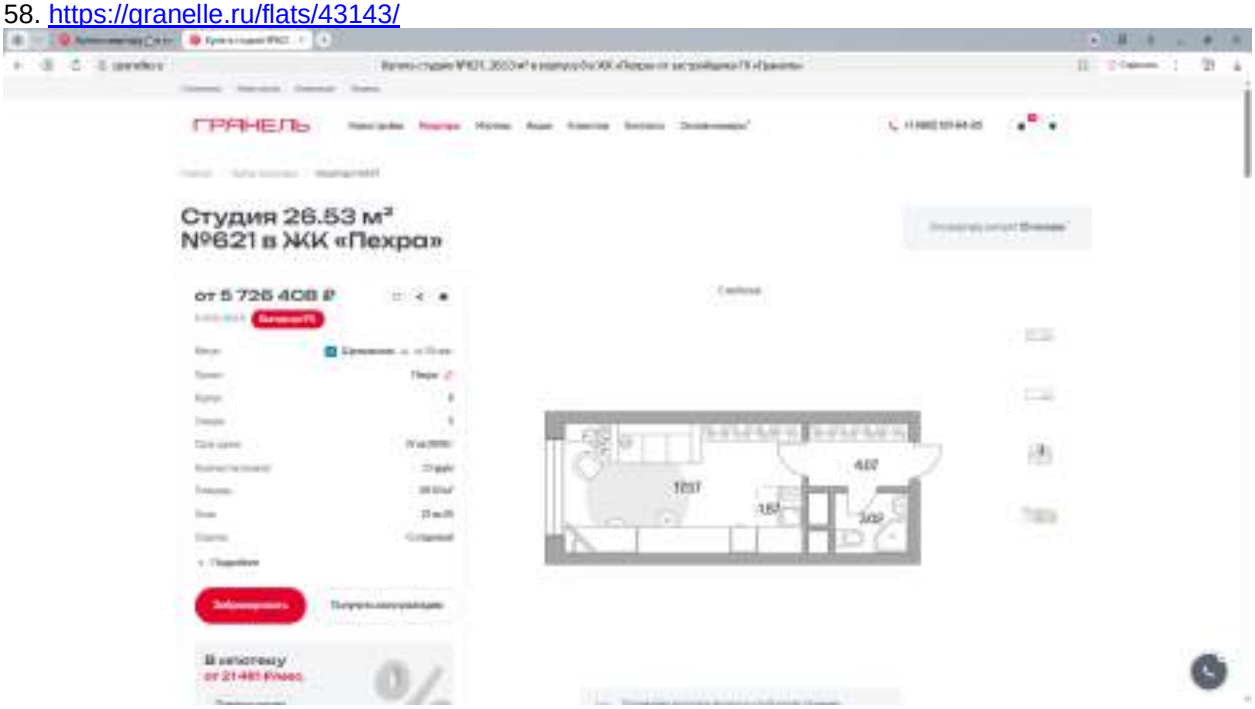


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 448 из 620

57. https://granelle.ru/flats/43110/

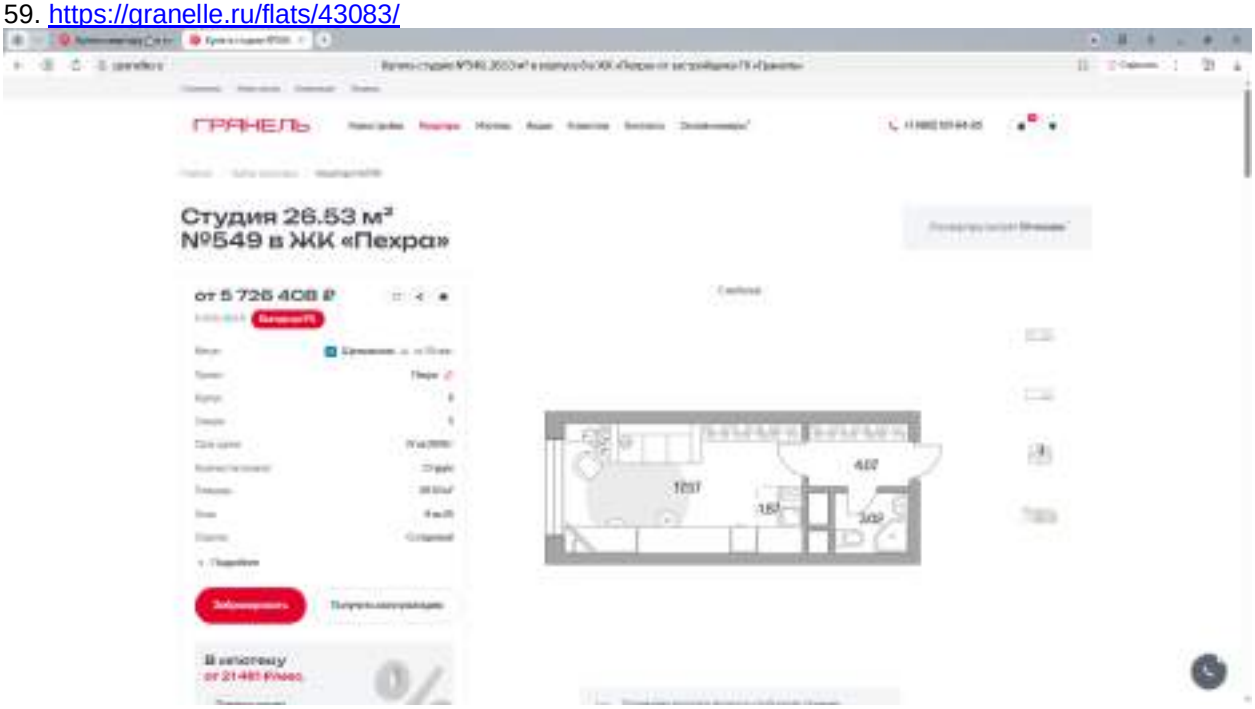


58. https://granelle.ru/flats/43143/

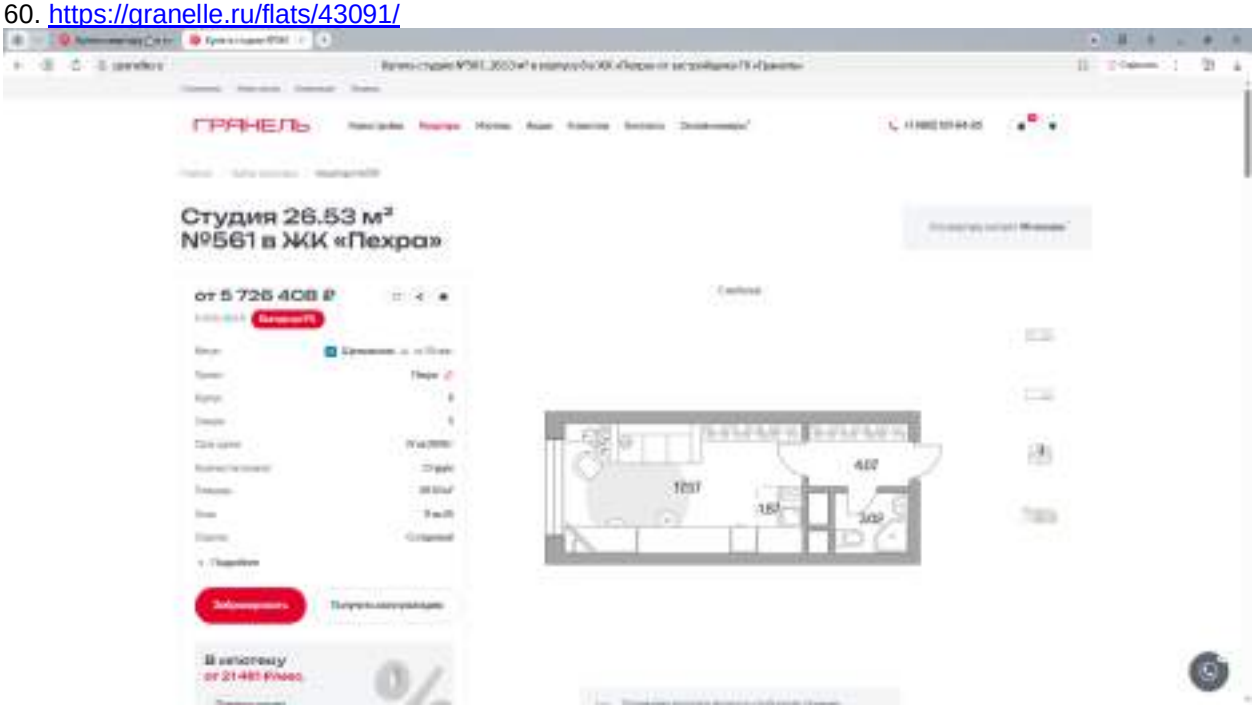


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 449 из 620

59. https://granelle.ru/flats/43083/

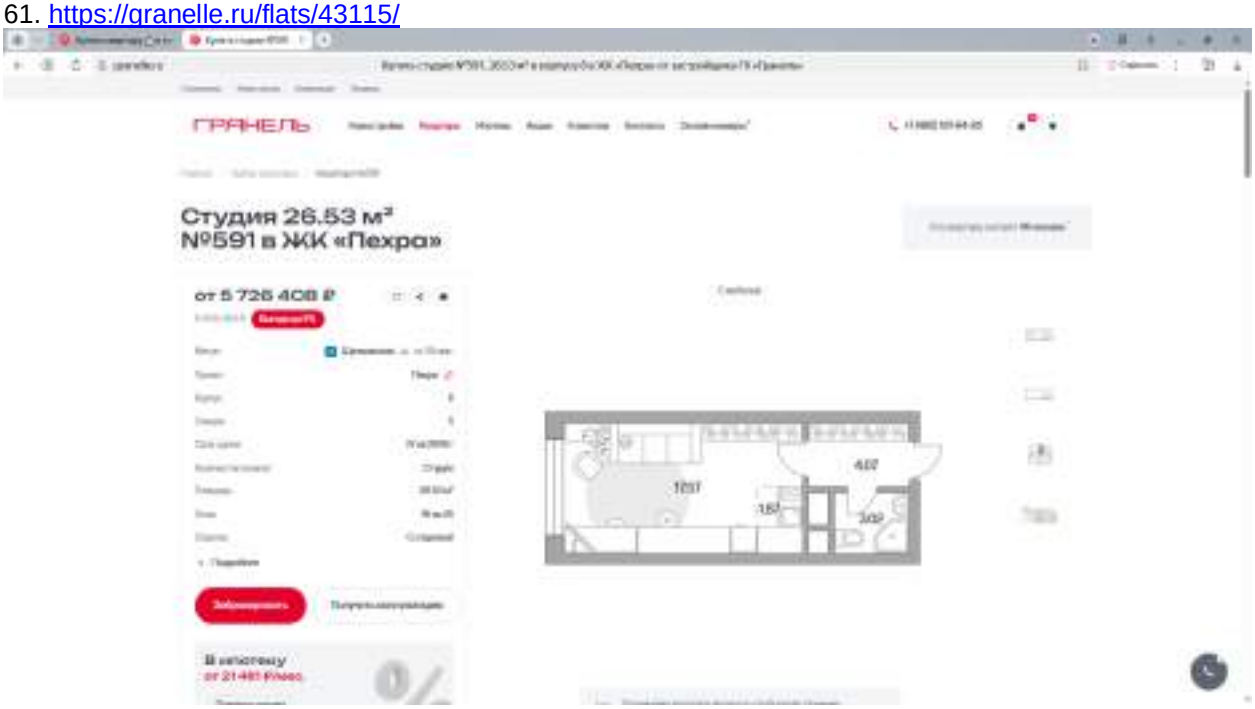


60. https://granelle.ru/flats/43091/

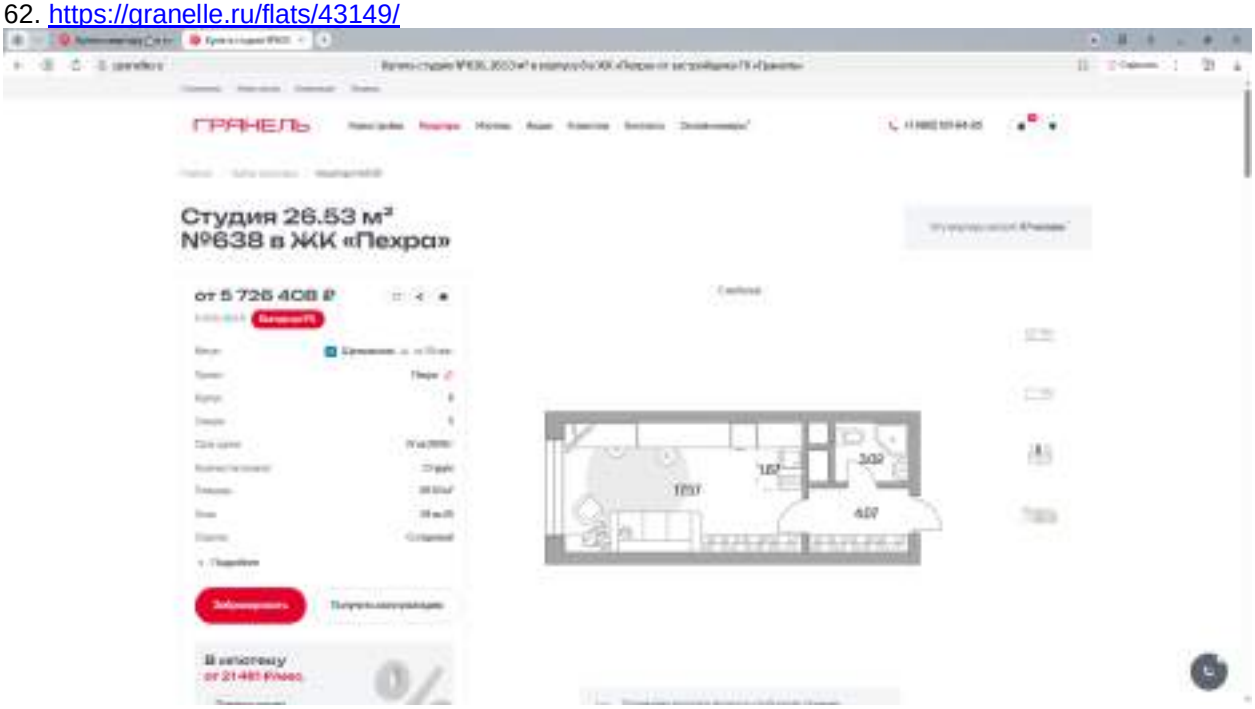


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 450 из 620

61. https://granelle.ru/flats/43115/

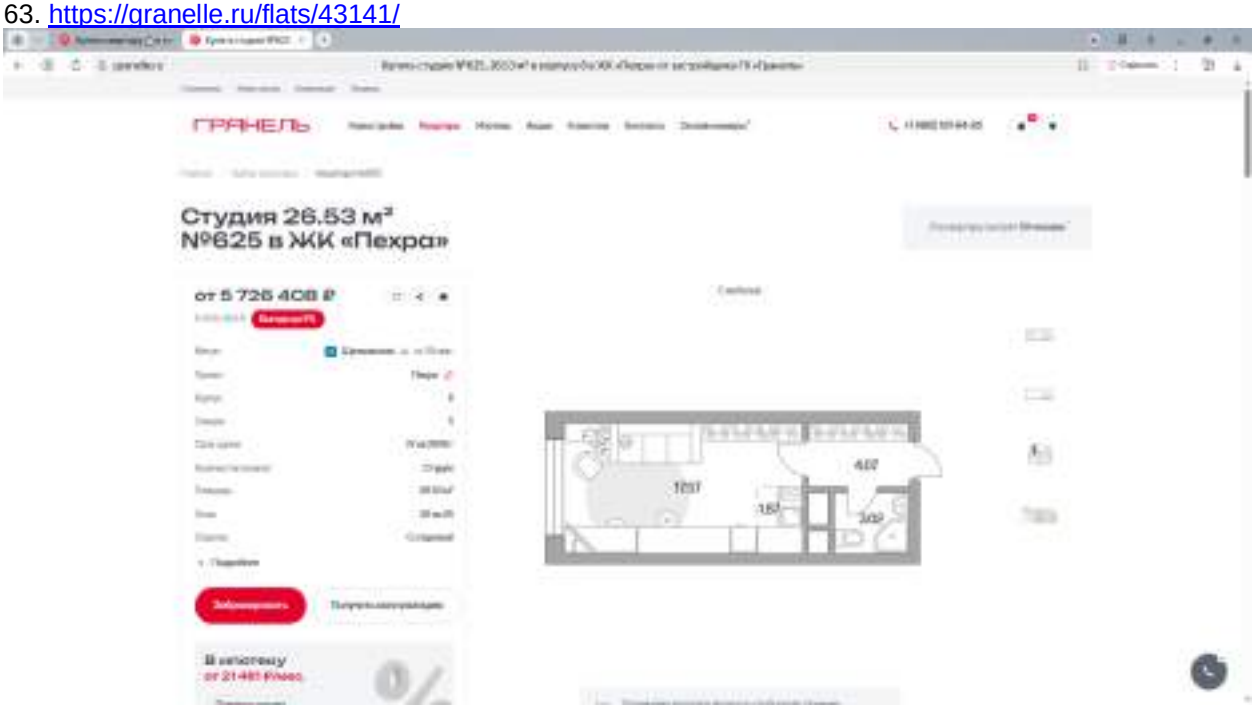


62. https://granelle.ru/flats/43149/

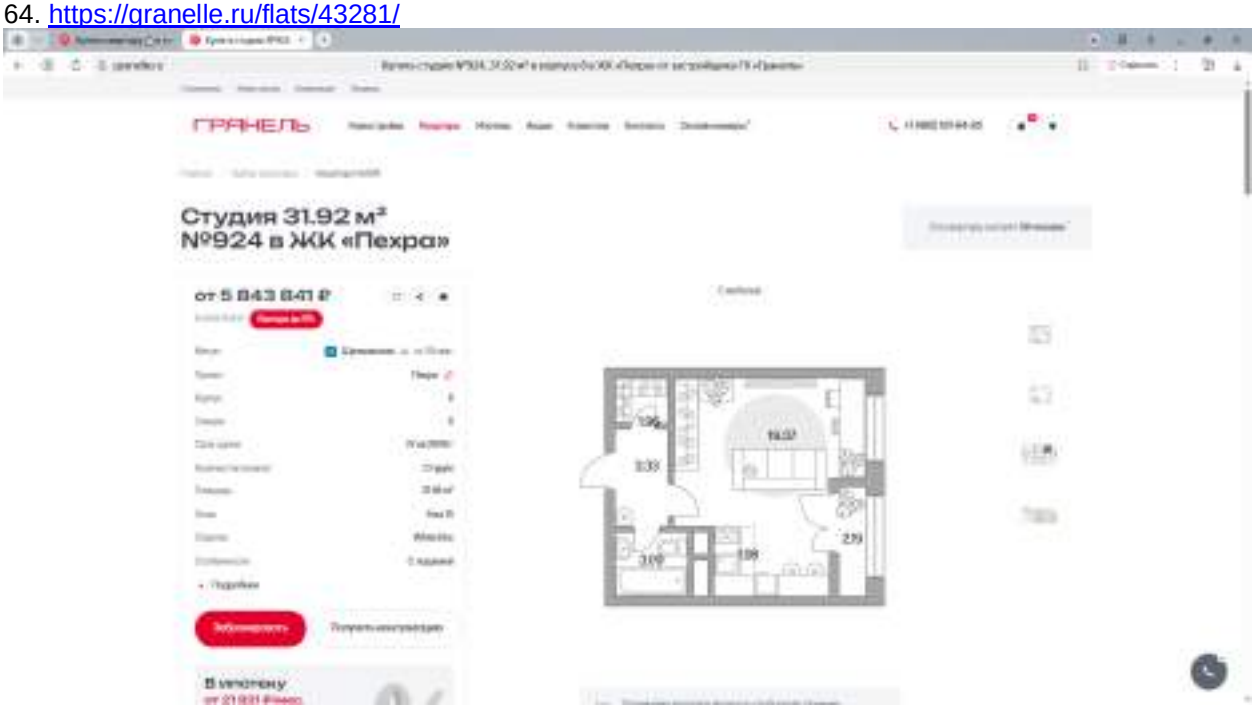


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 451 из 620

63. https://granelle.ru/flats/43141/

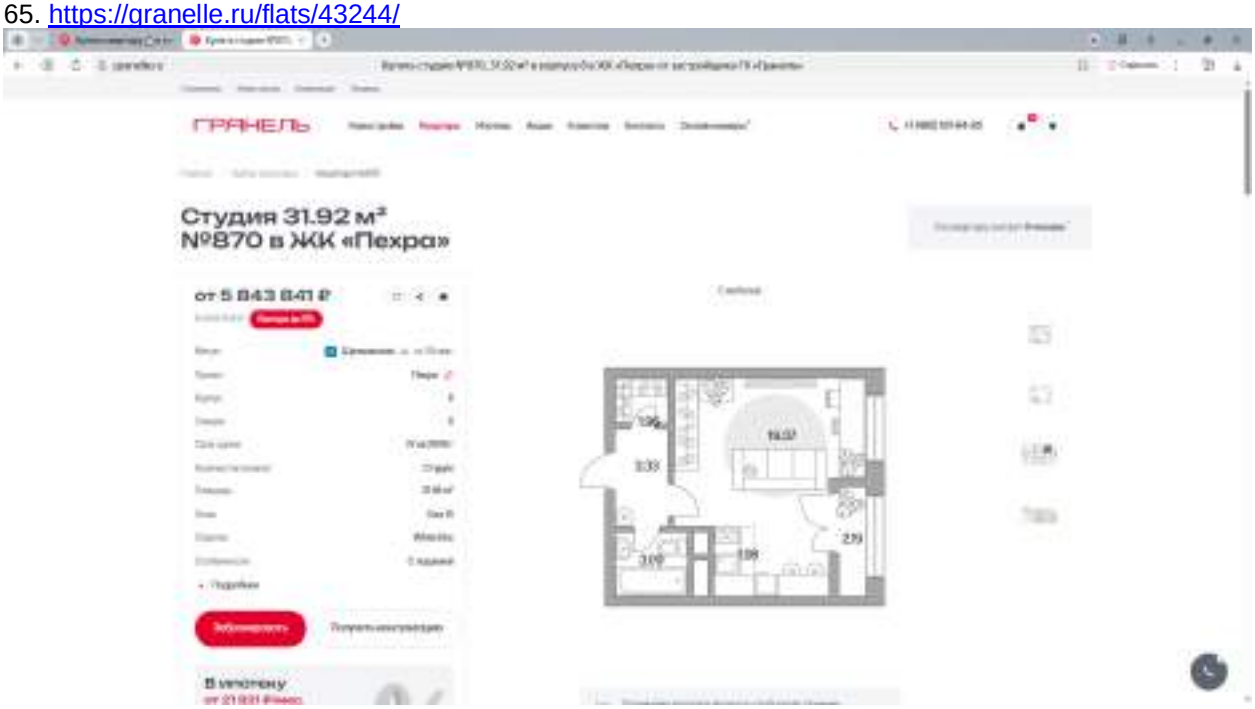


64. https://granelle.ru/flats/43281/

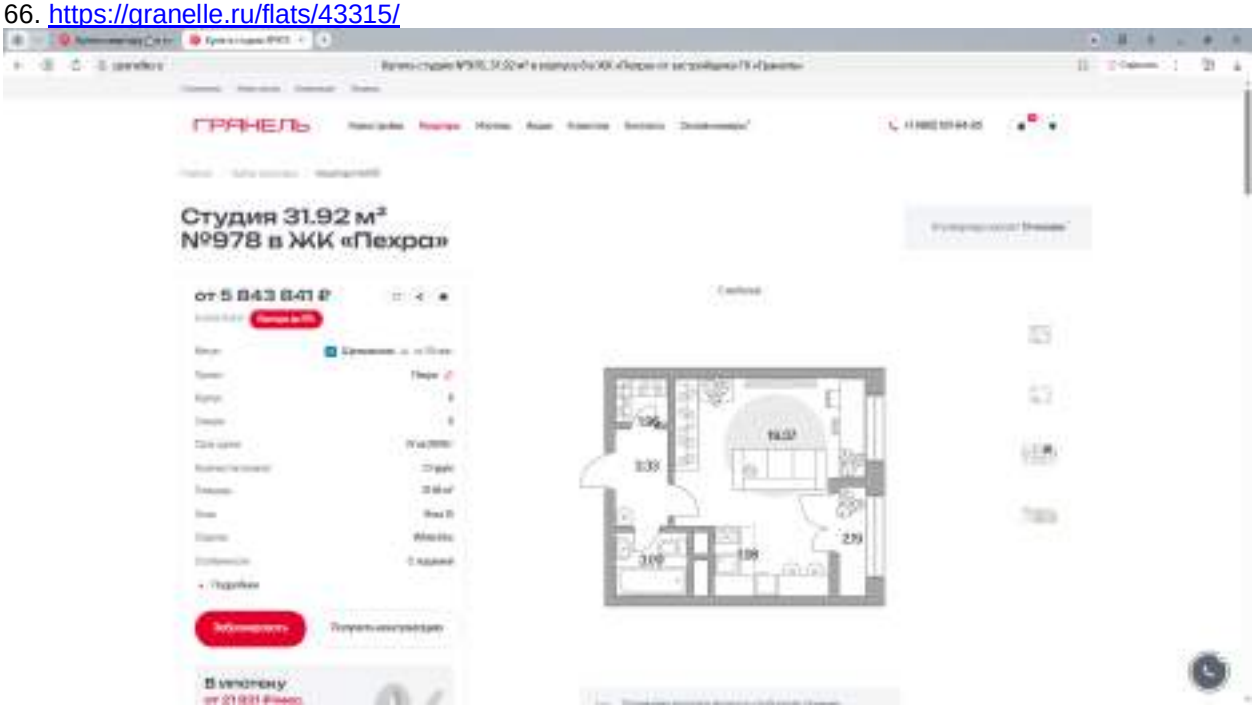


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 452 из 620

65. https://granelle.ru/flats/43244/

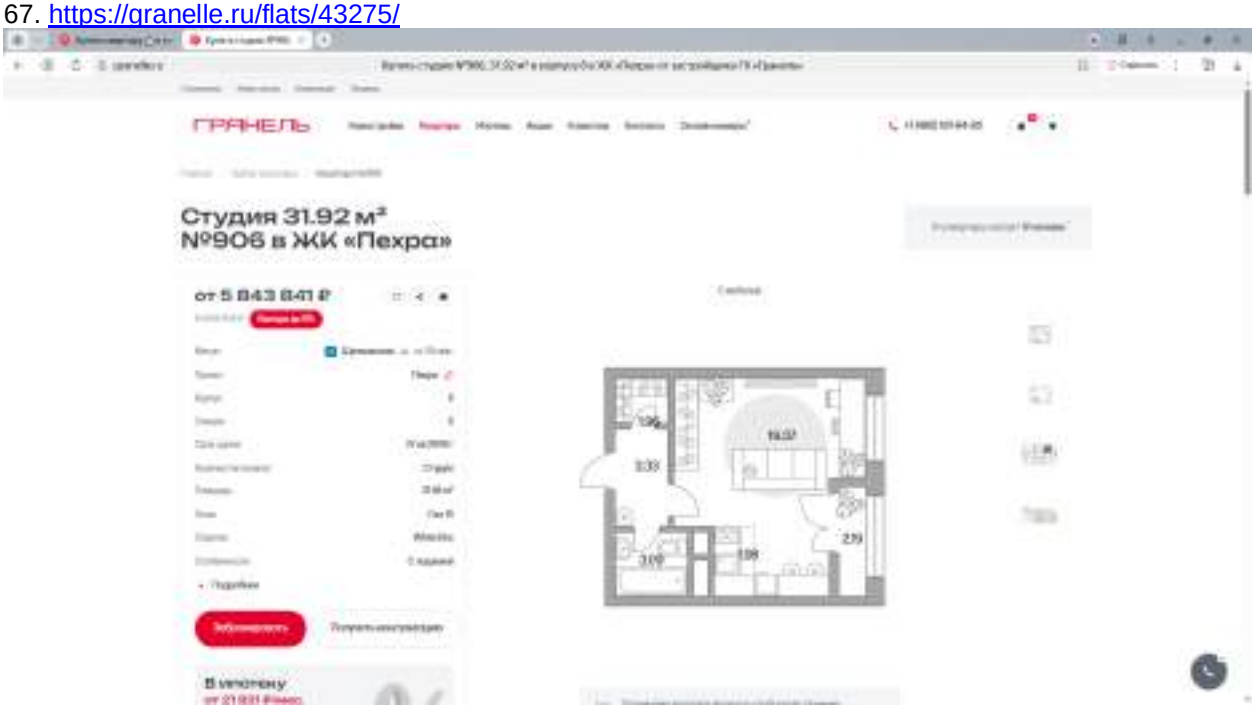


66. https://granelle.ru/flats/43315/

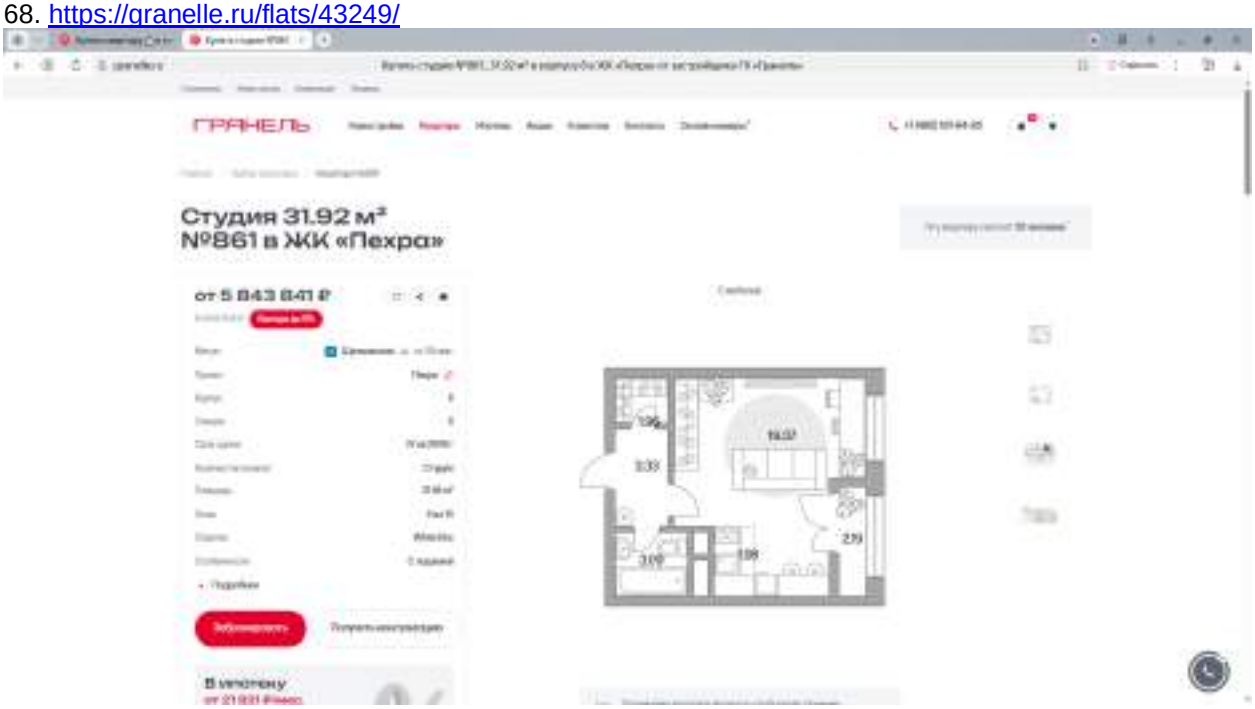


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 453 из 620

67. https://granelle.ru/flats/43275/



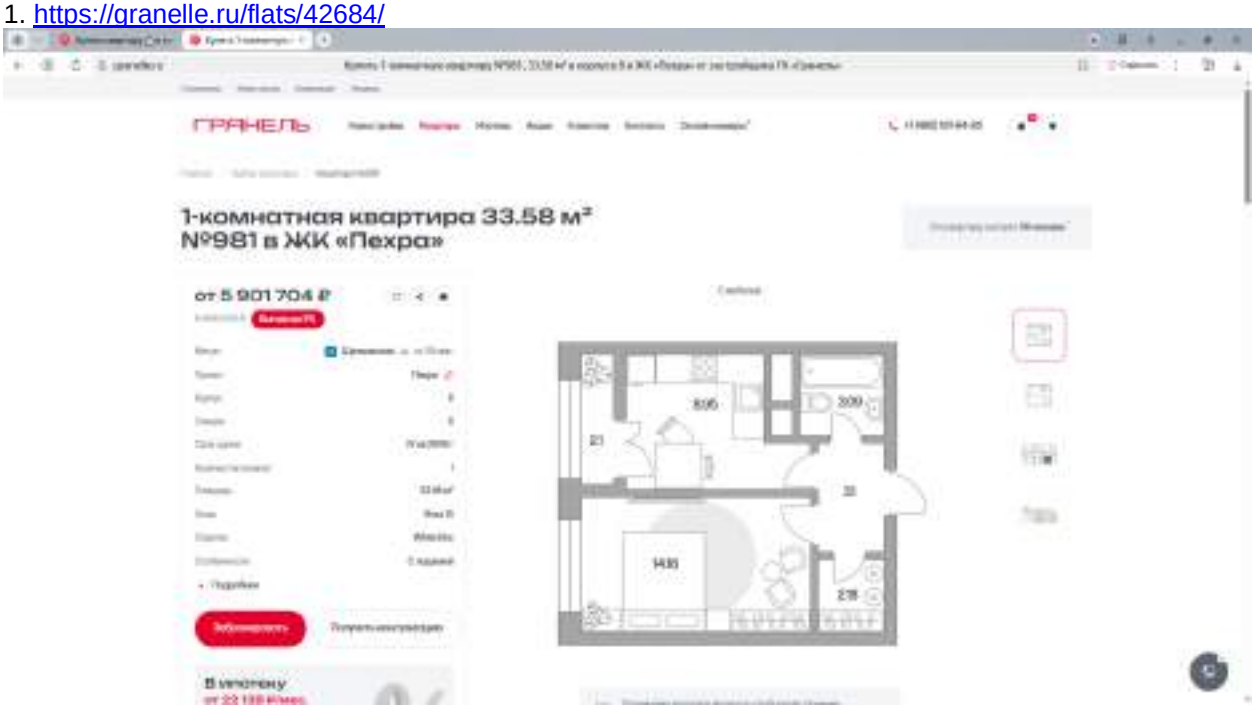
68. https://granelle.ru/flats/43249/



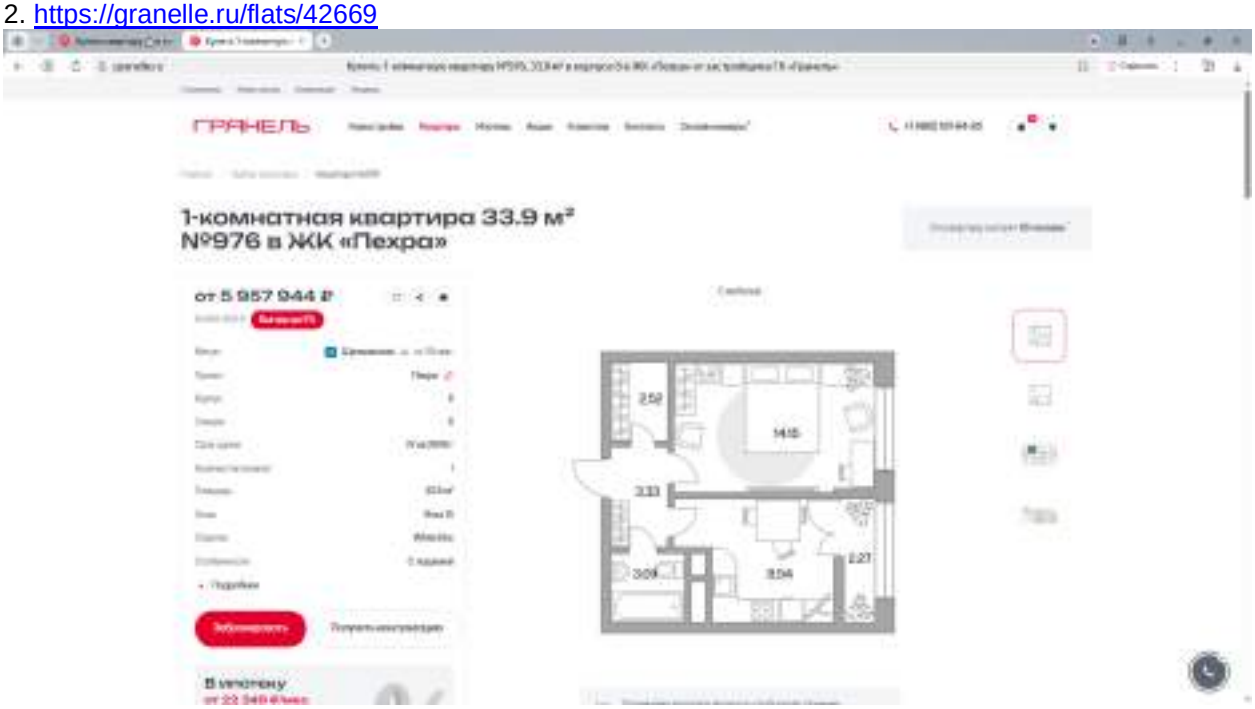
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 454 из 620

1-но комнатные квартиры

1. https://granelle.ru/flats/42684/

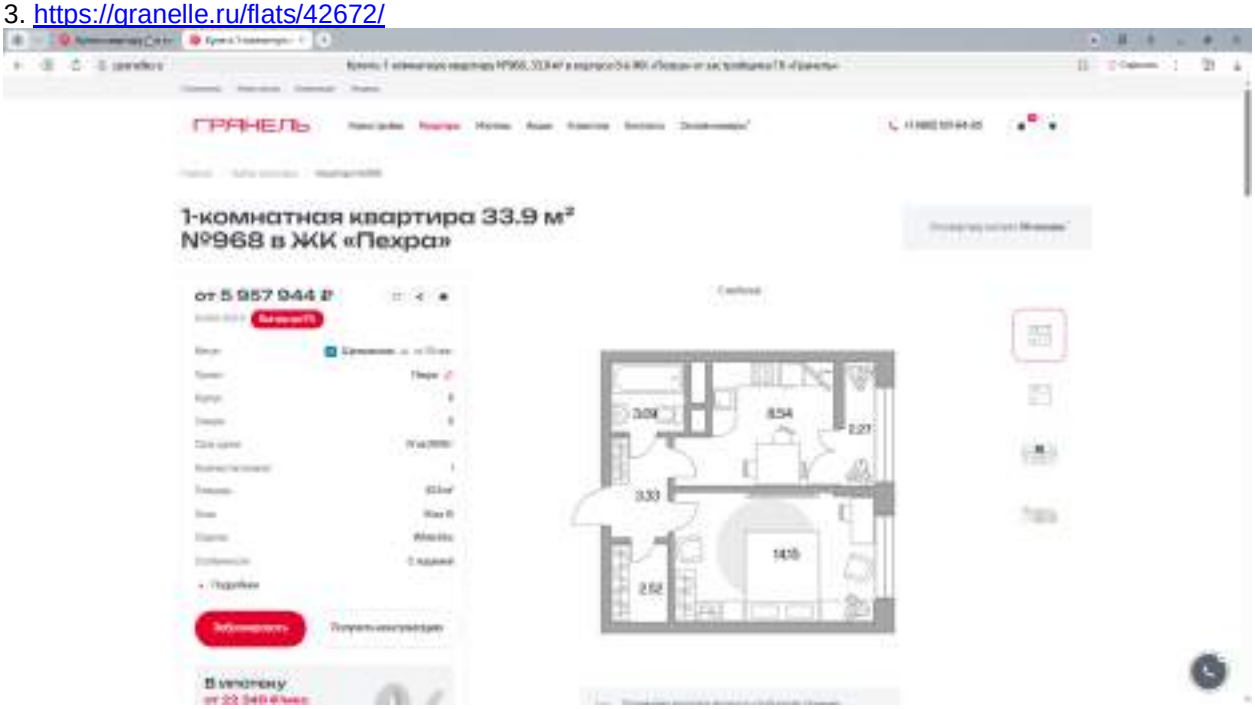


2. https://granelle.ru/flats/42669

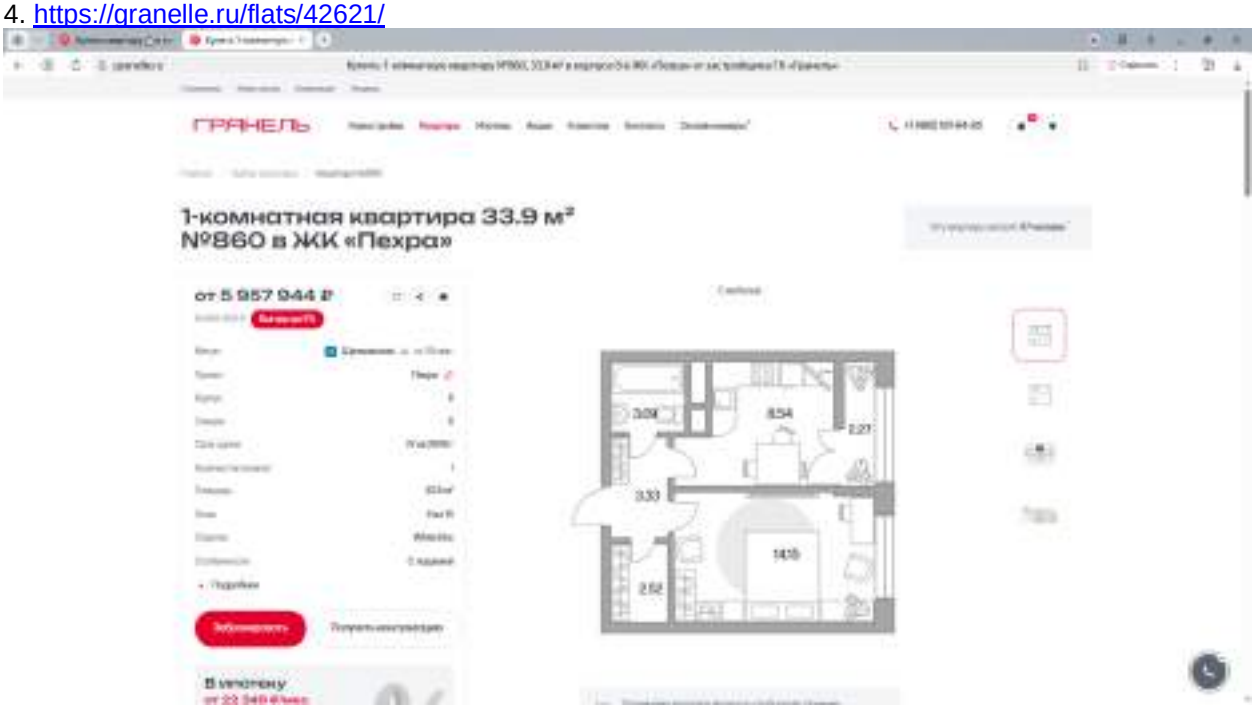


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 455 из 620

3. https://granelle.ru/flats/42672/

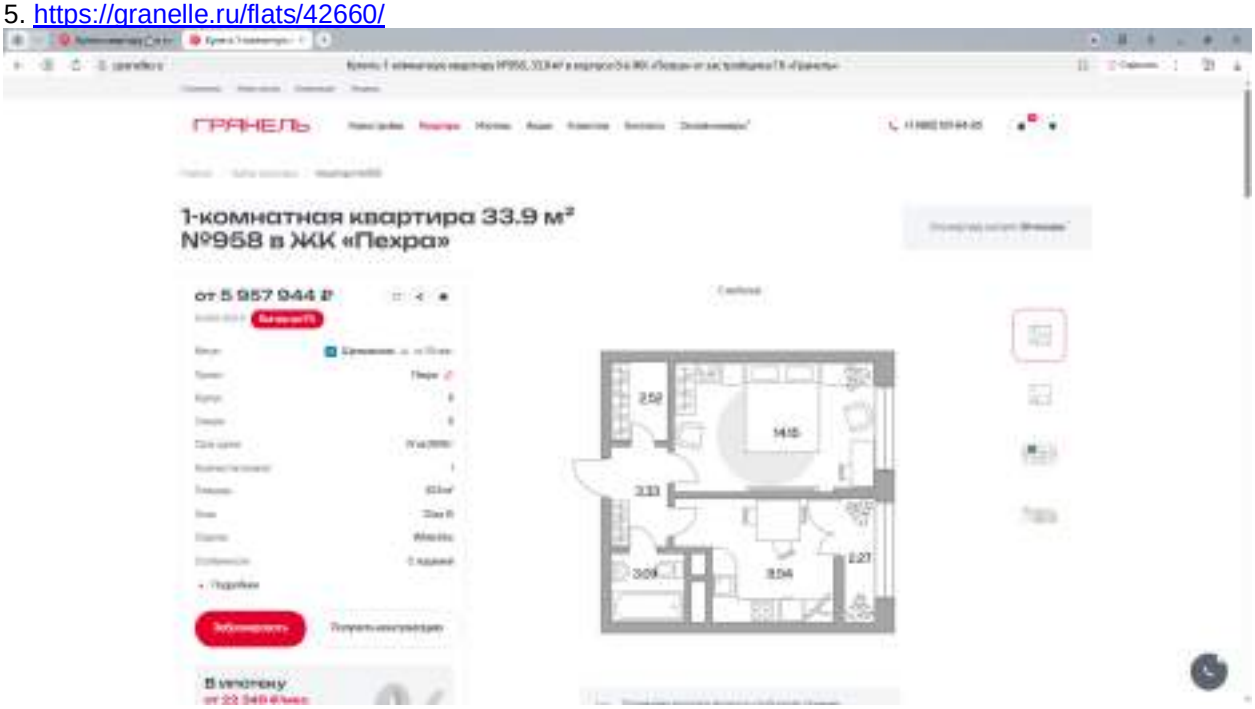


4. https://granelle.ru/flats/42621/

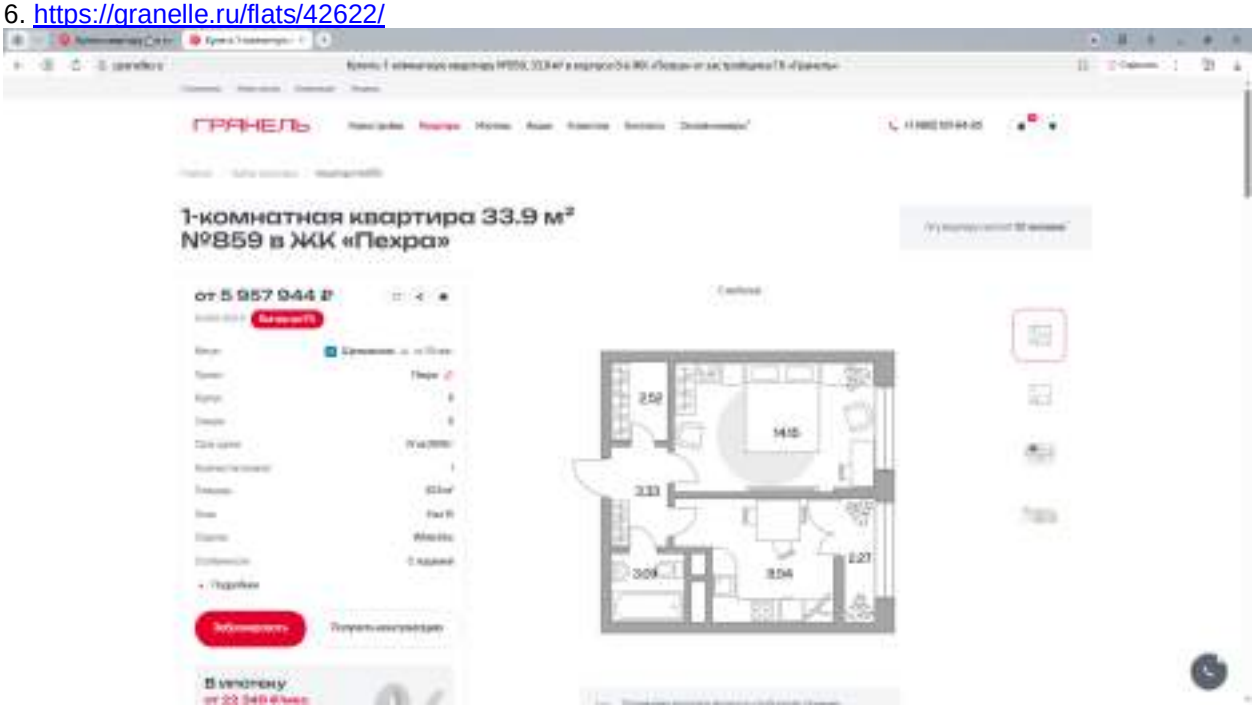


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 456 из 620

5. https://granelle.ru/flats/42660/

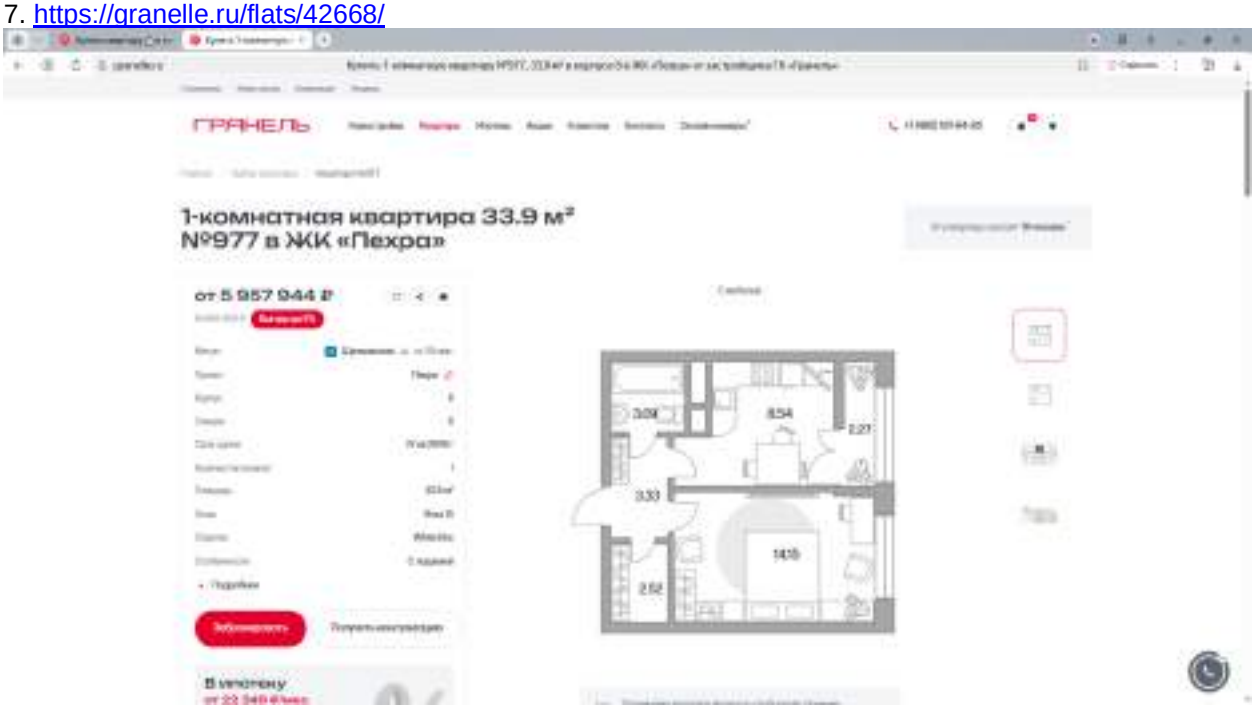


6. https://granelle.ru/flats/42622/

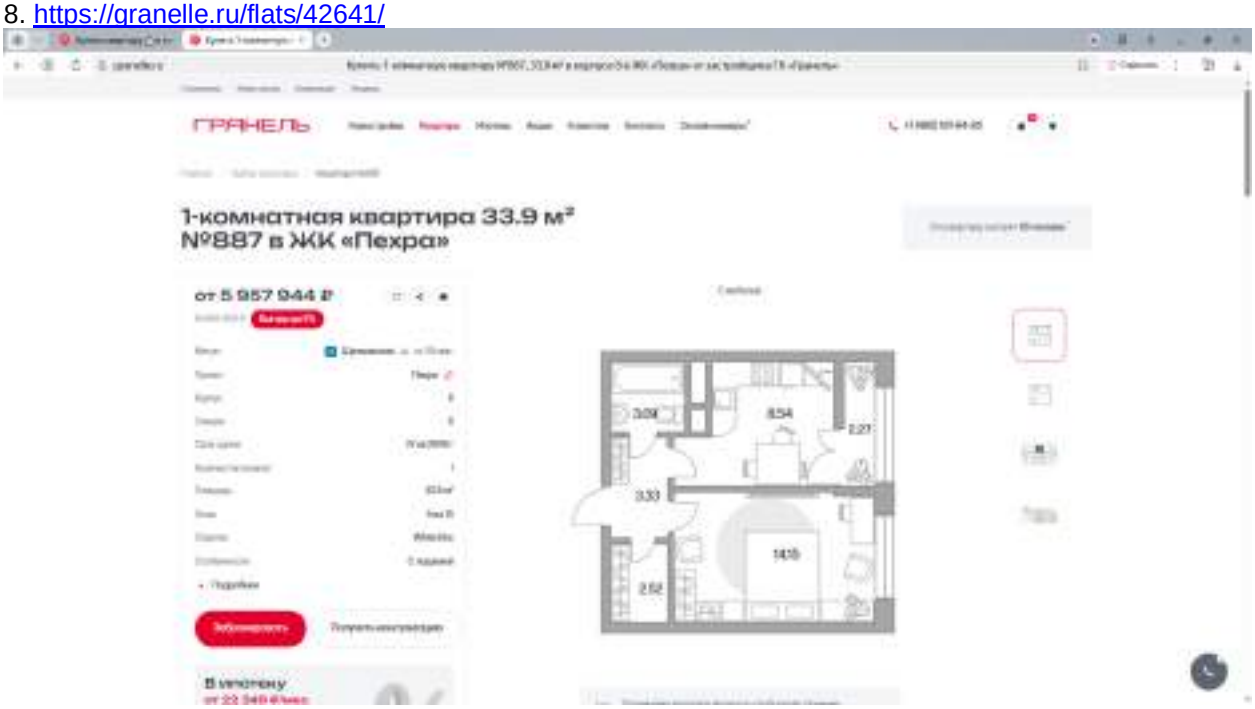


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 457 из 620

7. https://granelle.ru/flats/42668/

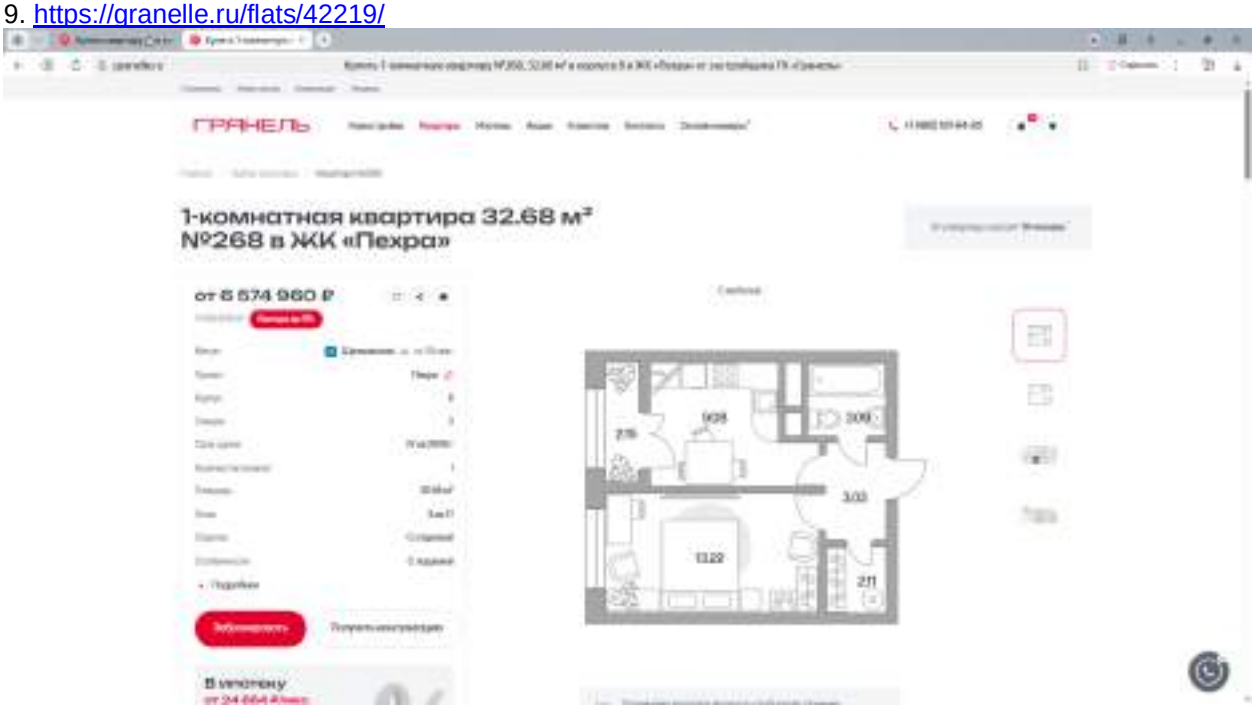


8. https://granelle.ru/flats/42641/

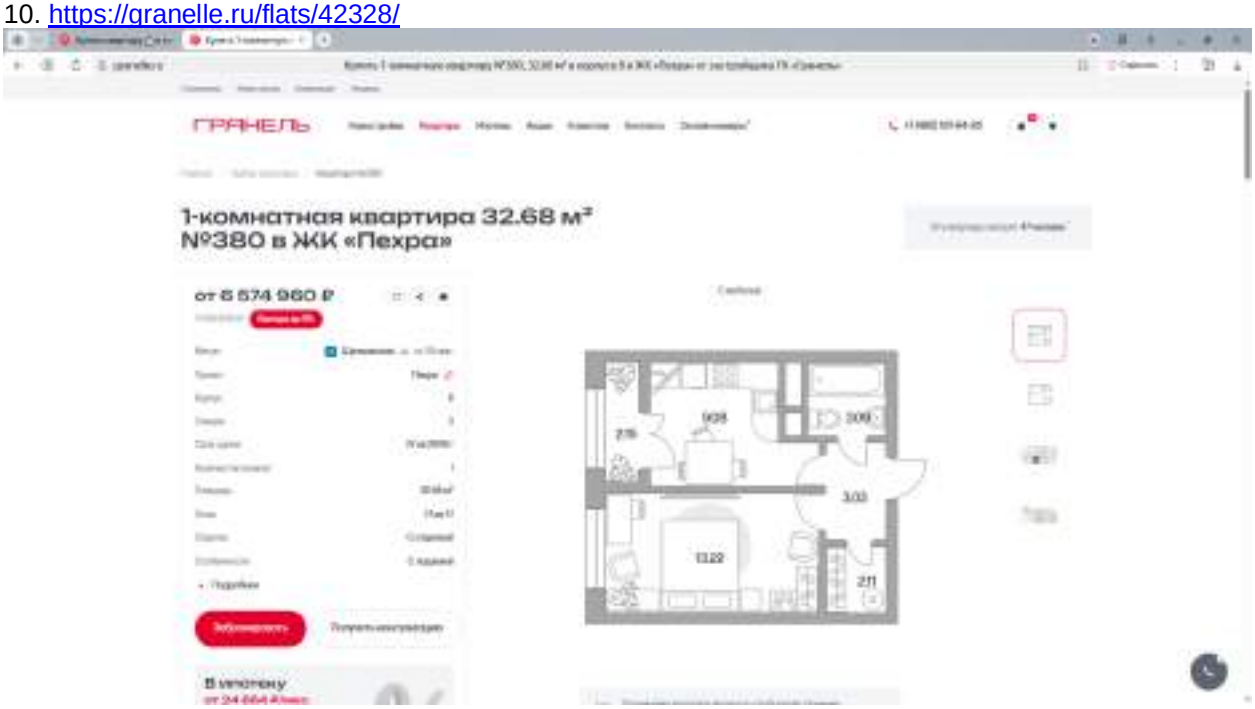


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 458 из 620

9. https://granelle.ru/flats/42219/

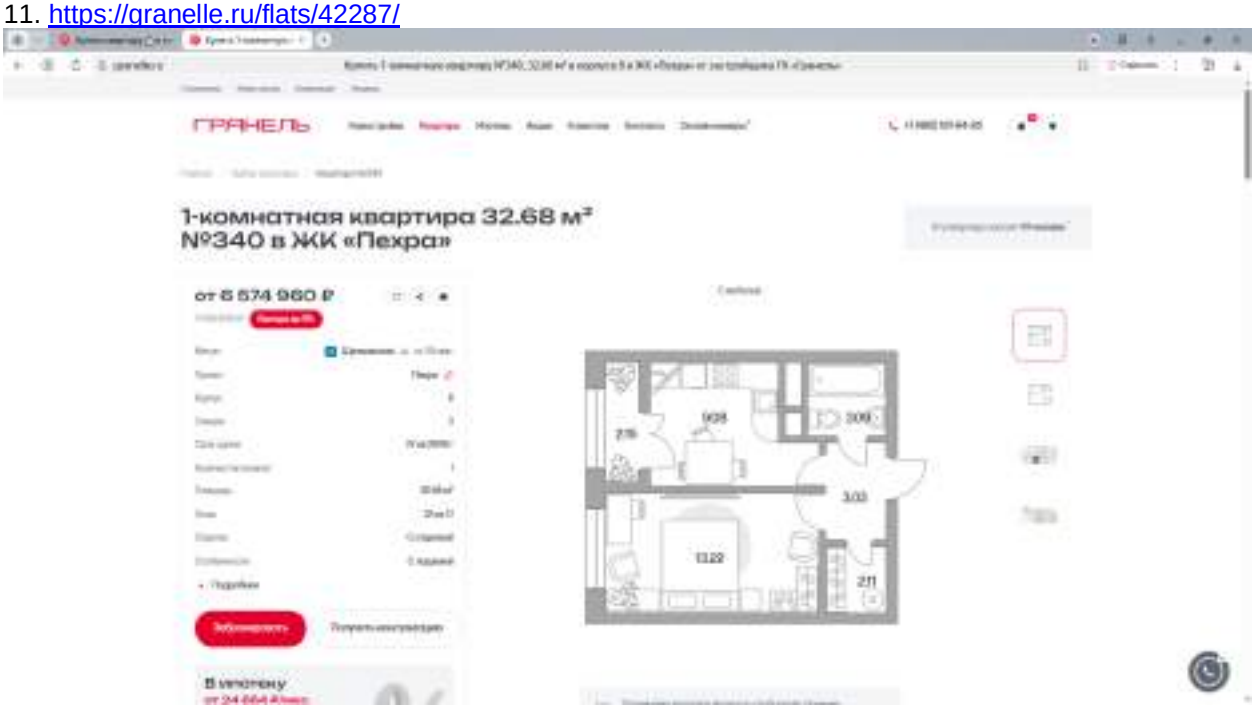


10. https://granelle.ru/flats/42328/

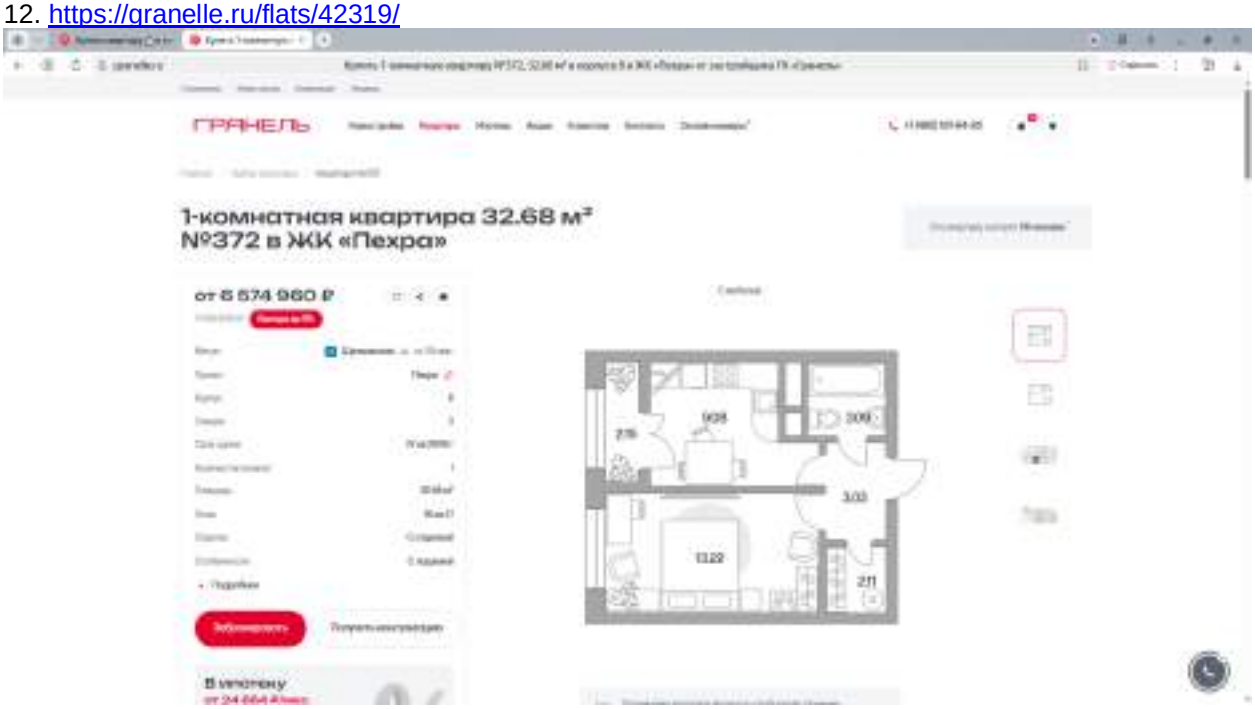


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 459 из 620

11. https://granelle.ru/flats/42287/

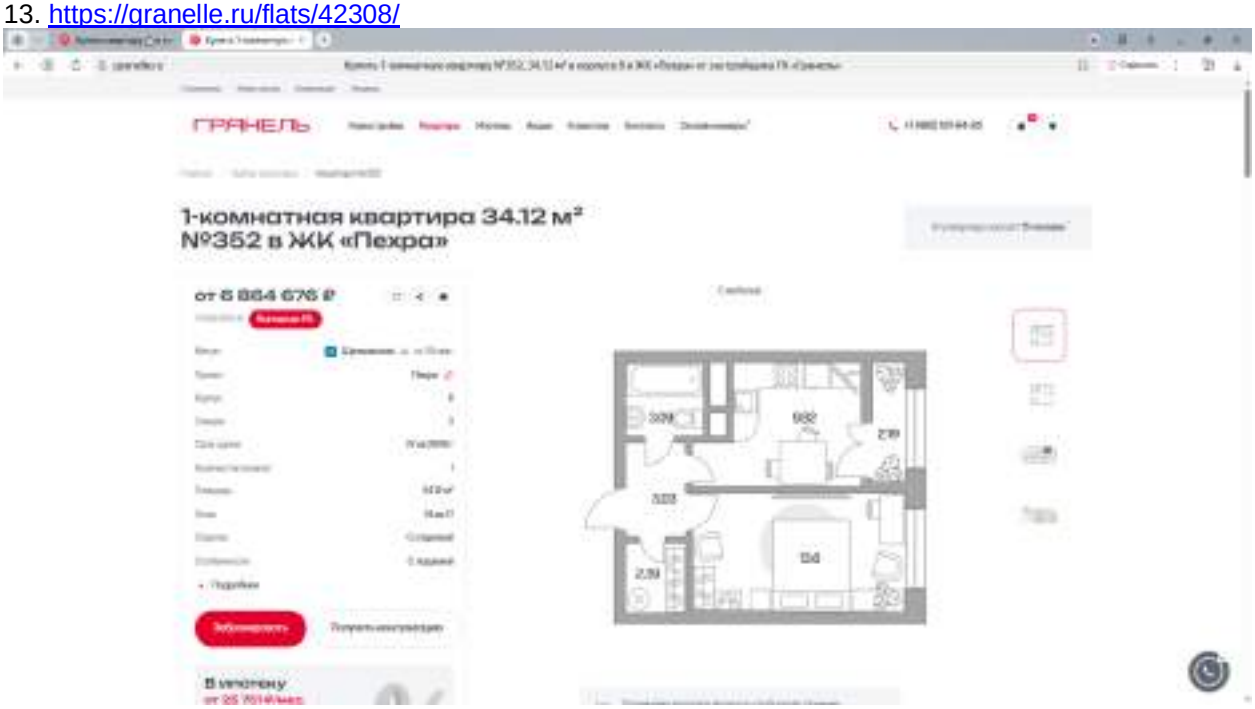


12. https://granelle.ru/flats/42319/

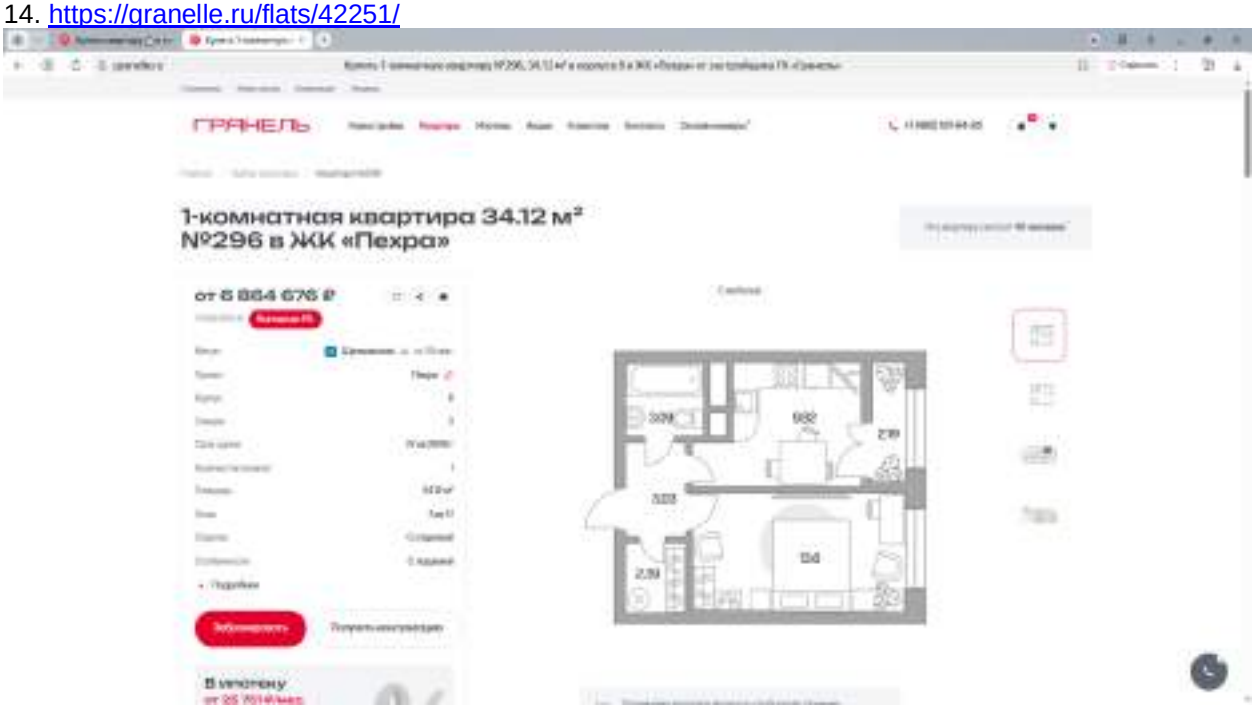


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 460 из 620

13. https://granelle.ru/flats/42308/

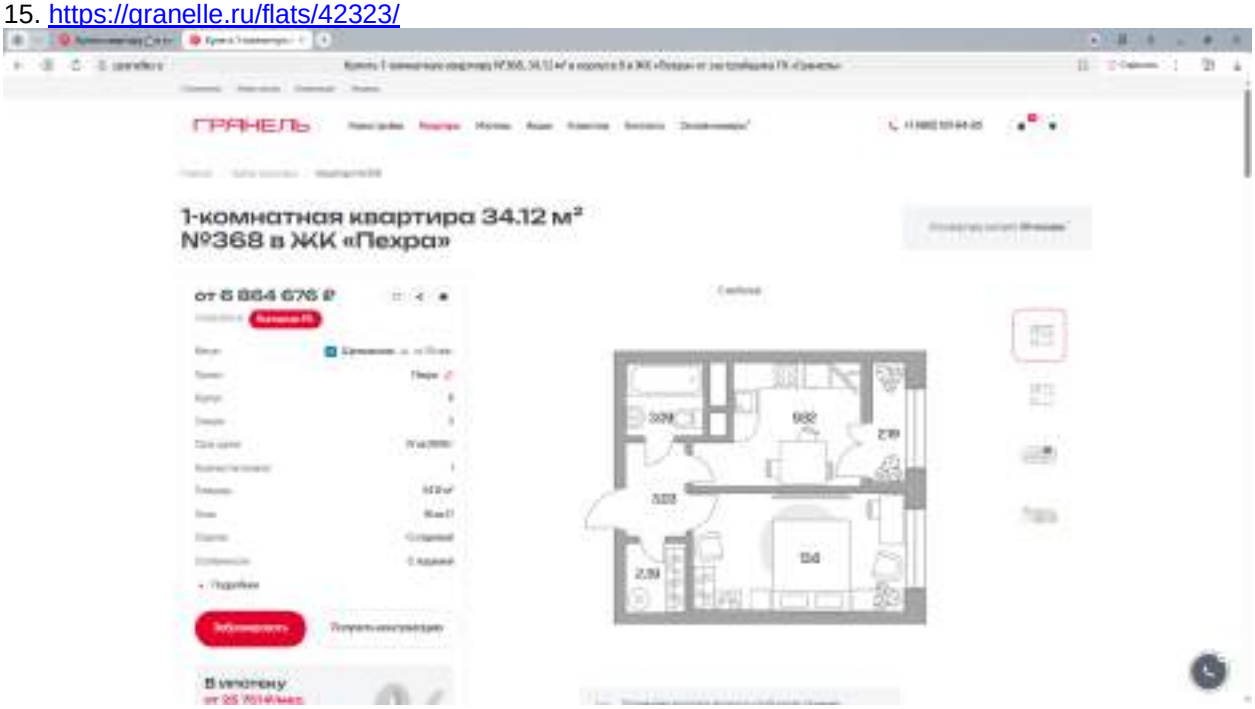


14. https://granelle.ru/flats/42251/

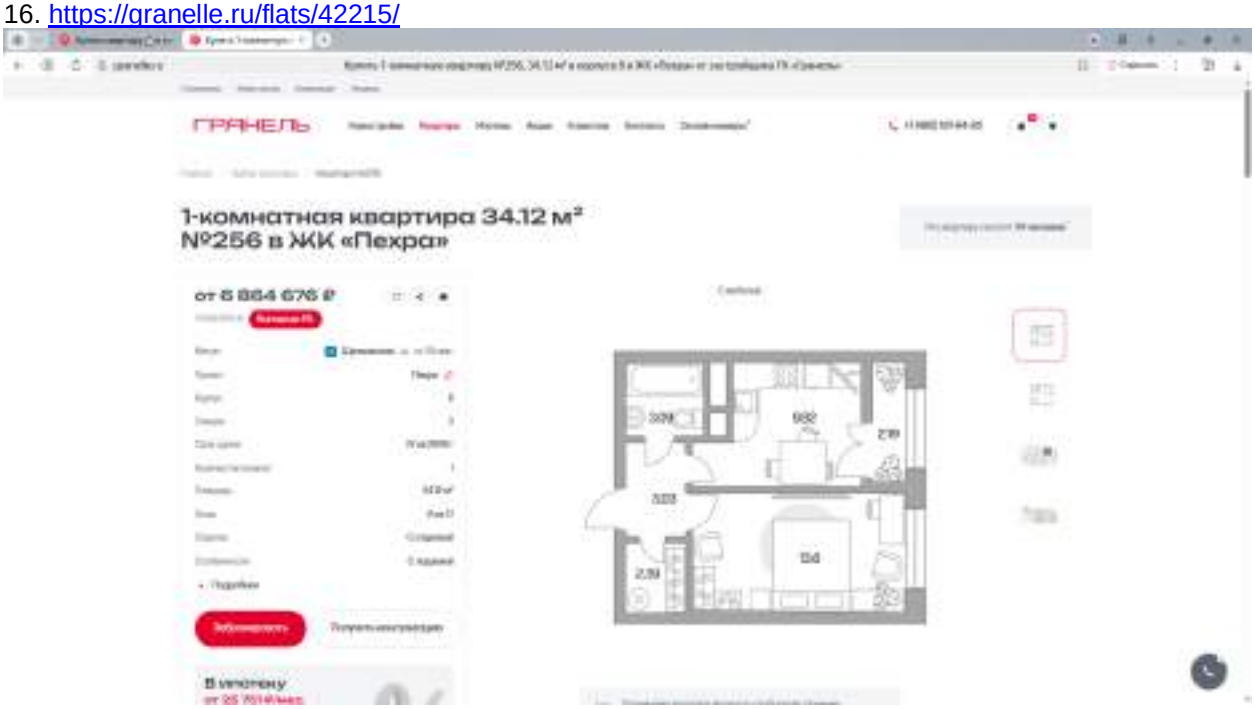


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 461 из 620

15. https://granelle.ru/flats/42323/

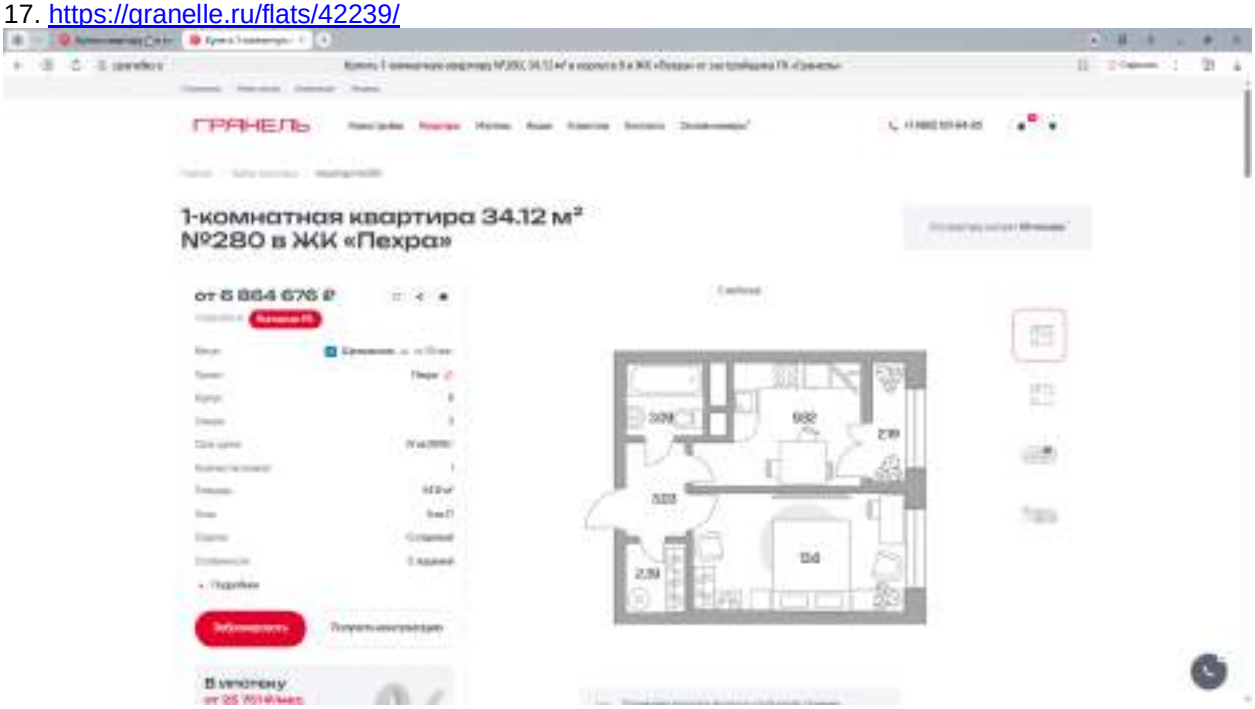


16. https://granelle.ru/flats/42215/

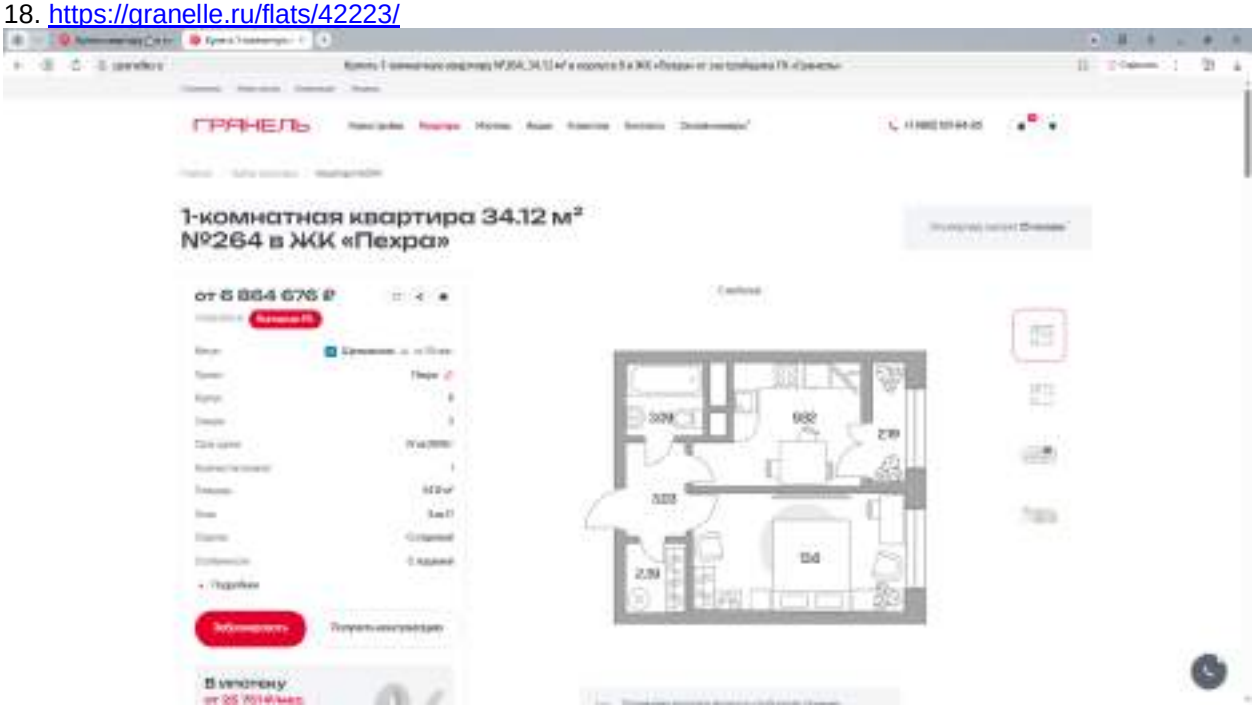


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 462 из 620

17. https://granelle.ru/flats/42239/

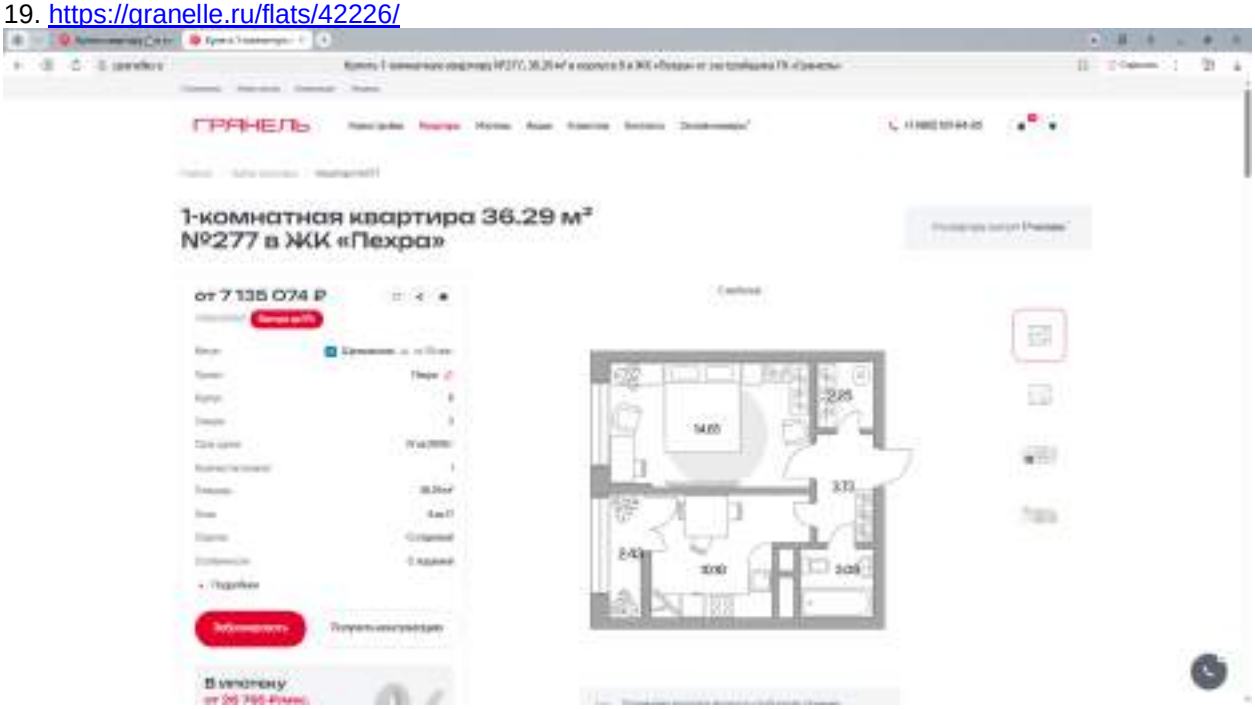


18. https://granelle.ru/flats/42223/

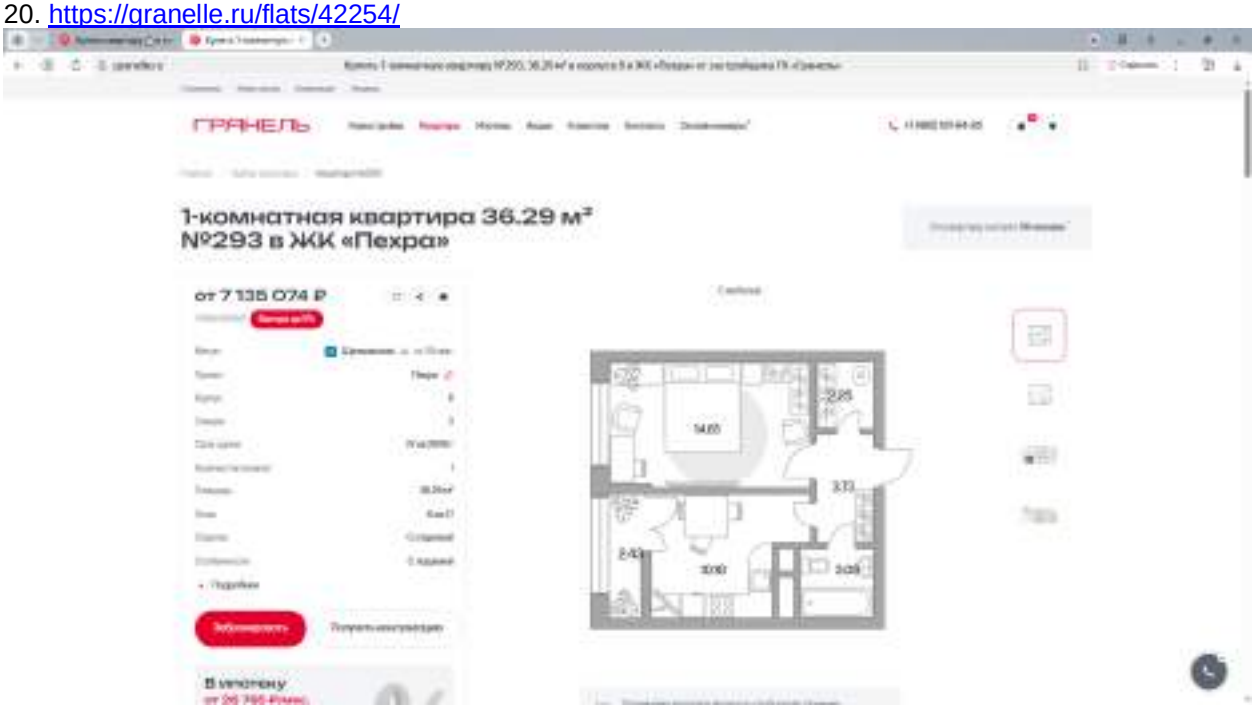


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 463 из 620

19. https://granelle.ru/flats/42226/

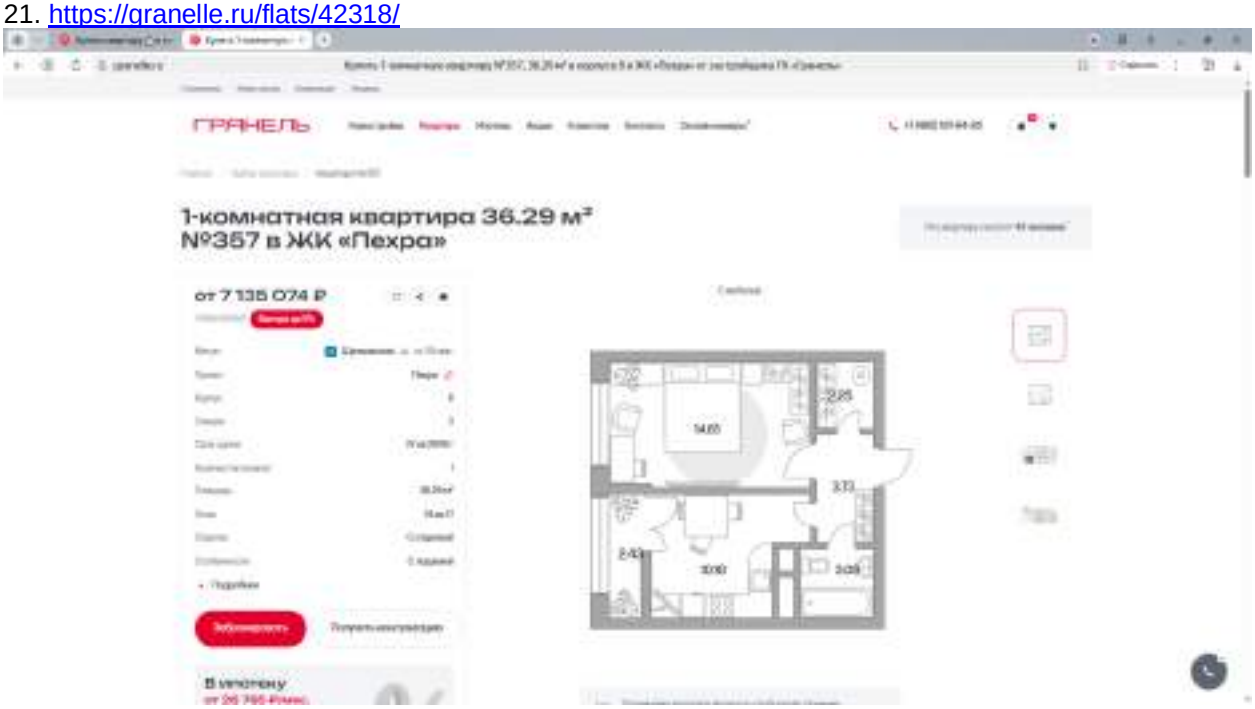


20. https://granelle.ru/flats/42254/

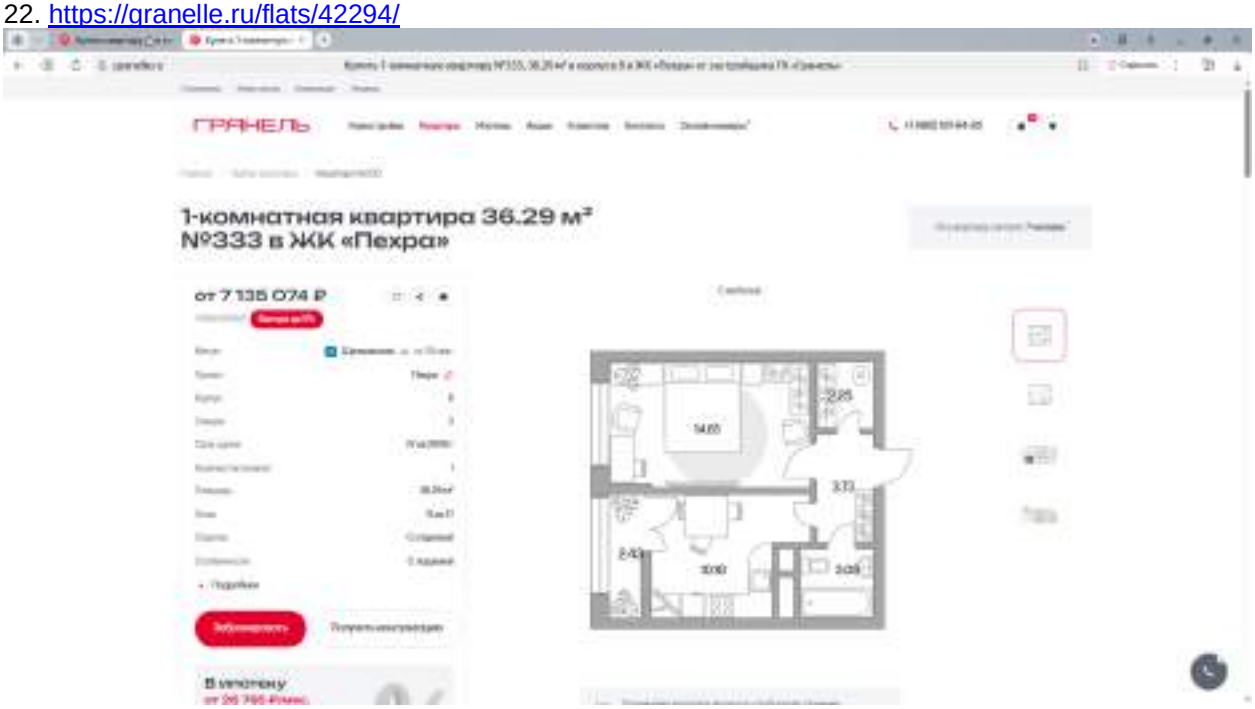


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 464 из 620

21. https://granelle.ru/flats/42318/

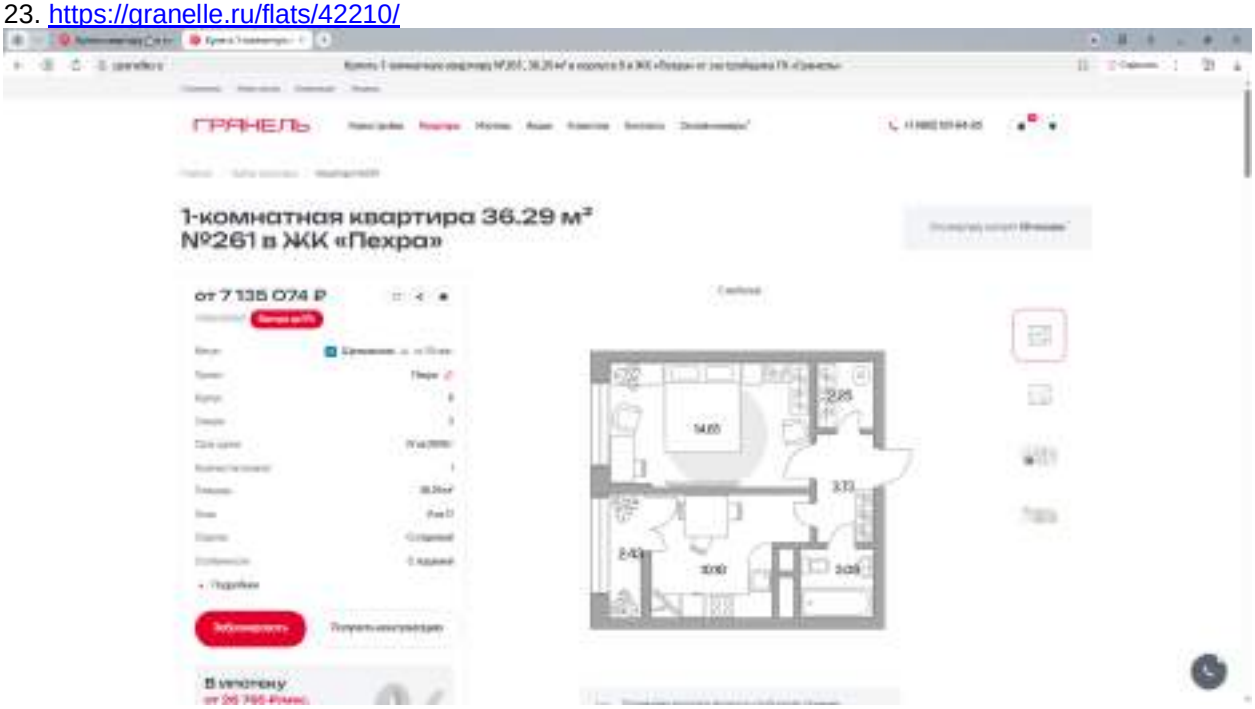


22. https://granelle.ru/flats/42294/

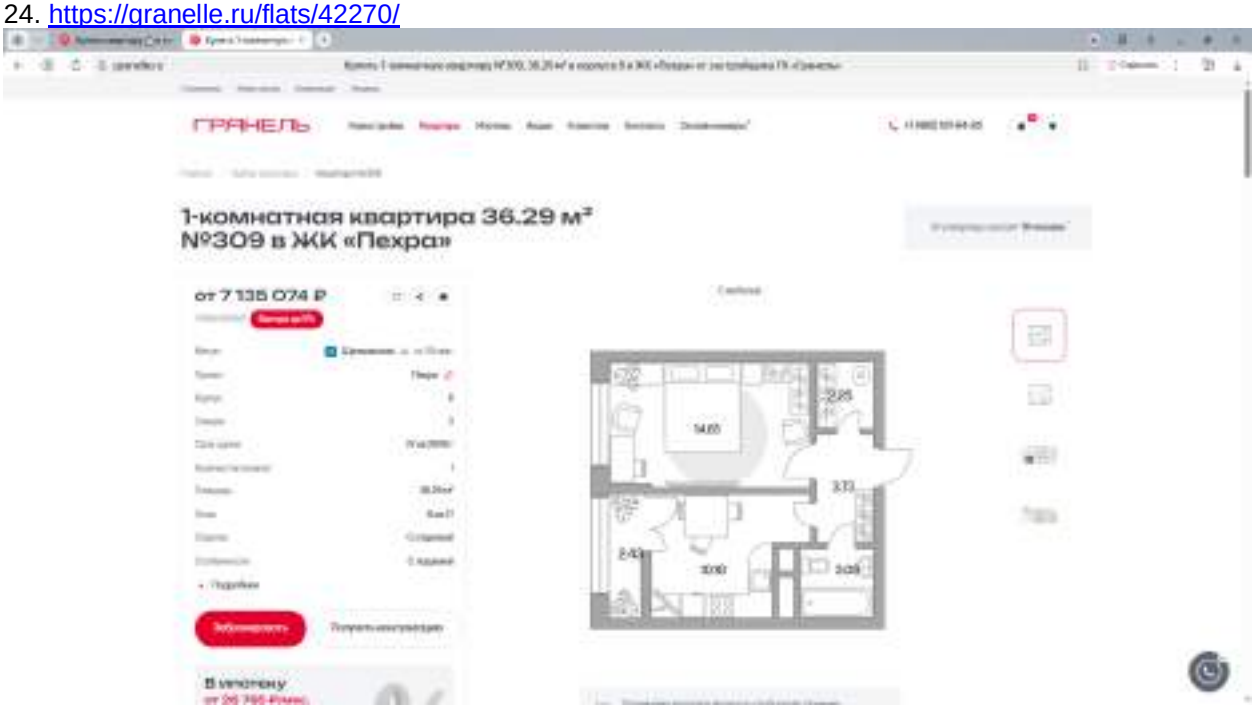


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 465 из 620

23. https://granelle.ru/flats/42210/

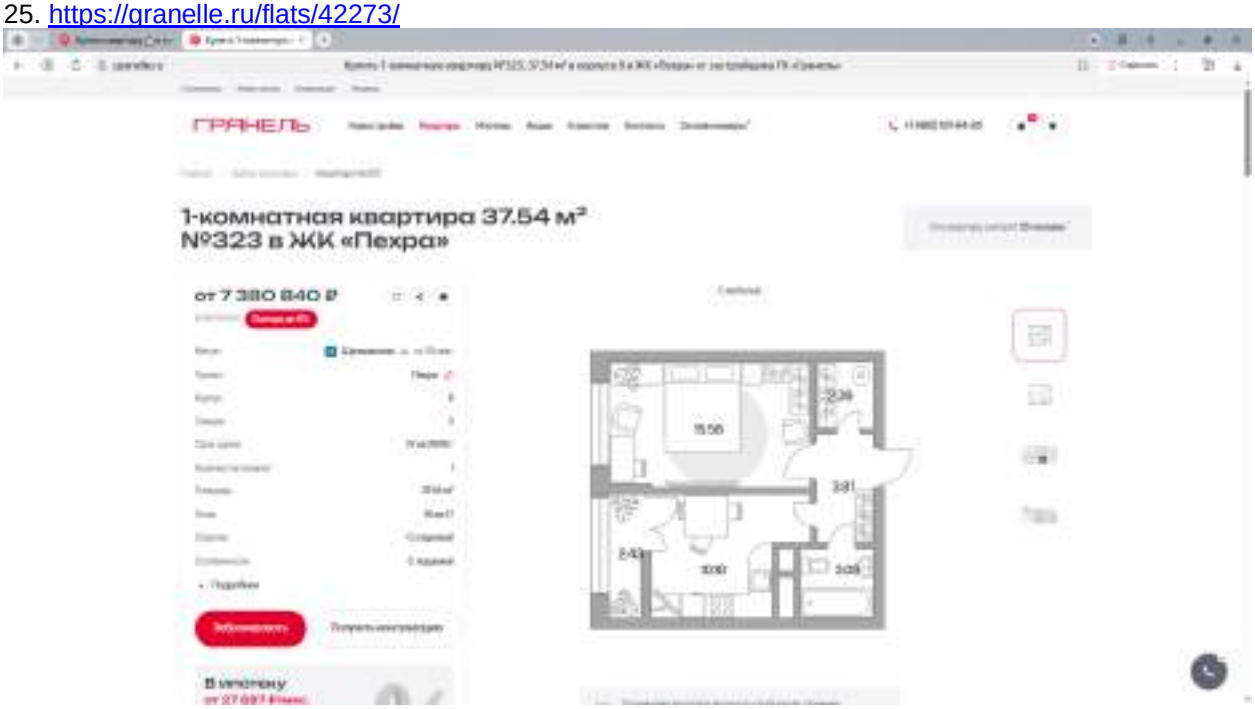


24. https://granelle.ru/flats/42270/

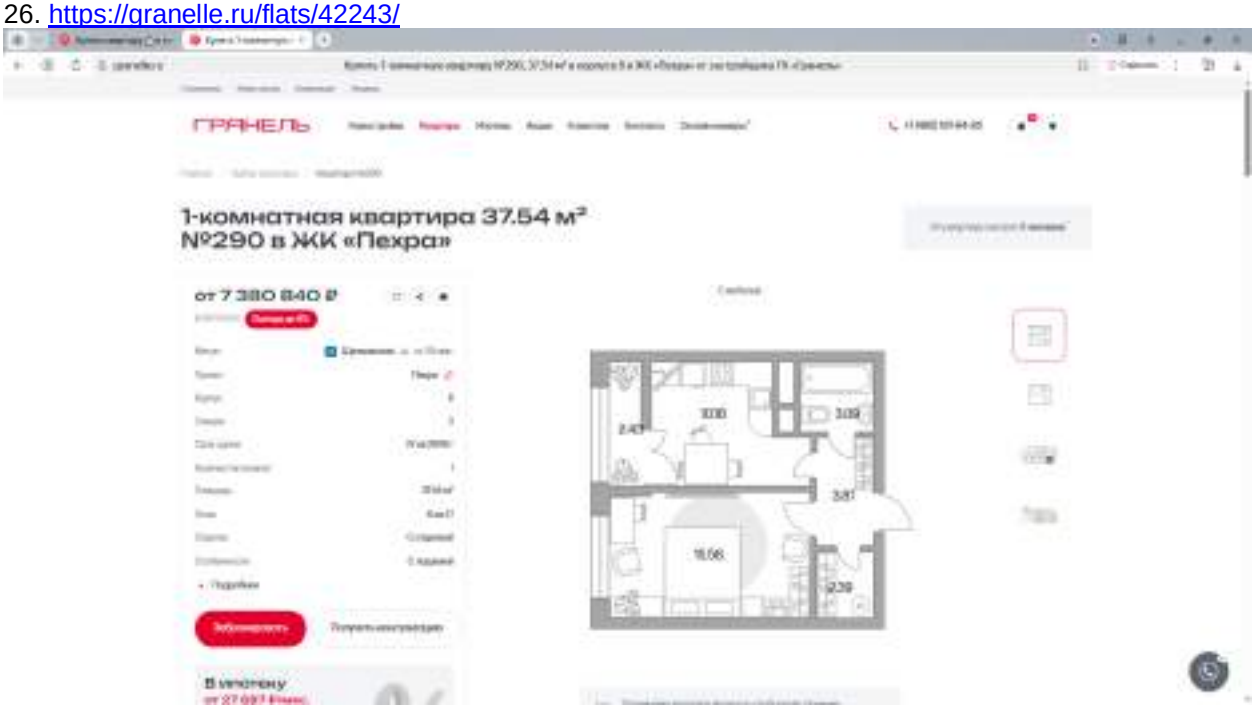


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 466 из 620

25. https://granelle.ru/flats/42273/

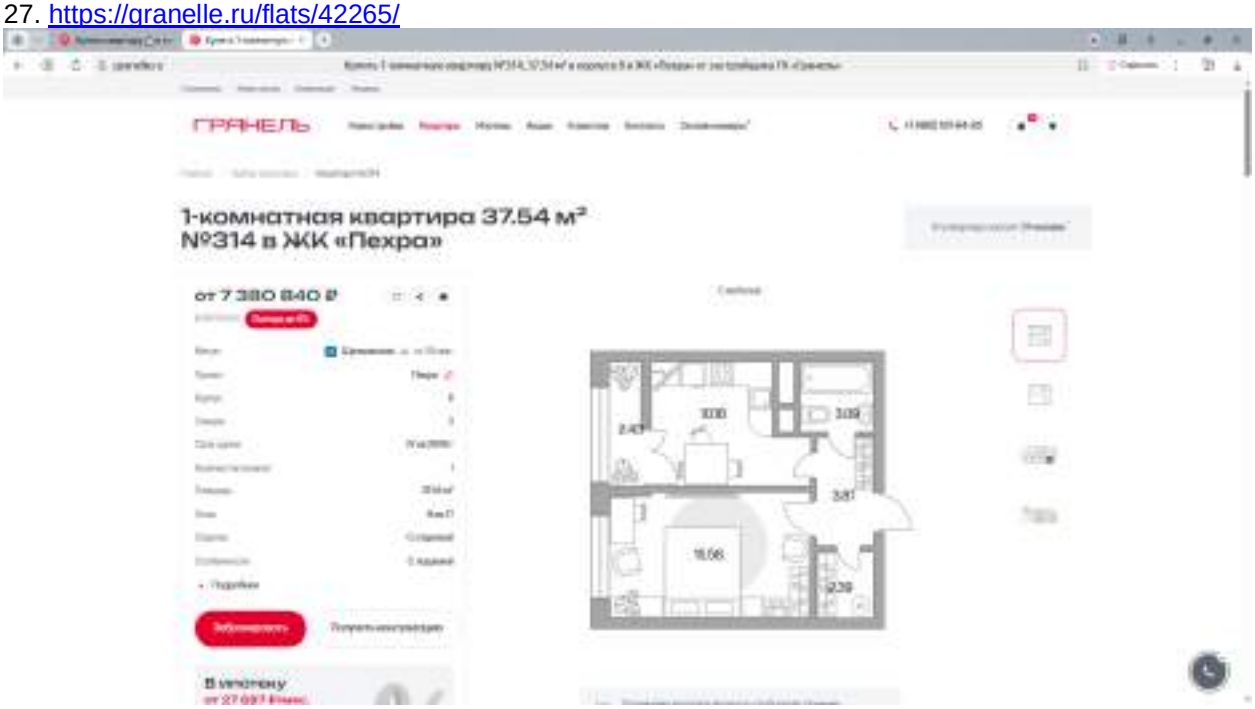


26. https://granelle.ru/flats/42243/

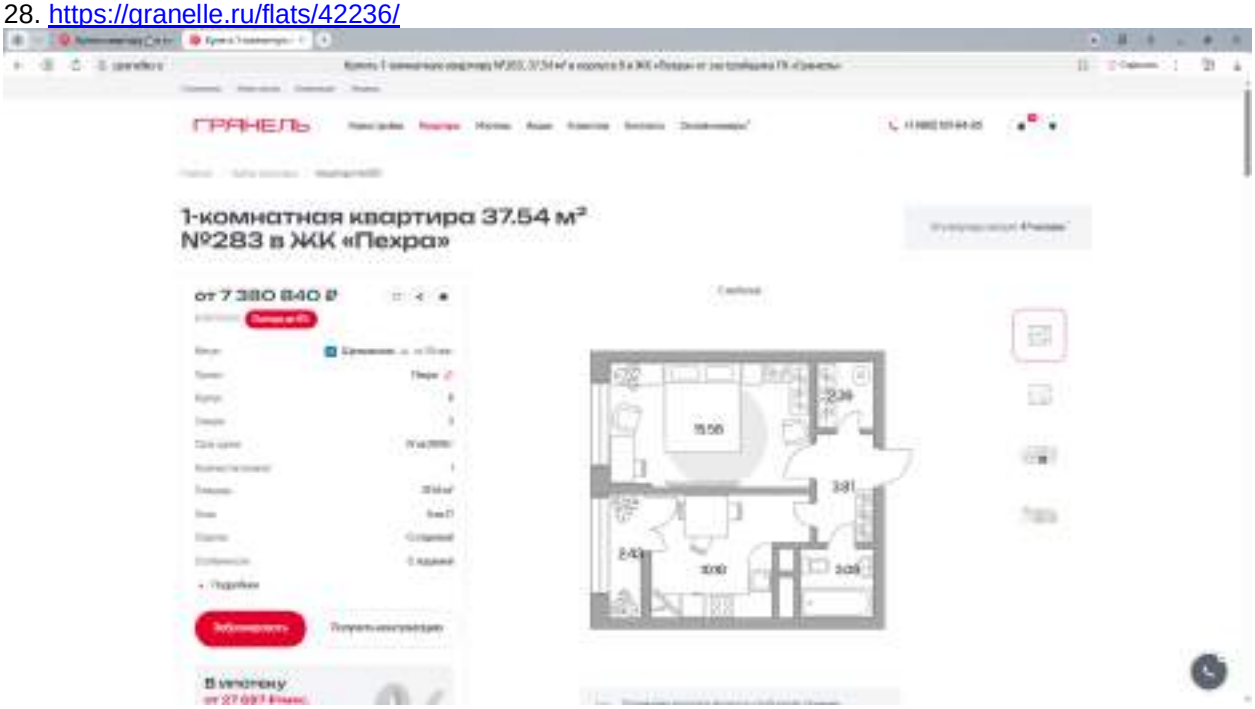


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 467 из 620

27. https://granelle.ru/flats/42265/

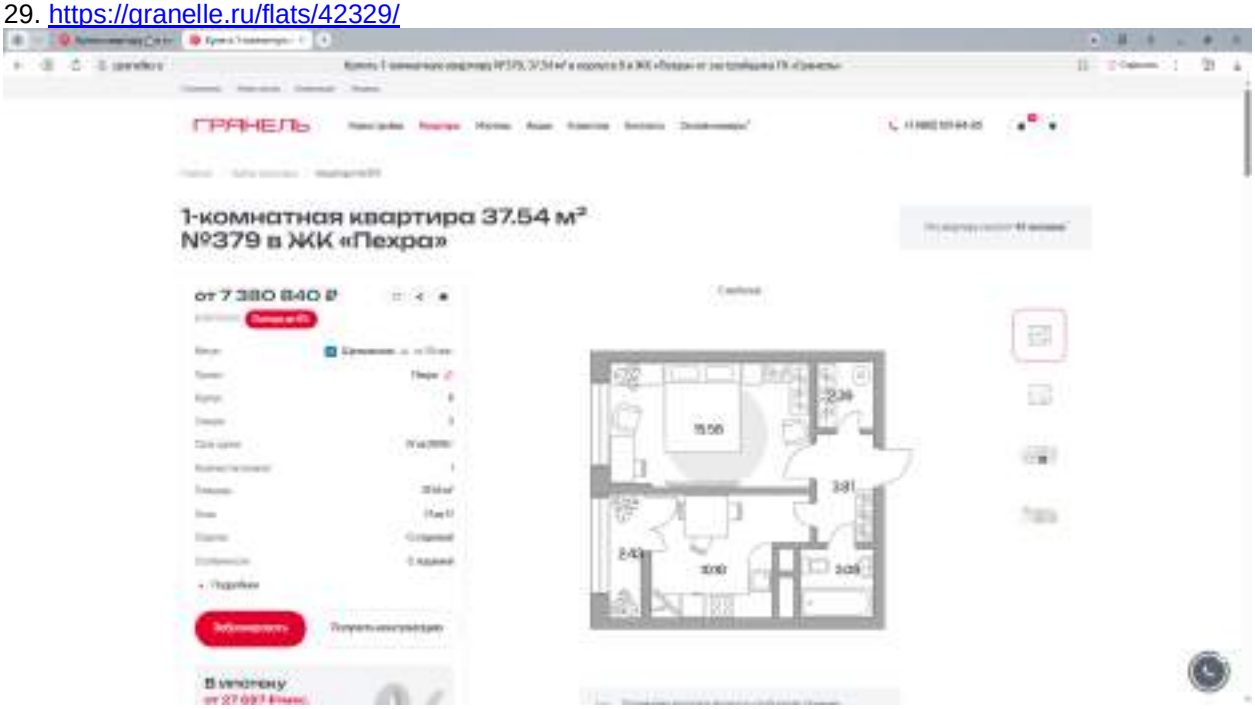


28. https://granelle.ru/flats/42236/

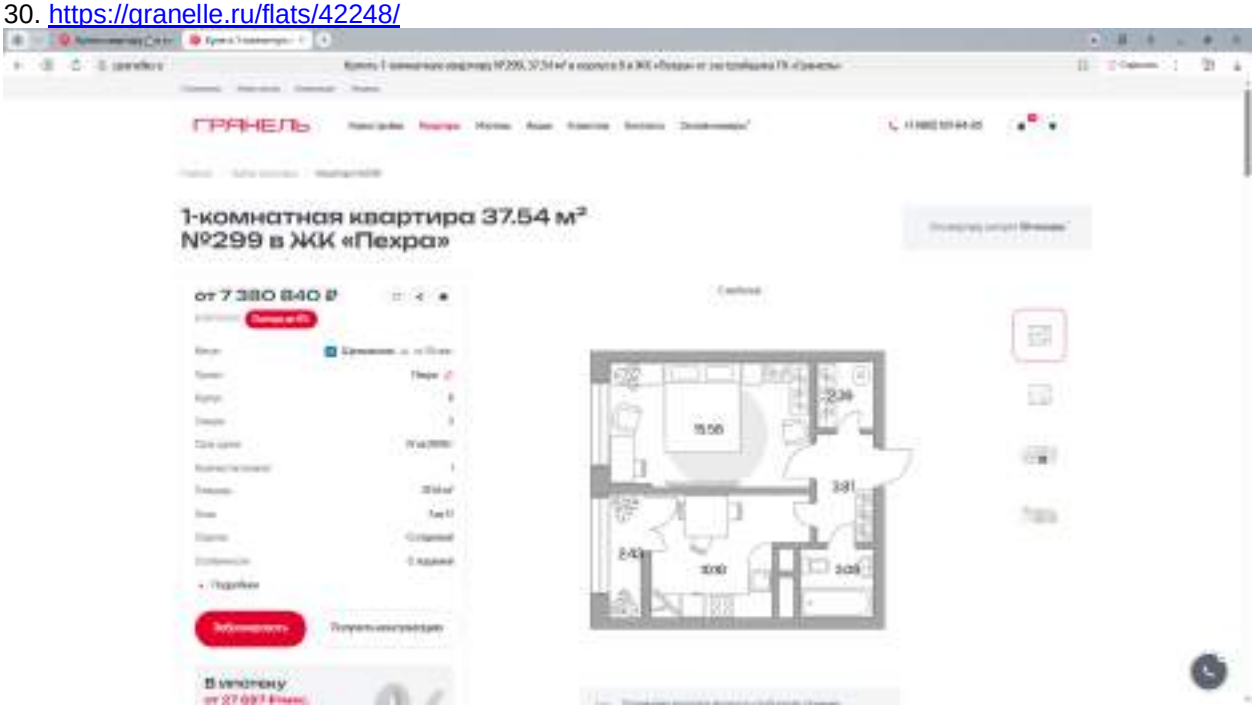


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 468 из 620

29. https://granelle.ru/flats/42329/

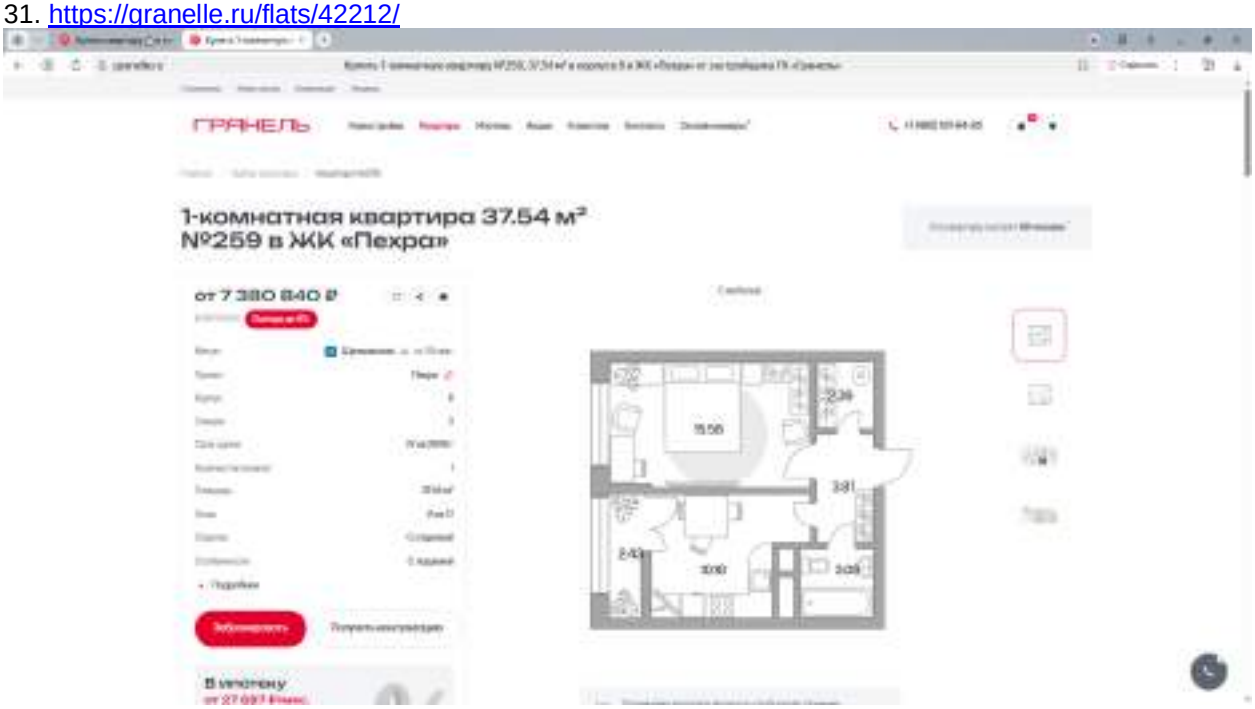


30. https://granelle.ru/flats/42248/

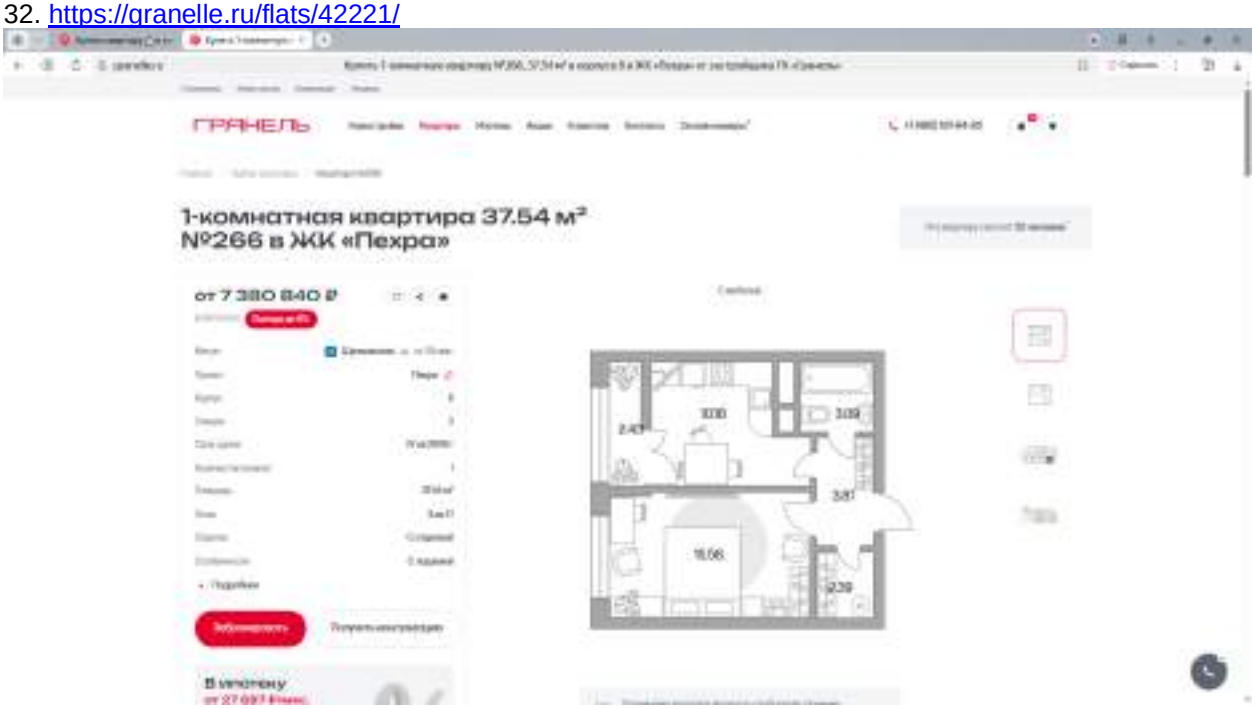


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 469 из 620

31. https://granelle.ru/flats/42212/

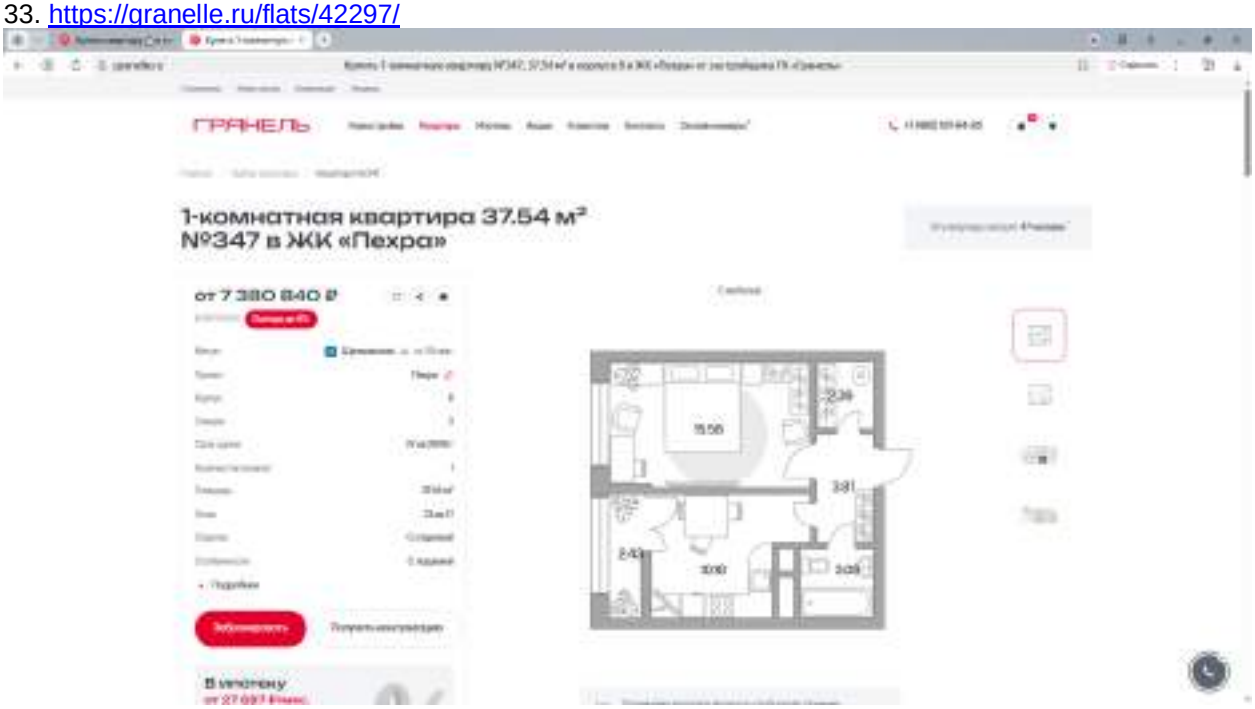


32. https://granelle.ru/flats/42221/

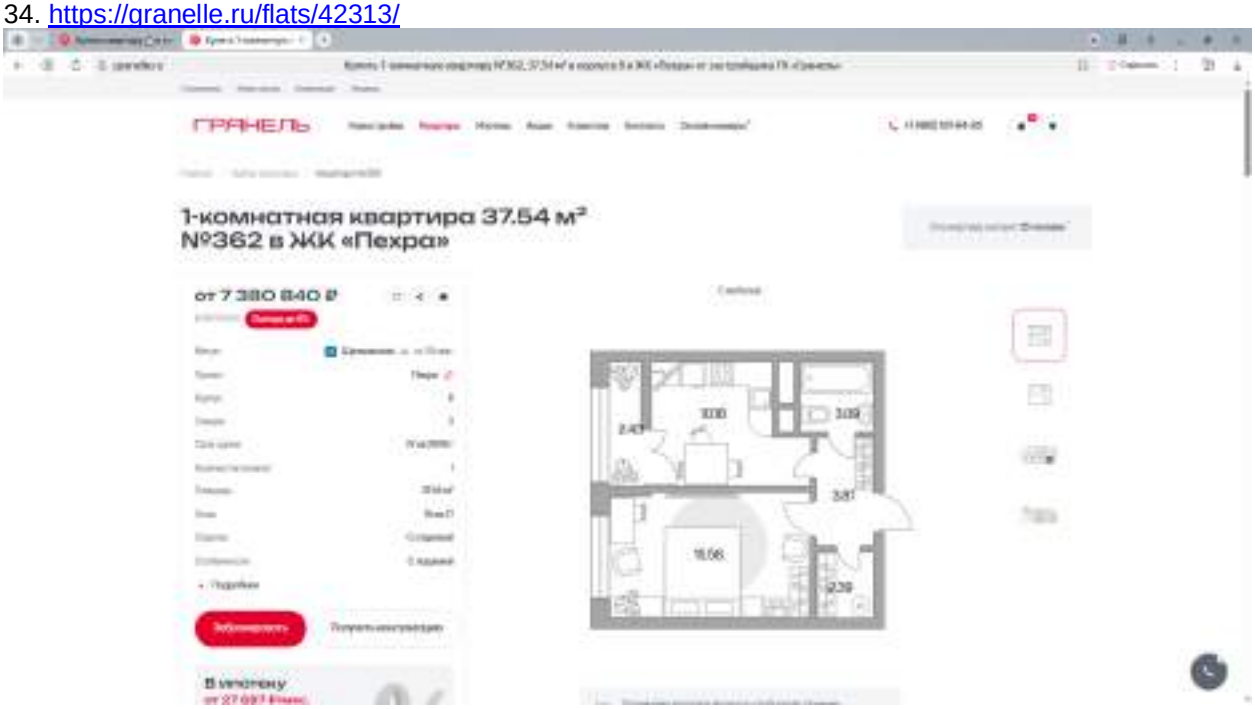


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 470 из 620

33. https://granelle.ru/flats/42297/

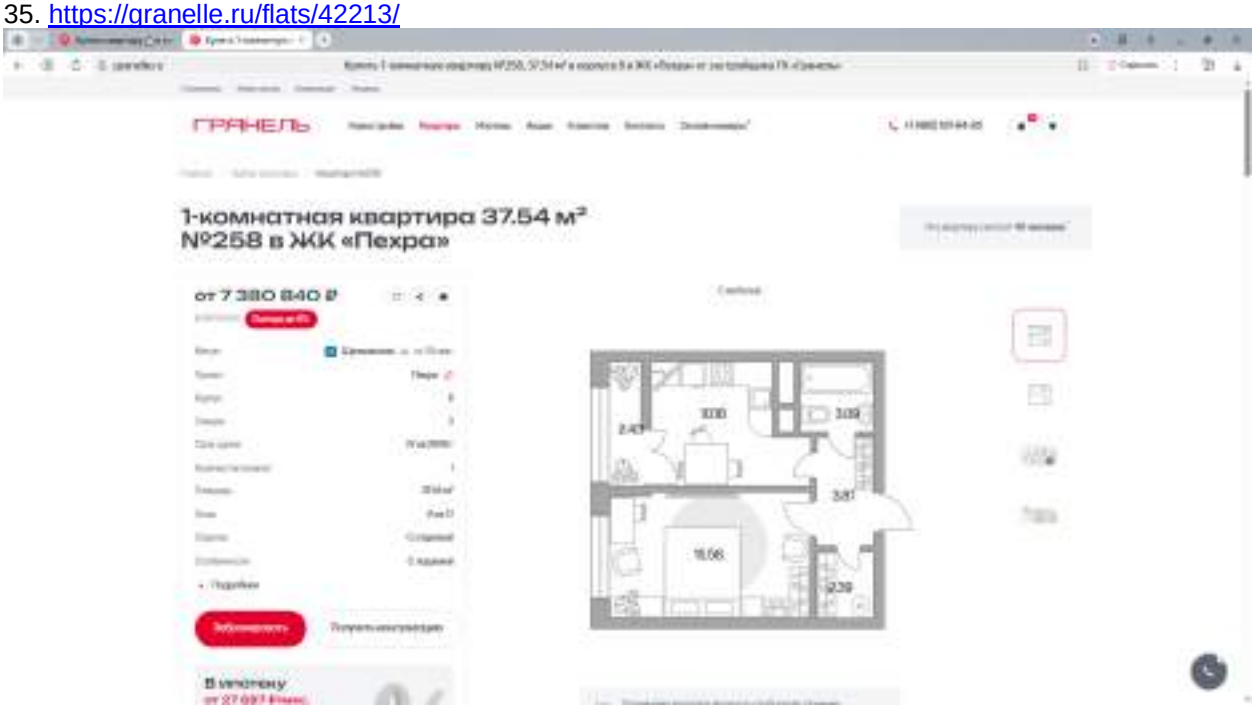


34. https://granelle.ru/flats/42313/

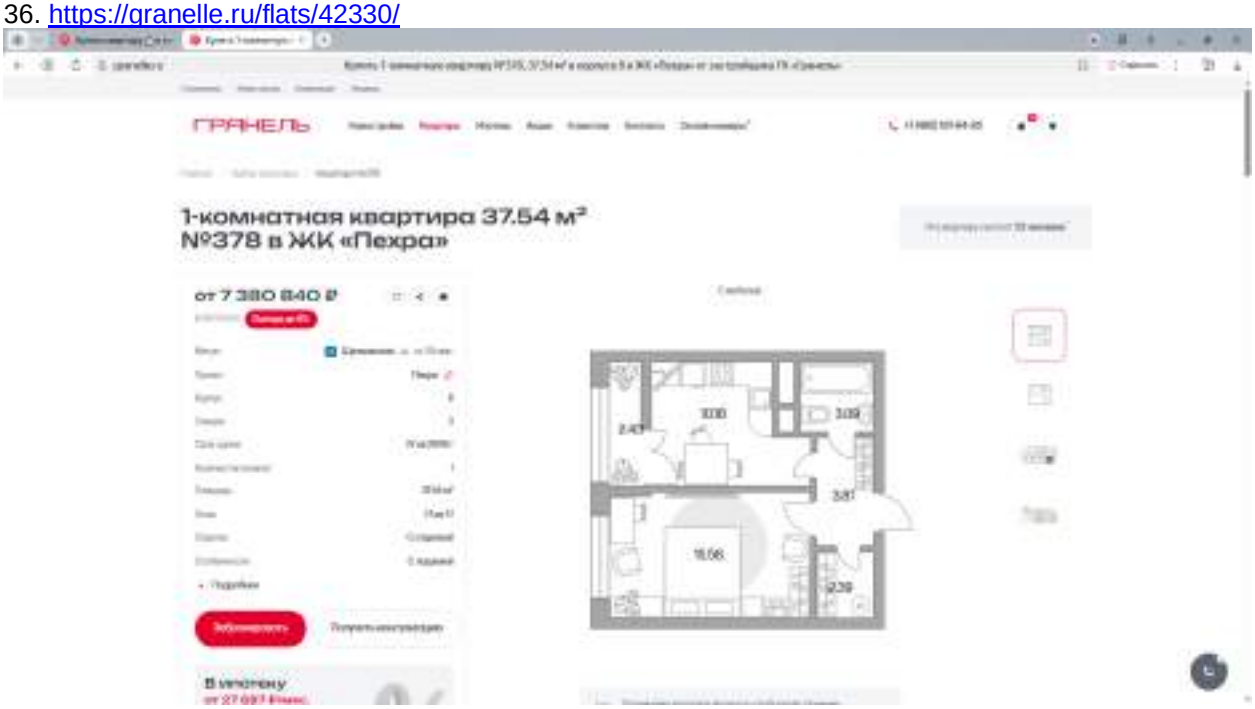


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 471 из 620

35. https://granelle.ru/flats/42213/

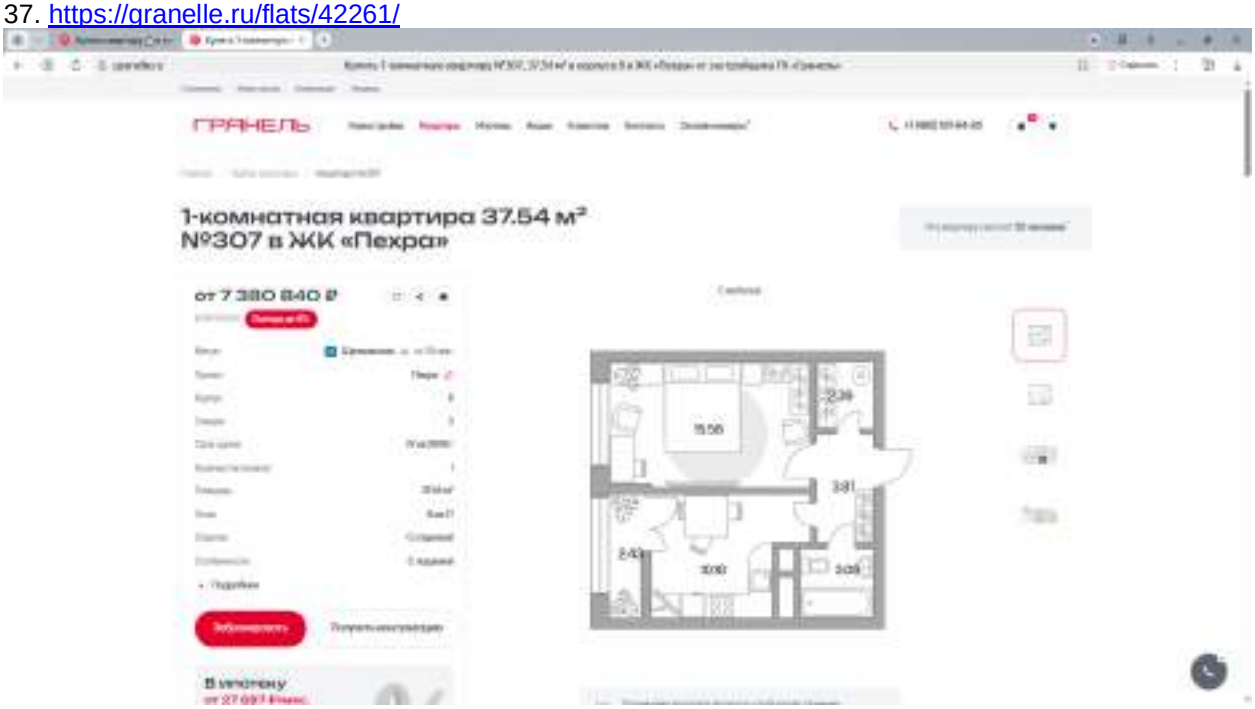


36. https://granelle.ru/flats/42330/

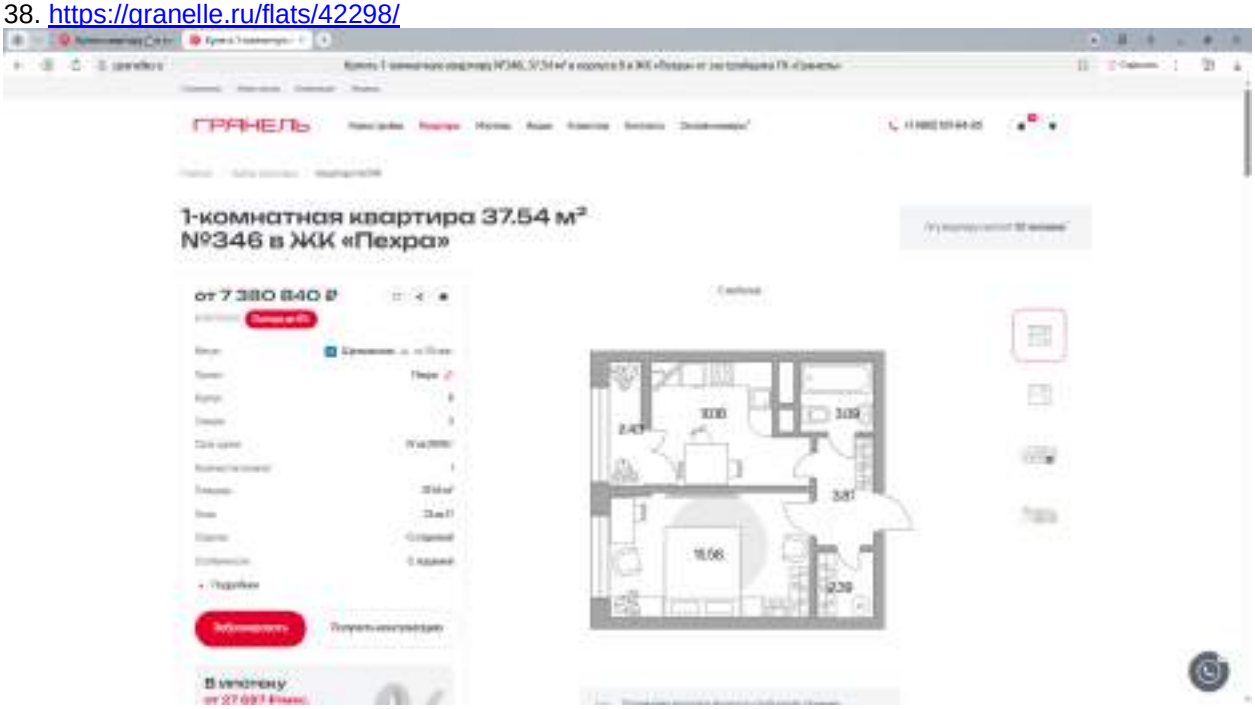


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 472 из 620

37. https://granelle.ru/flats/42261/

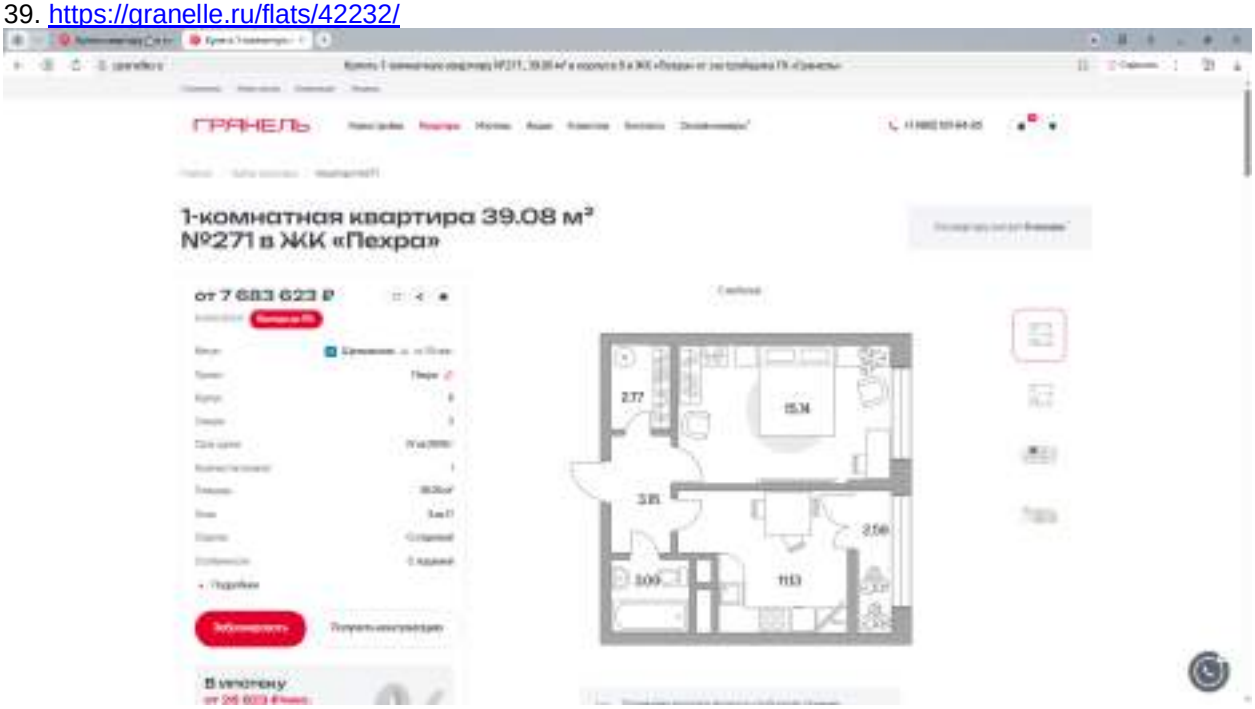


38. https://granelle.ru/flats/42298/

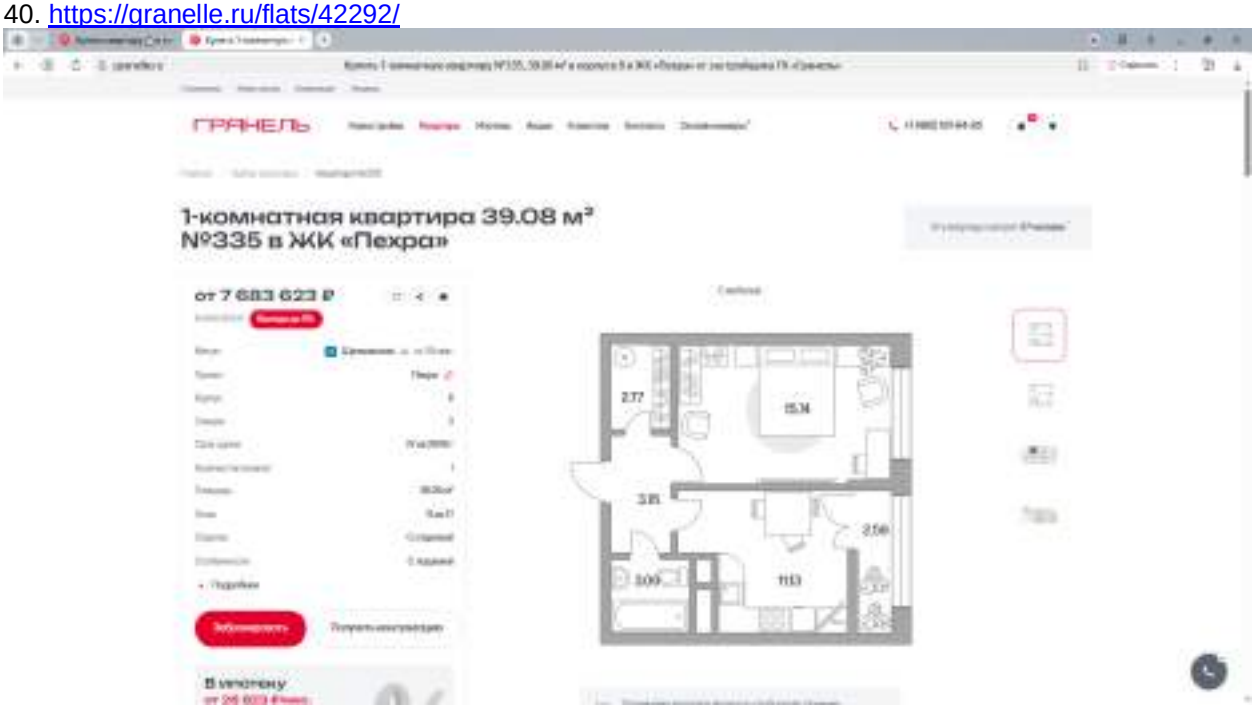


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 473 из 620

39. https://granelle.ru/flats/42232/

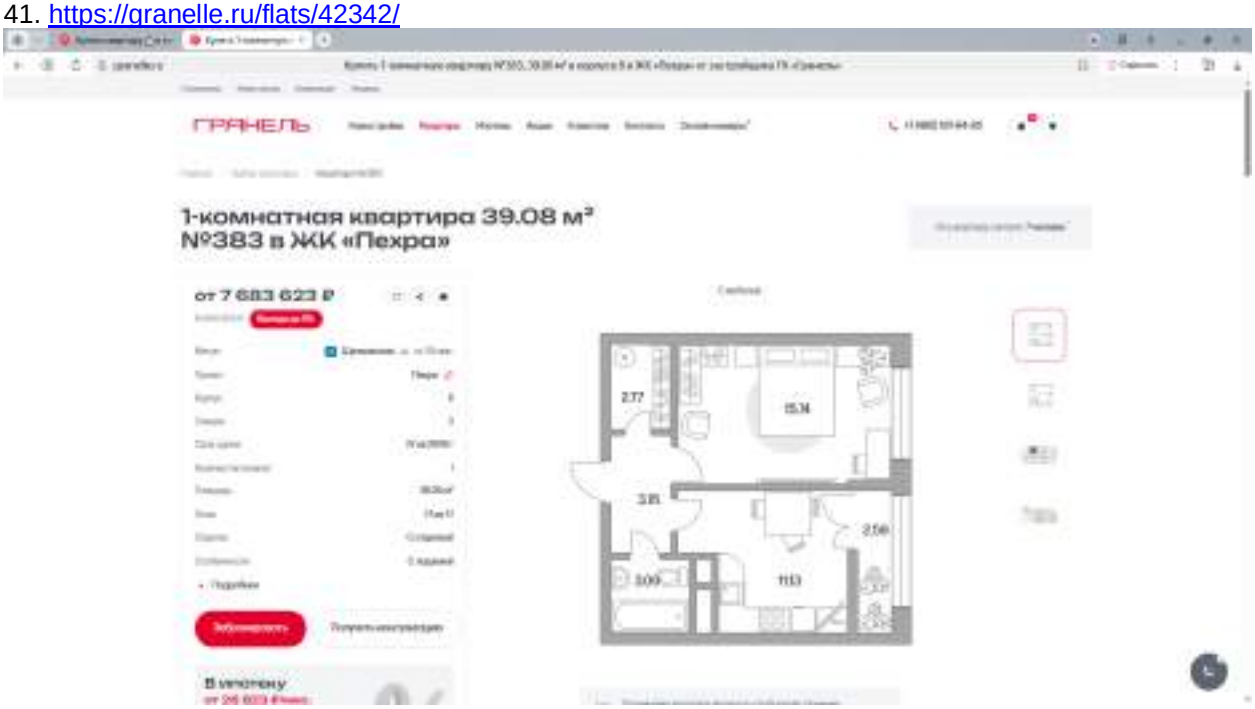


40. https://granelle.ru/flats/42292/

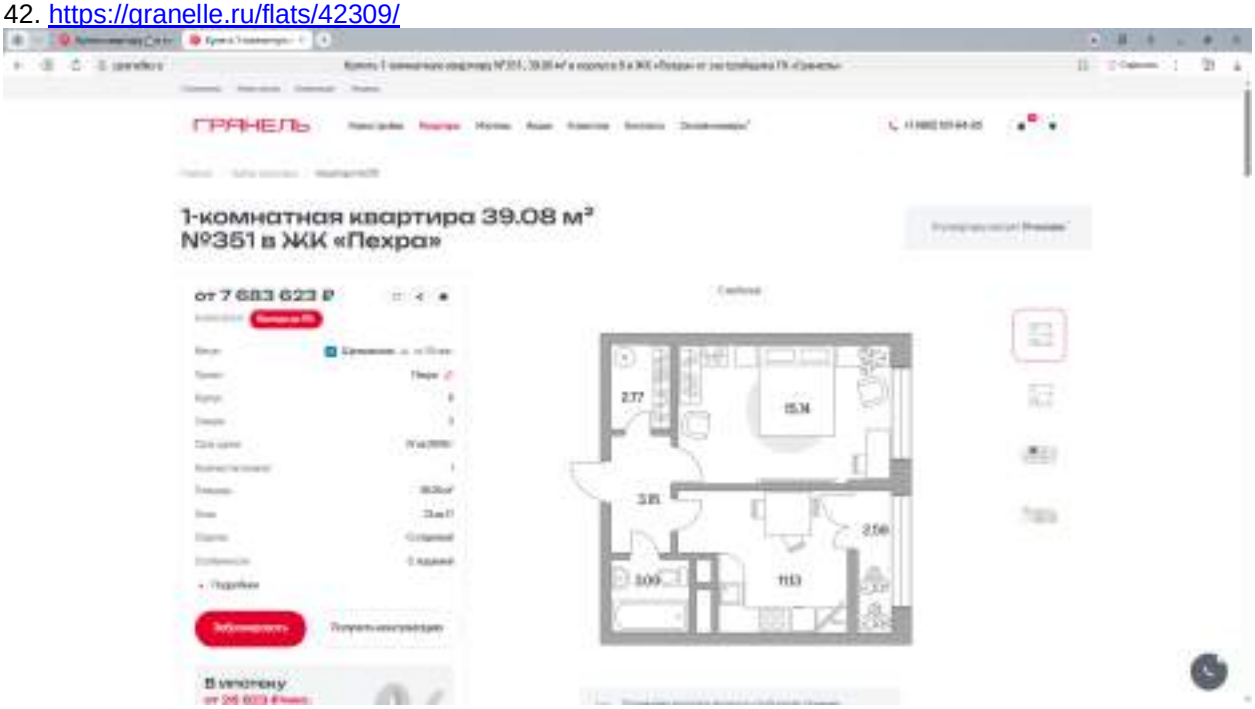


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 474 из 620

41. https://granelle.ru/flats/42342/

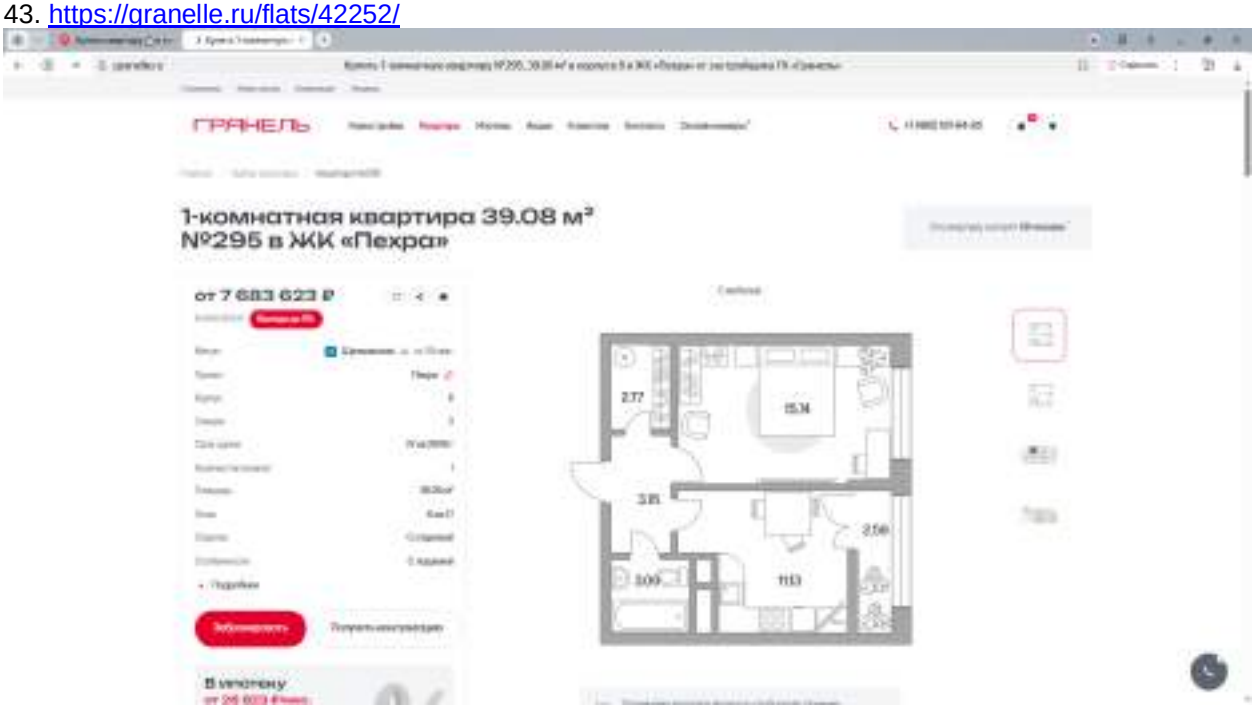


42. https://granelle.ru/flats/42309/

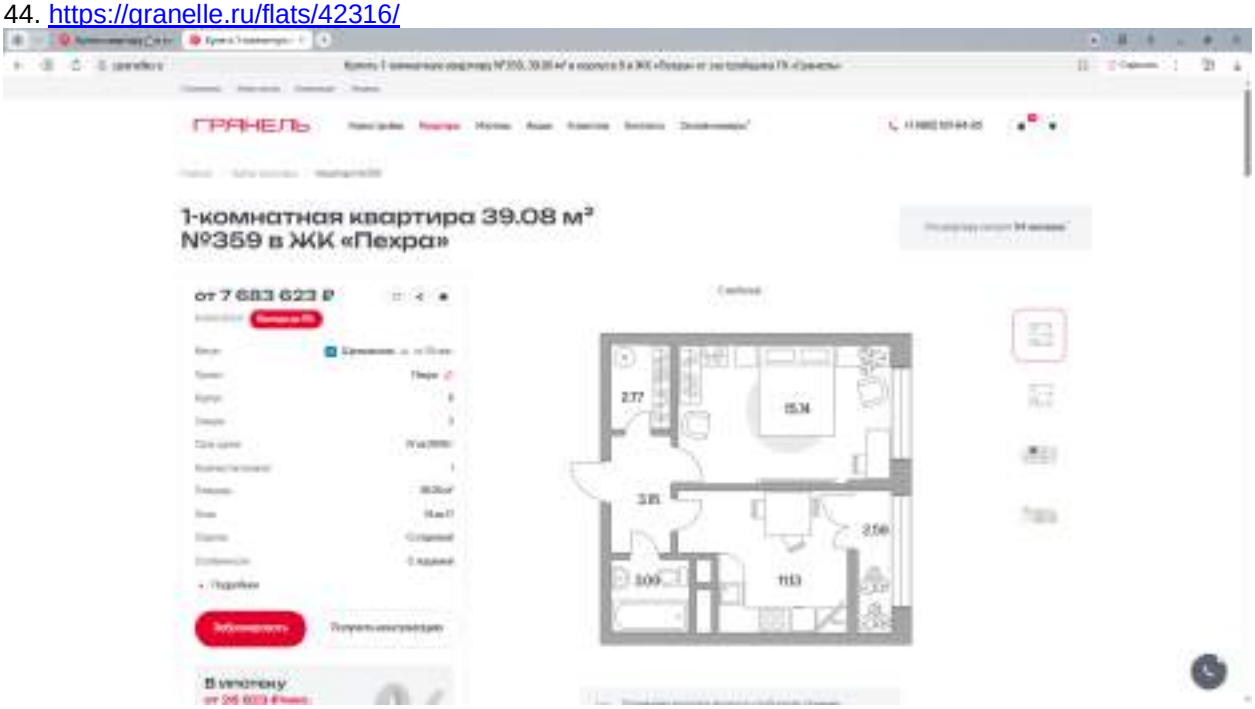


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 475 из 620

43. https://granelle.ru/flats/42252/

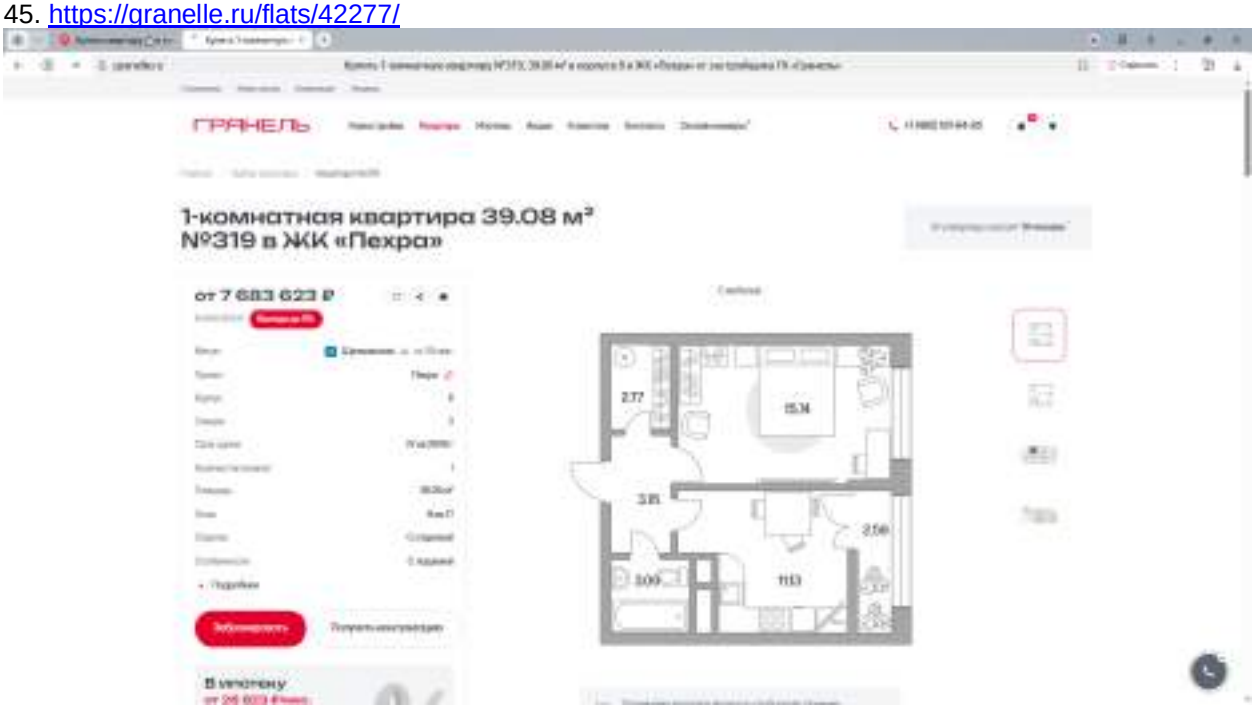


44. https://granelle.ru/flats/42316/



Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 476 из 620

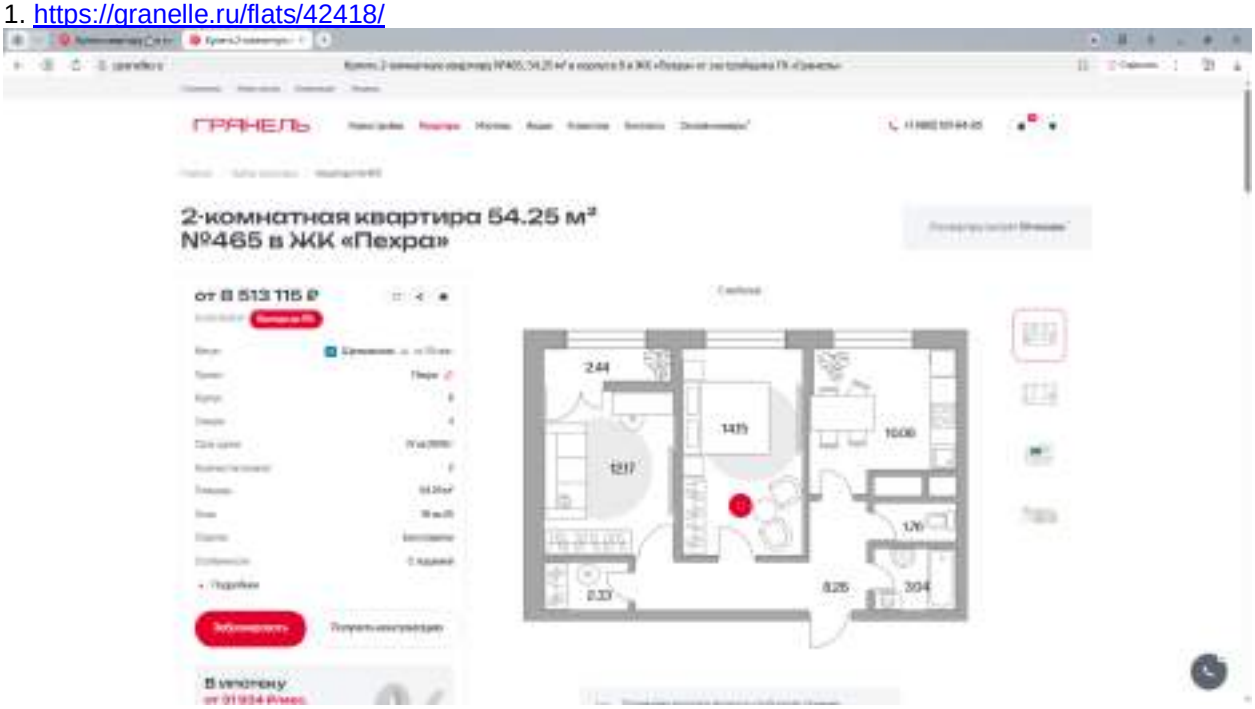
45. https://granelle.ru/flats/42277/



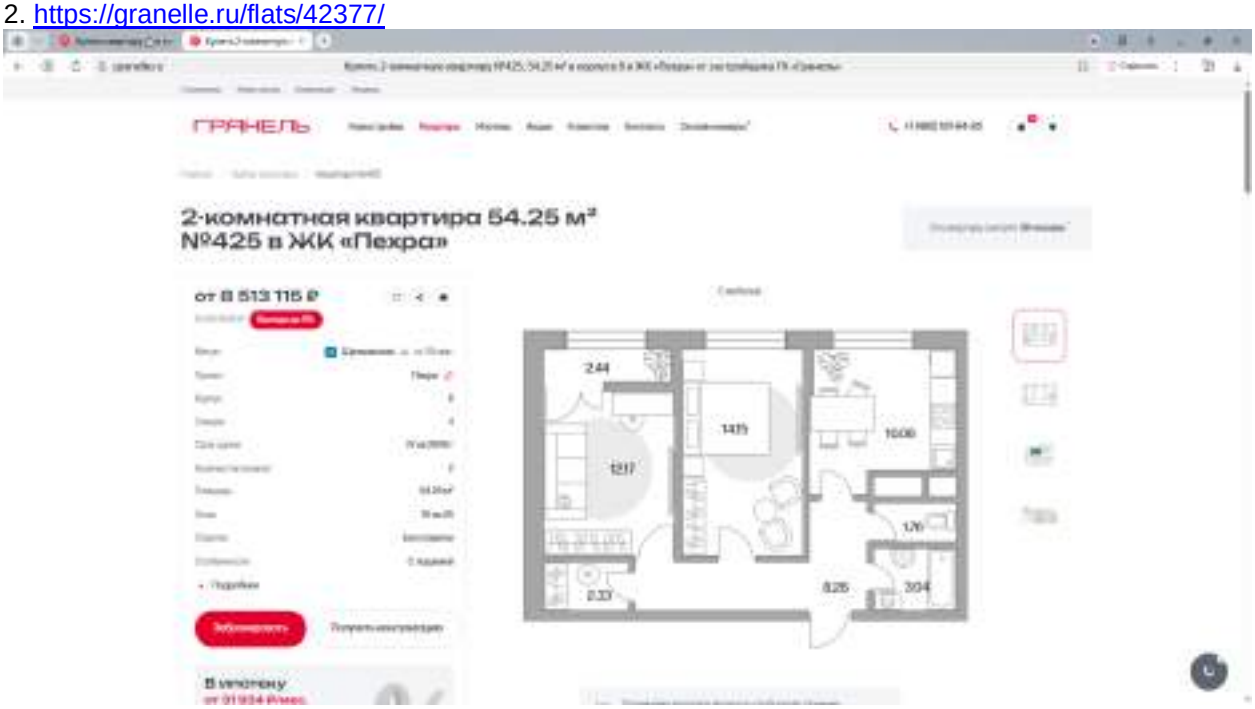
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 477 из 620

2-х комнатные квартиры

1. https://granelle.ru/flats/42418/

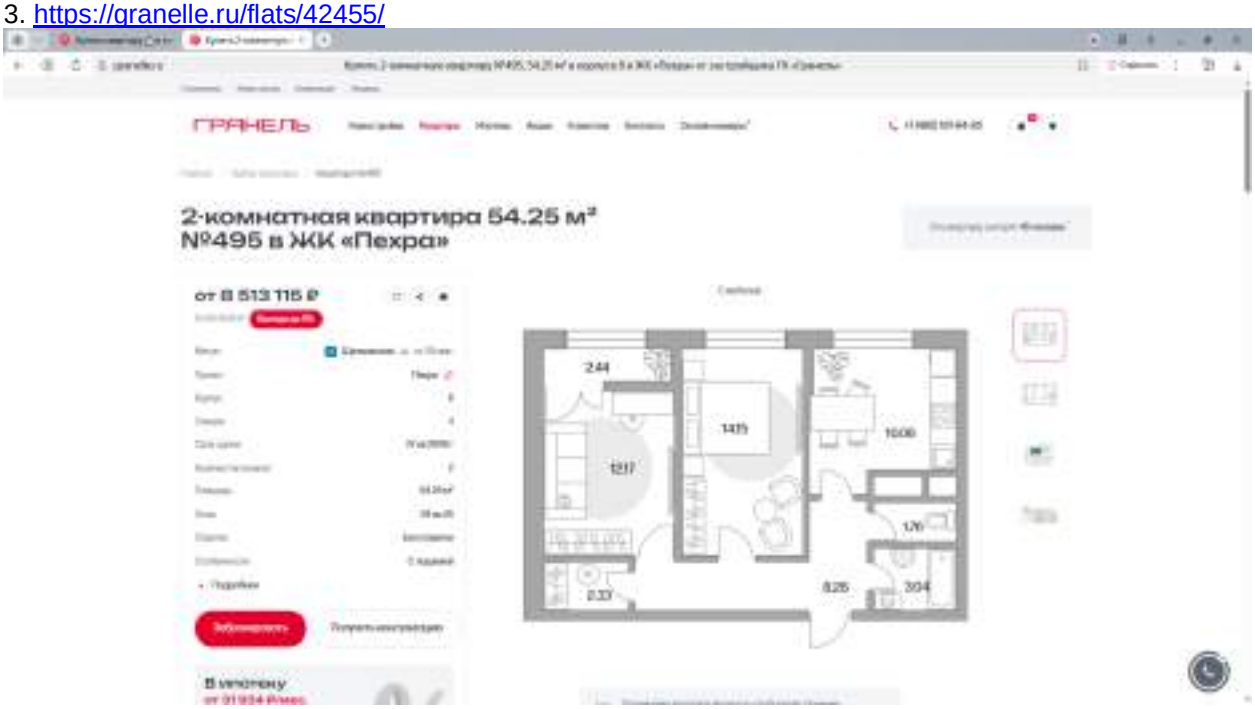


2. https://granelle.ru/flats/42377/

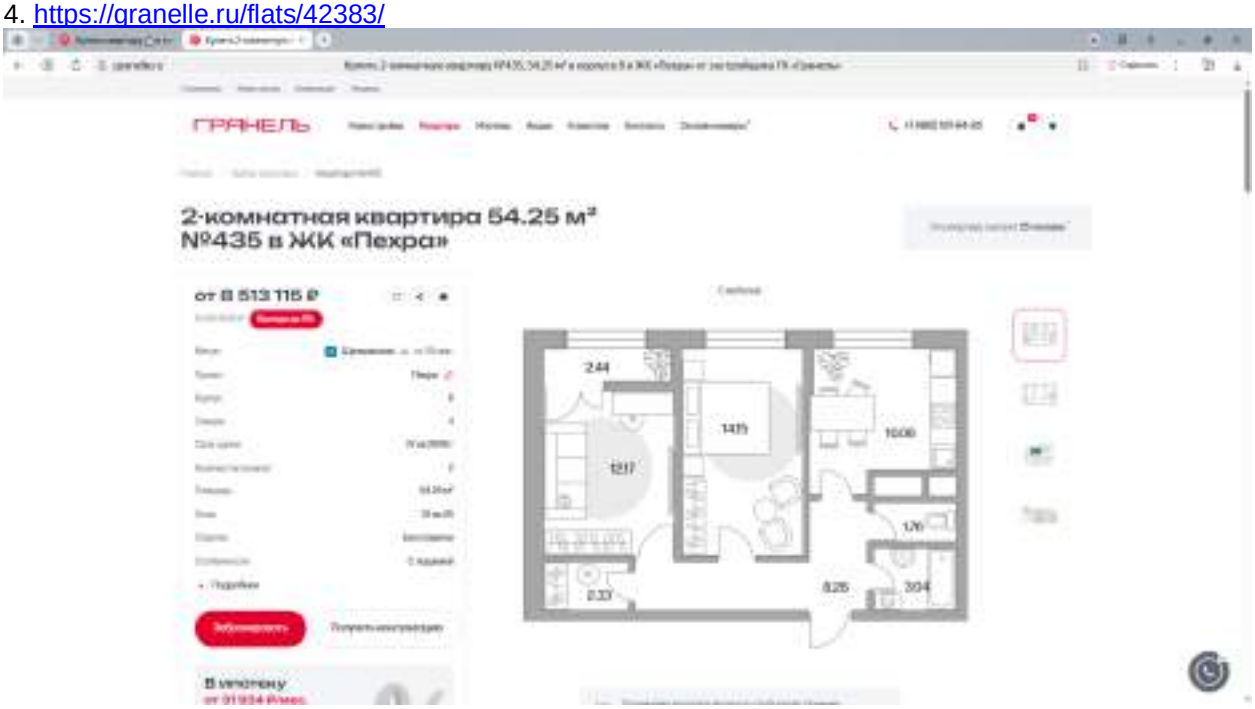


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 478 из 620

3. https://granelle.ru/flats/42455/

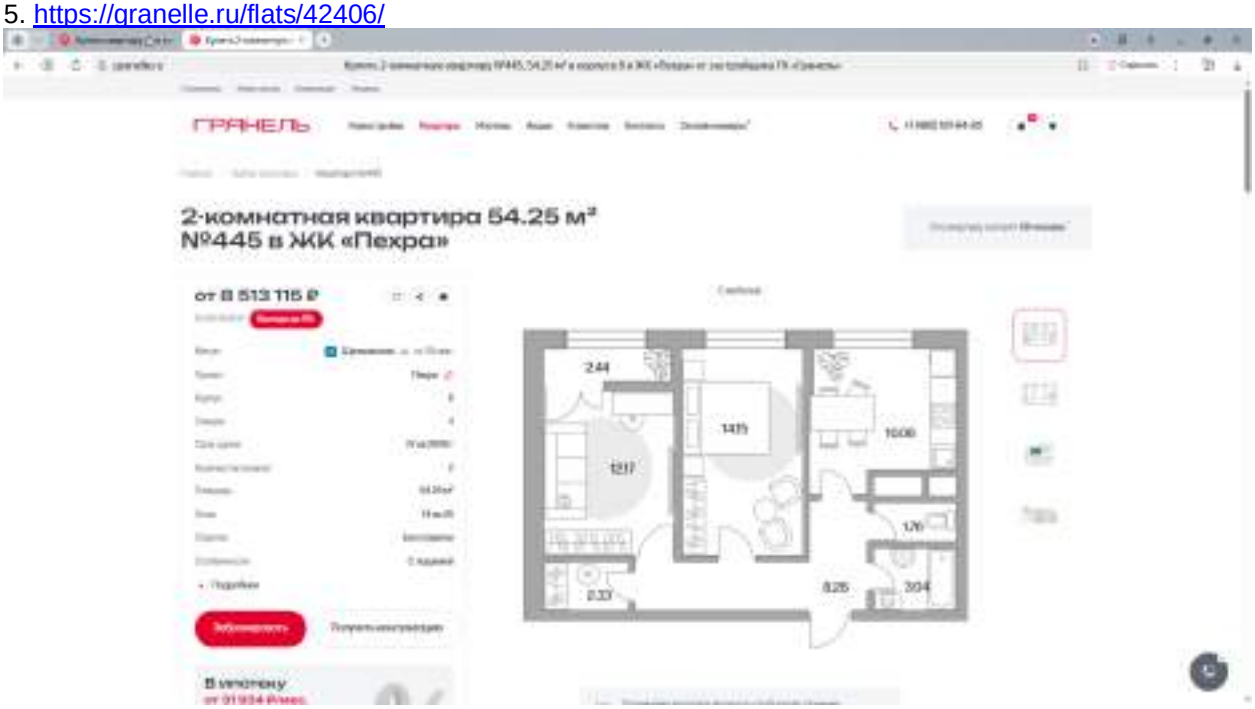


4. https://granelle.ru/flats/42383/

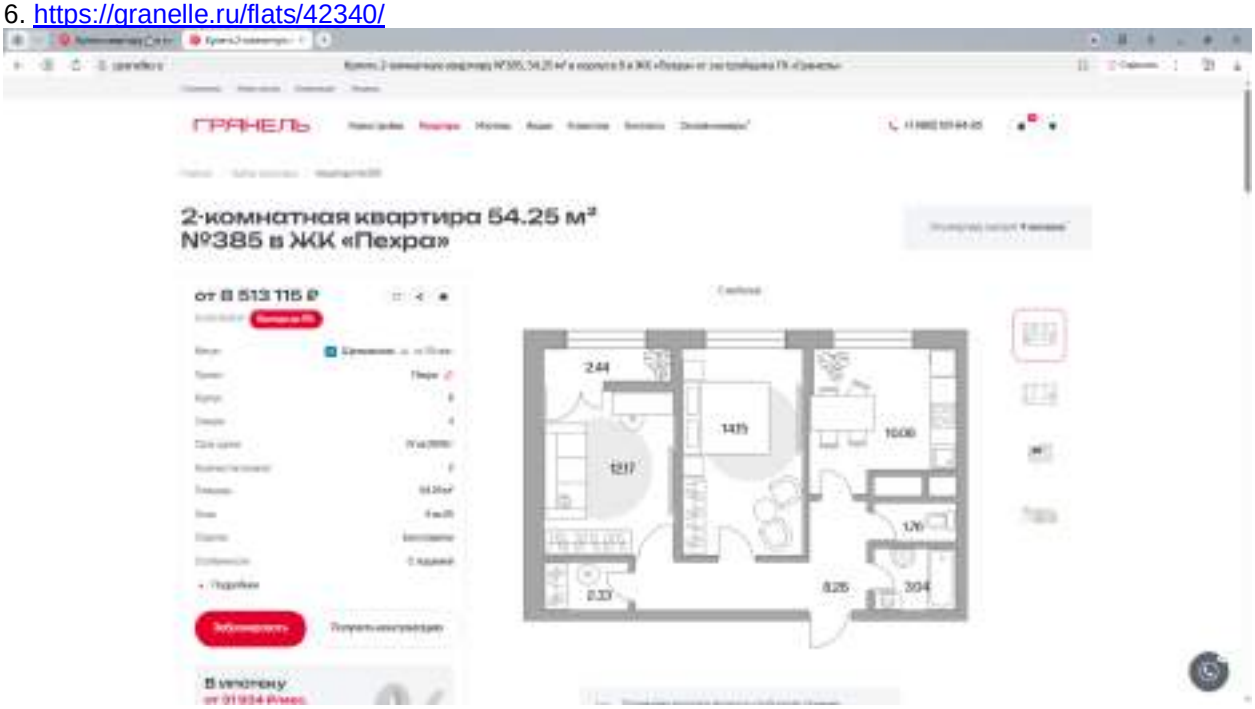


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 479 из 620

5. https://granelle.ru/flats/42406/

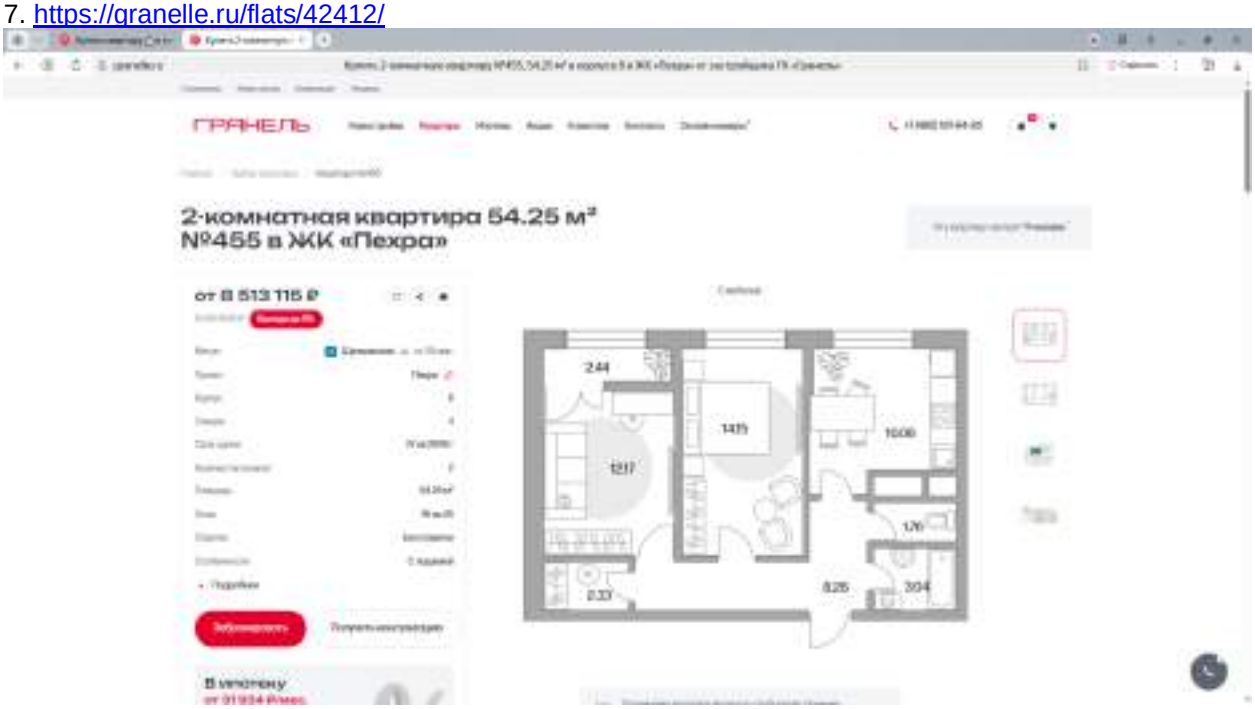


6. https://granelle.ru/flats/42340/

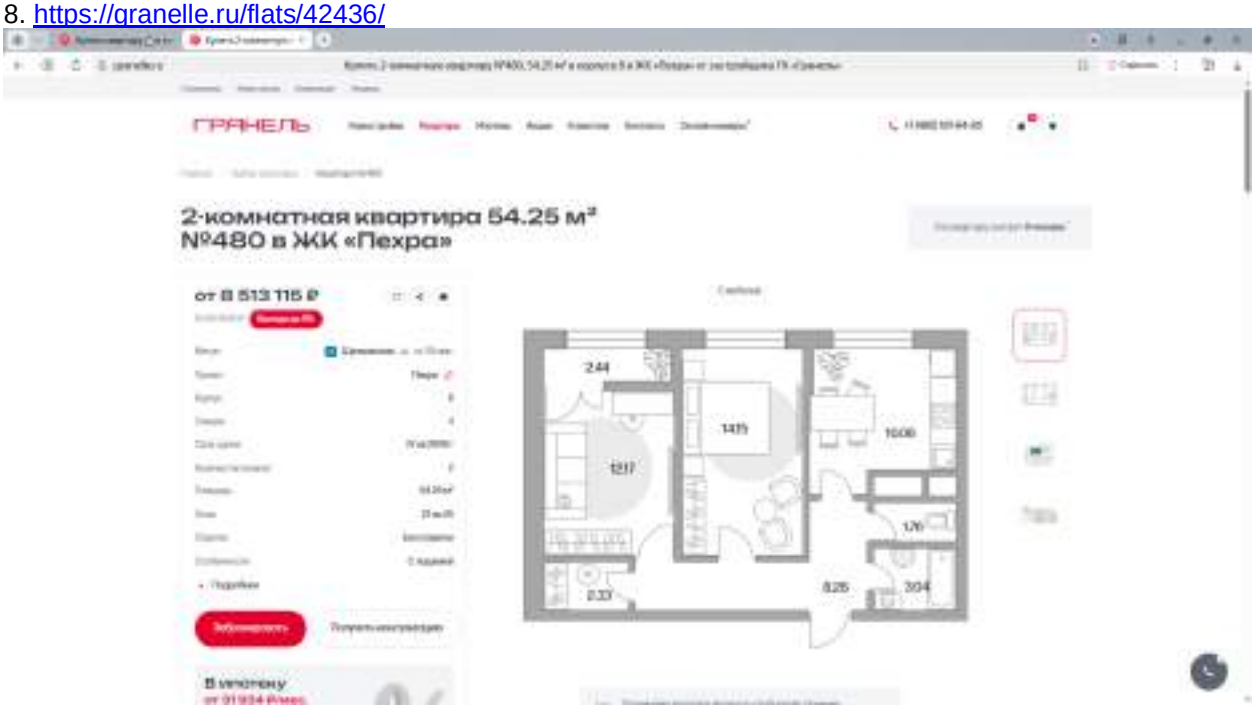


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 480 из 620

7. https://granelle.ru/flats/42412/

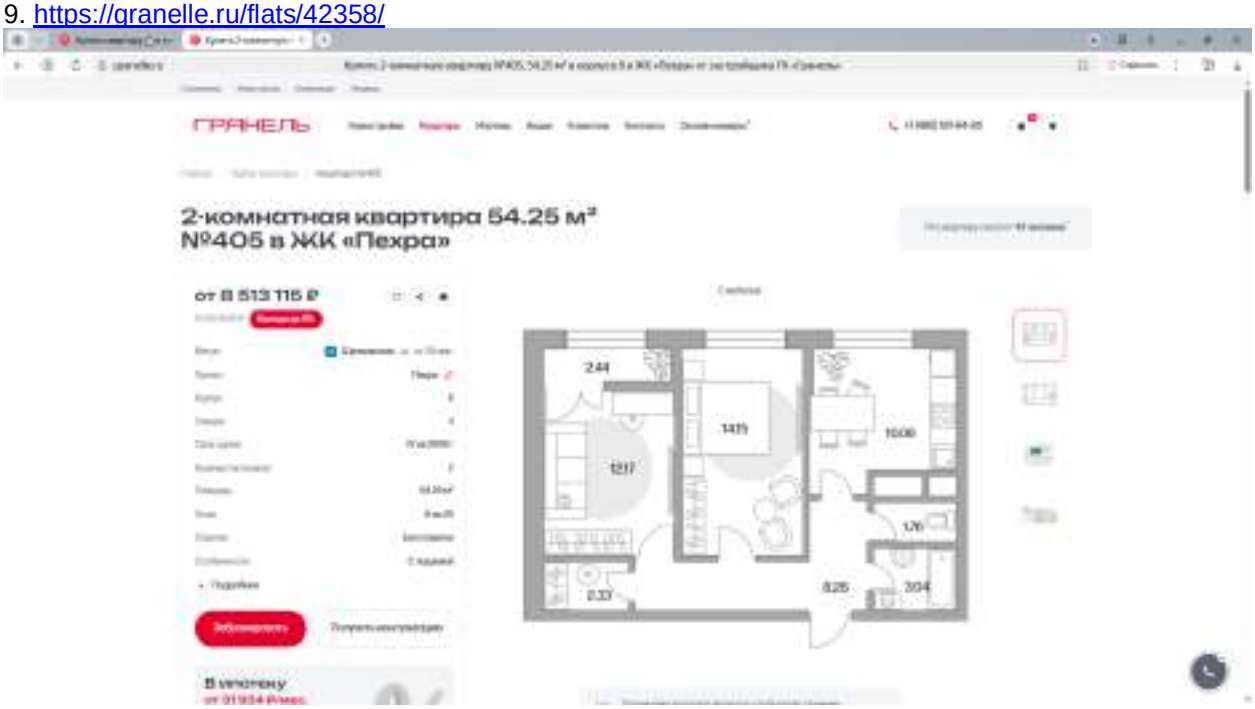


8. https://granelle.ru/flats/42436/

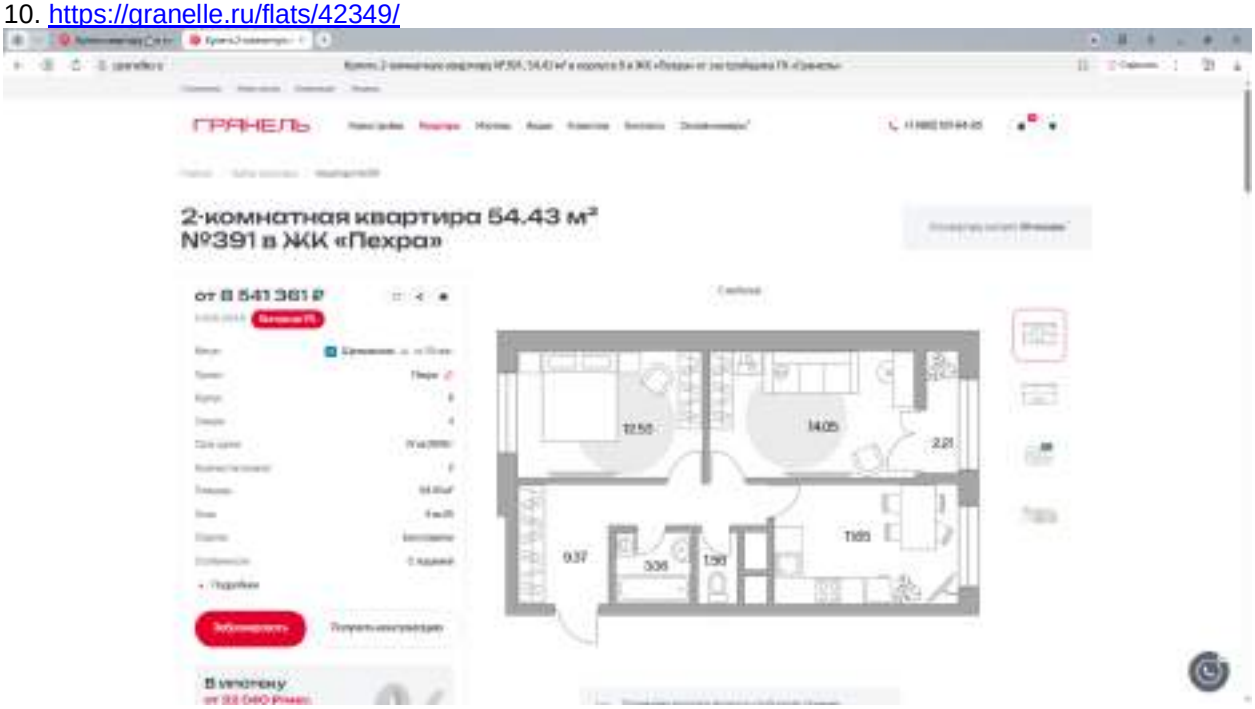


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 481 из 620

9. https://granelle.ru/flats/42358/

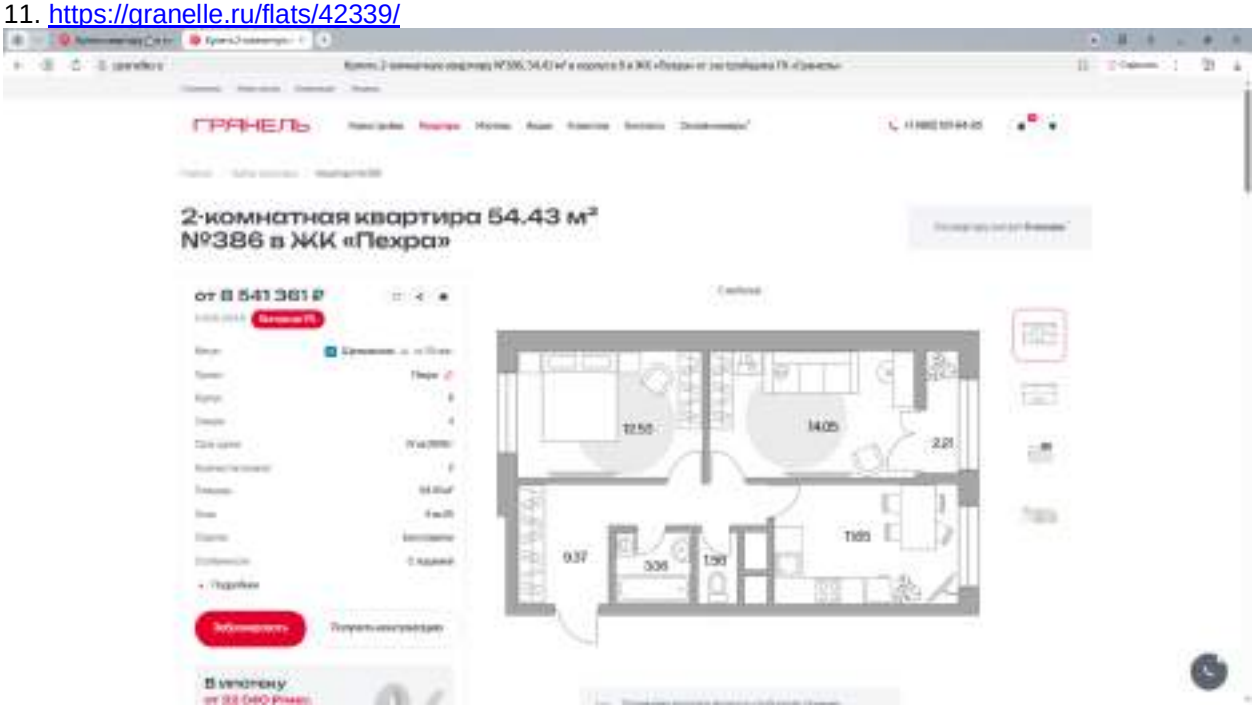


10. https://granelle.ru/flats/42349/

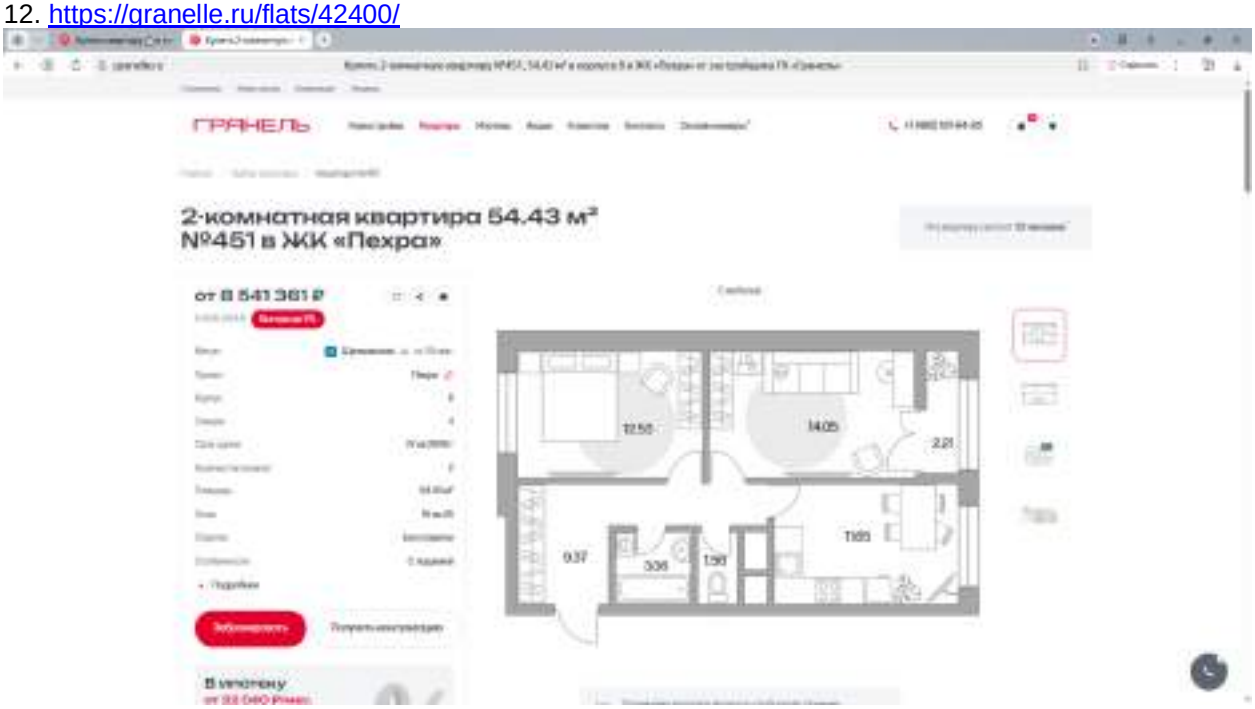


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 482 из 620

11. https://granelle.ru/flats/42339/

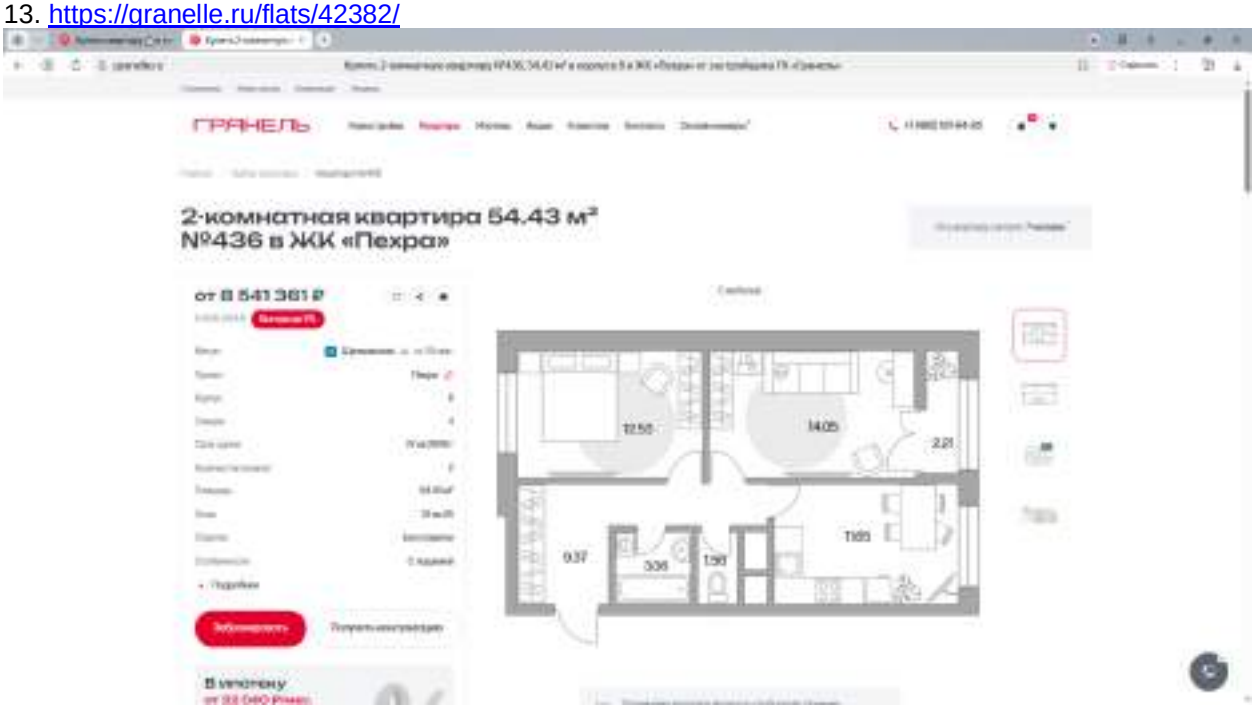


12. https://granelle.ru/flats/42400/

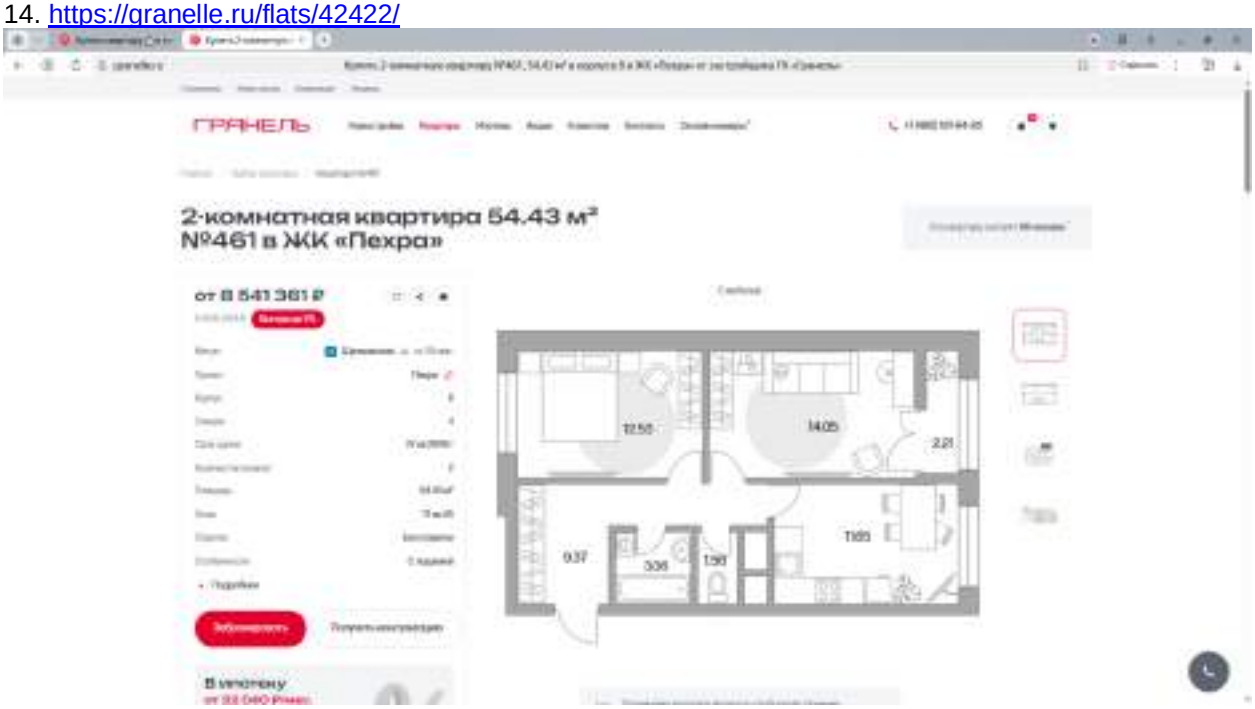


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 483 из 620

13. https://granelle.ru/flats/42382/

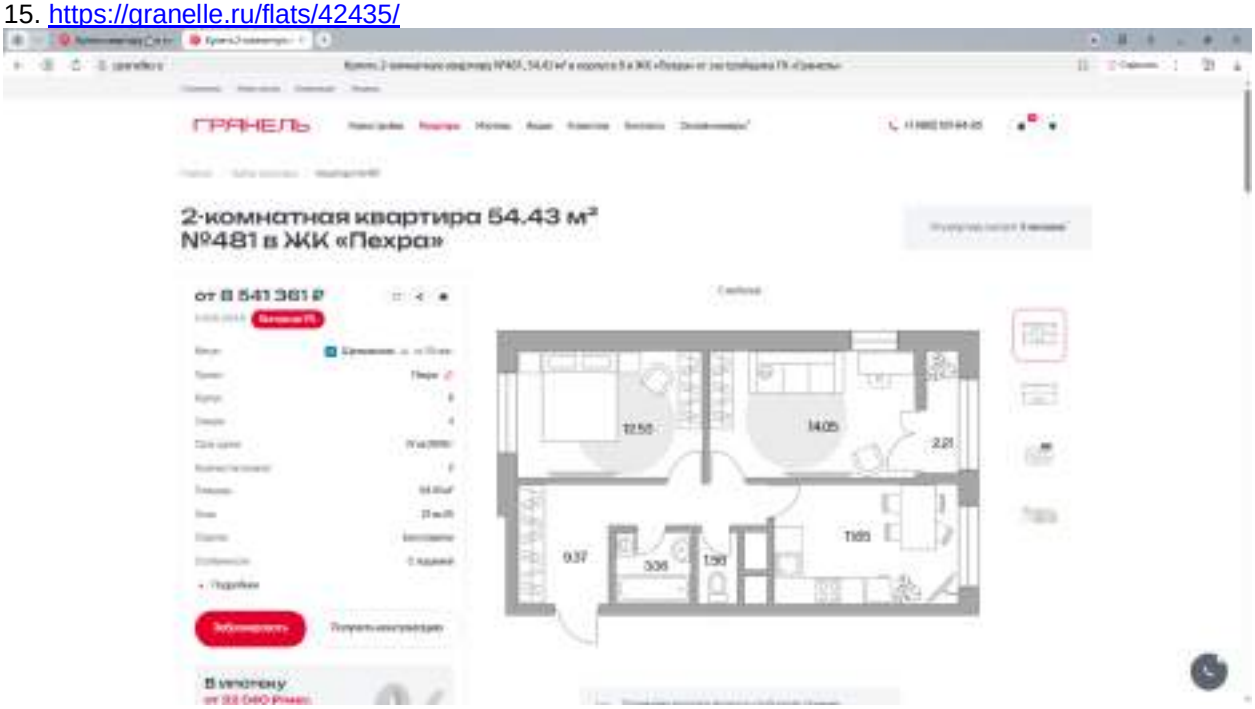


14. https://granelle.ru/flats/42422/

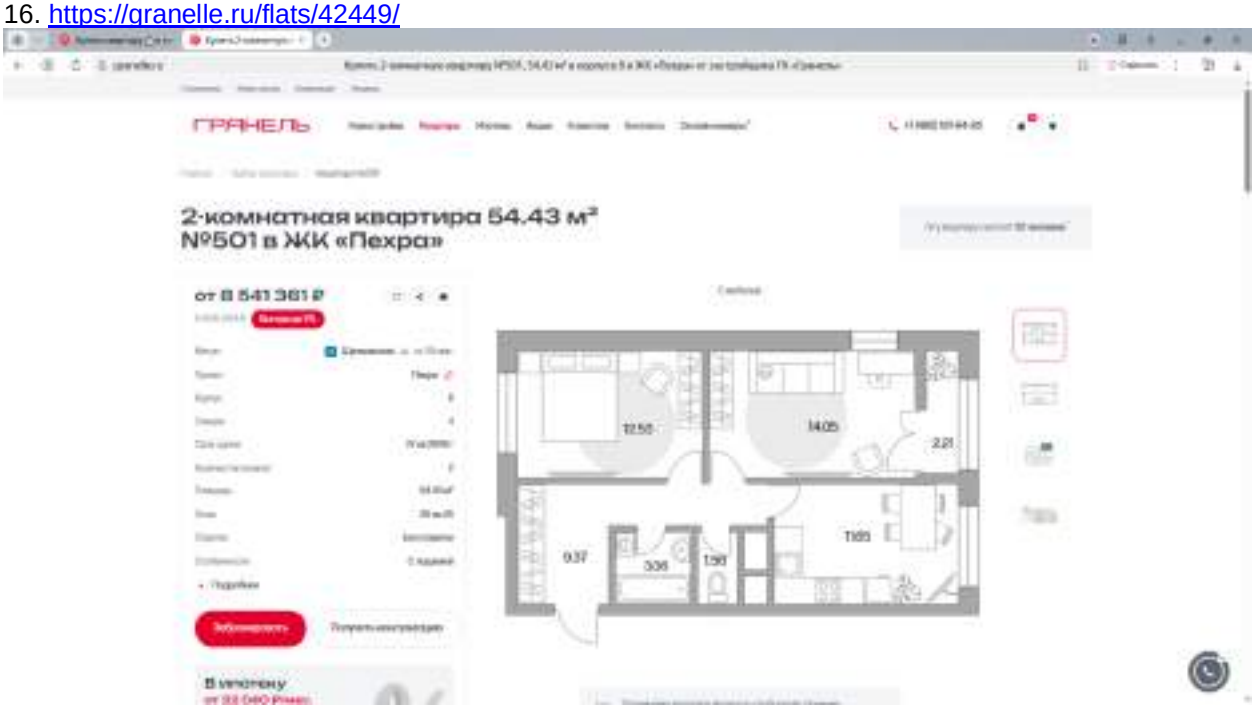


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 484 из 620

15. https://granelle.ru/flats/42435/

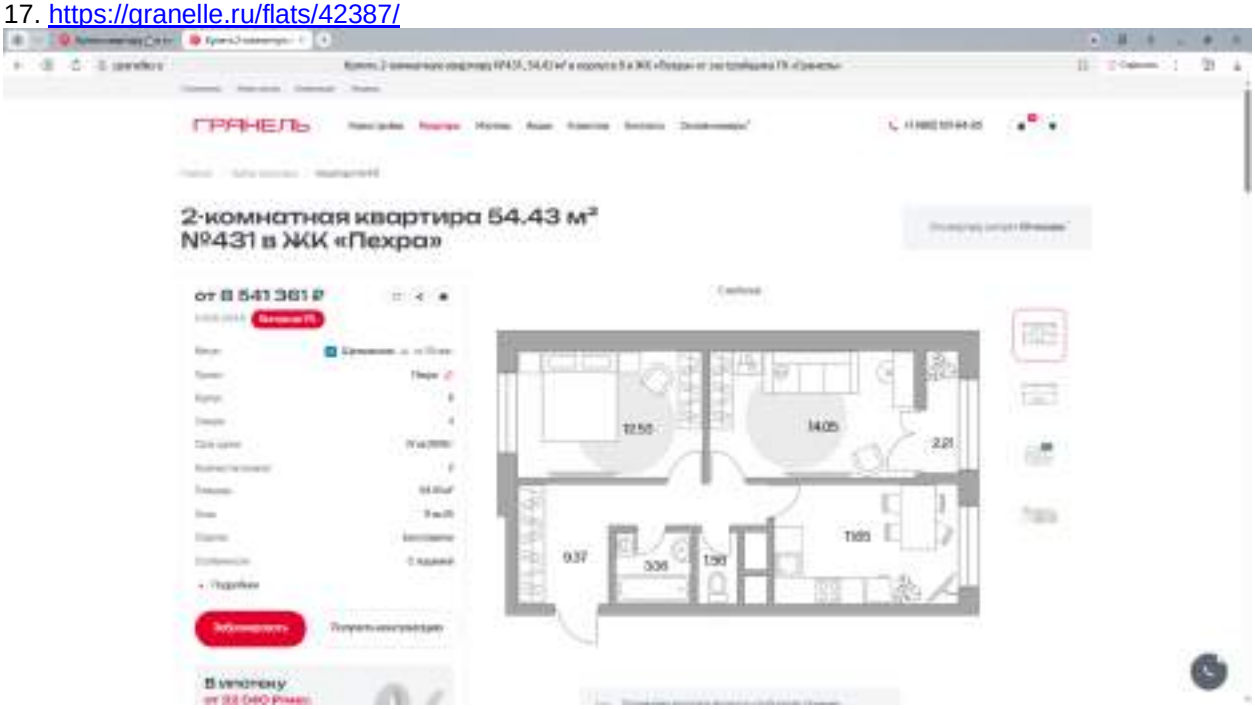


16. https://granelle.ru/flats/42449/

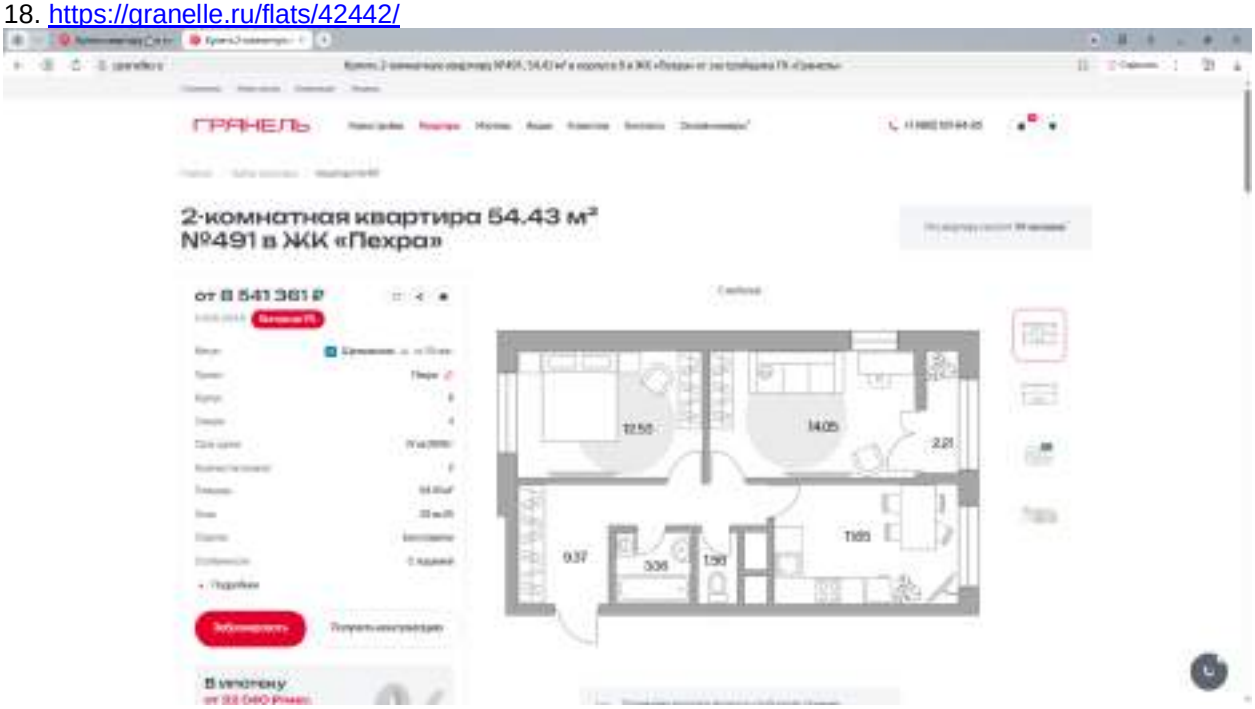


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 485 из 620

17. https://granelle.ru/flats/42387/

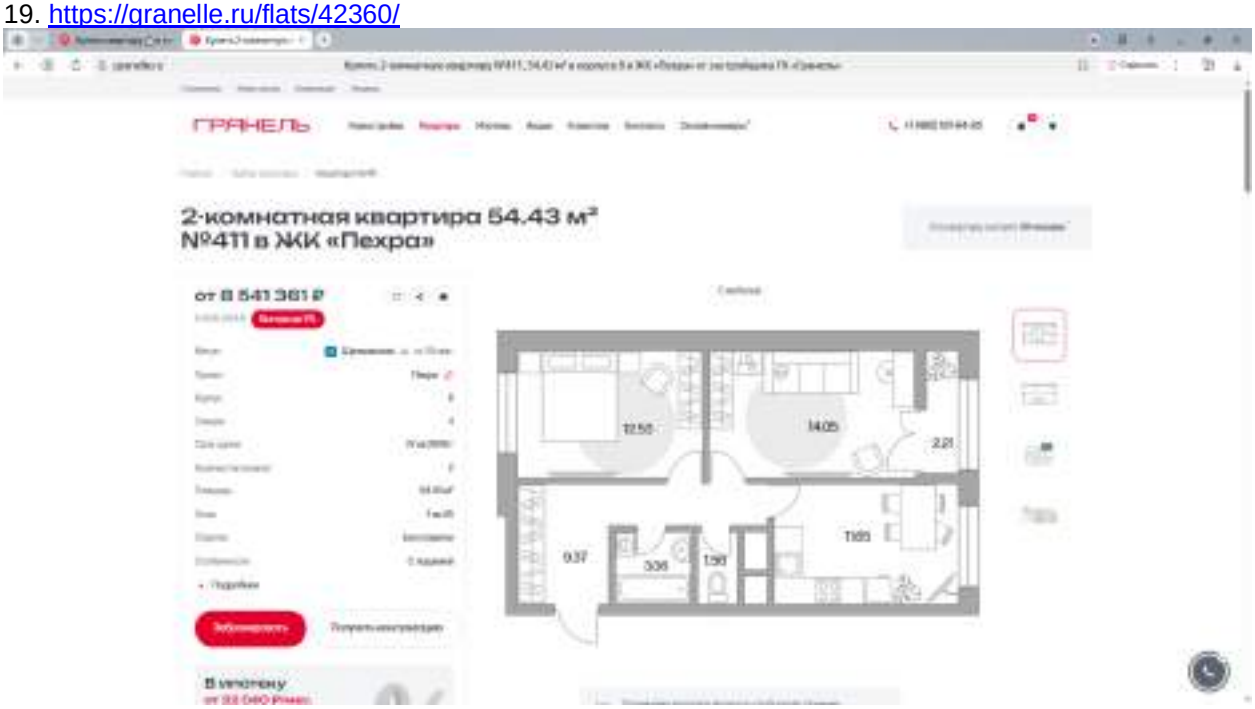


18. https://granelle.ru/flats/42442/

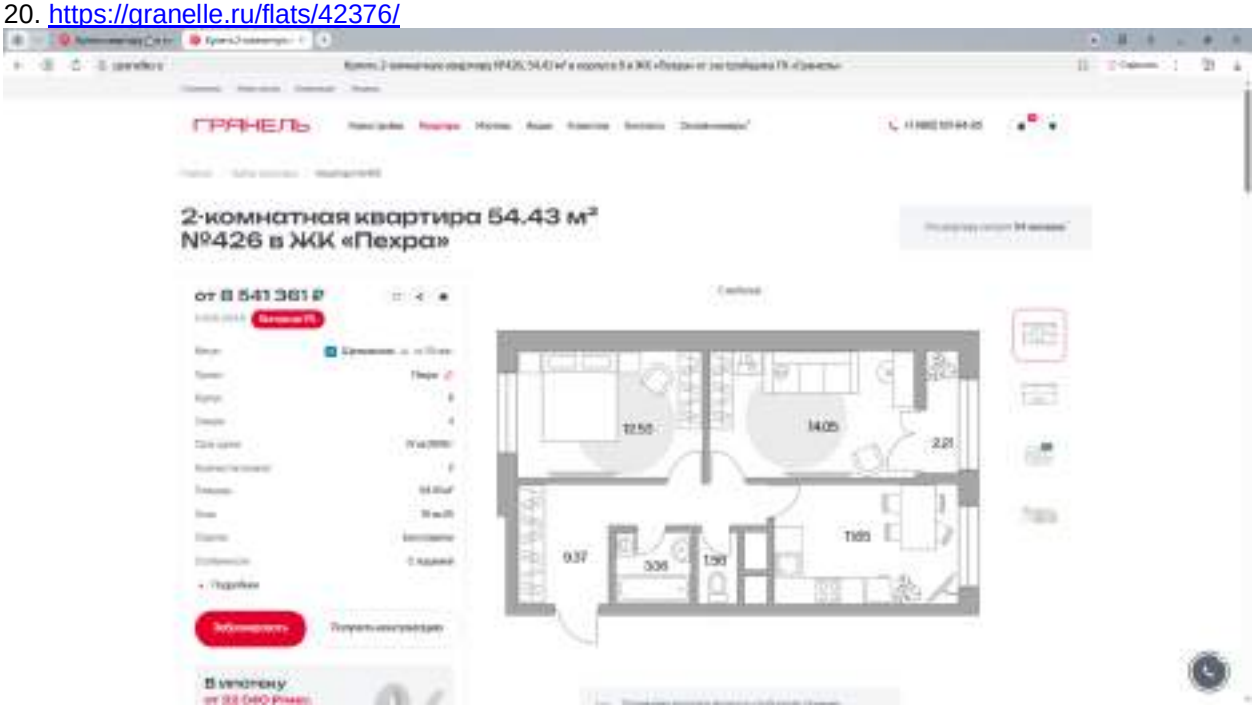


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 486 из 620

19. https://granelle.ru/flats/42360/

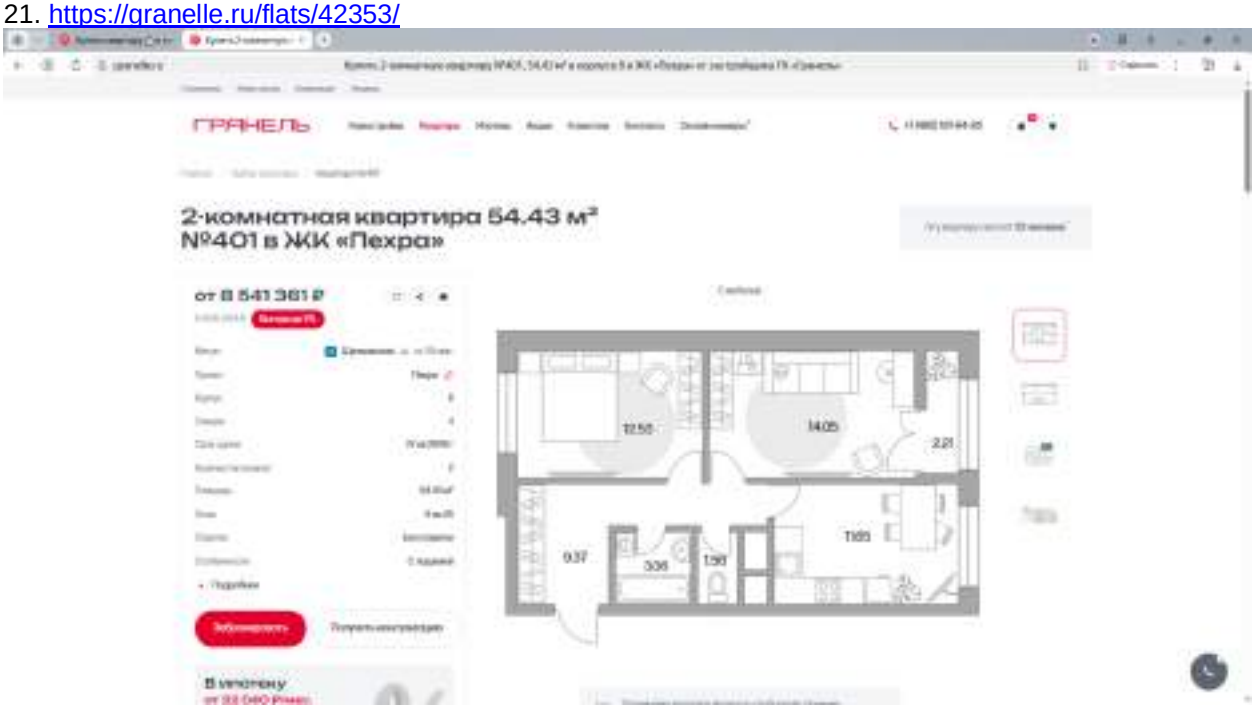


20. https://granelle.ru/flats/42376/

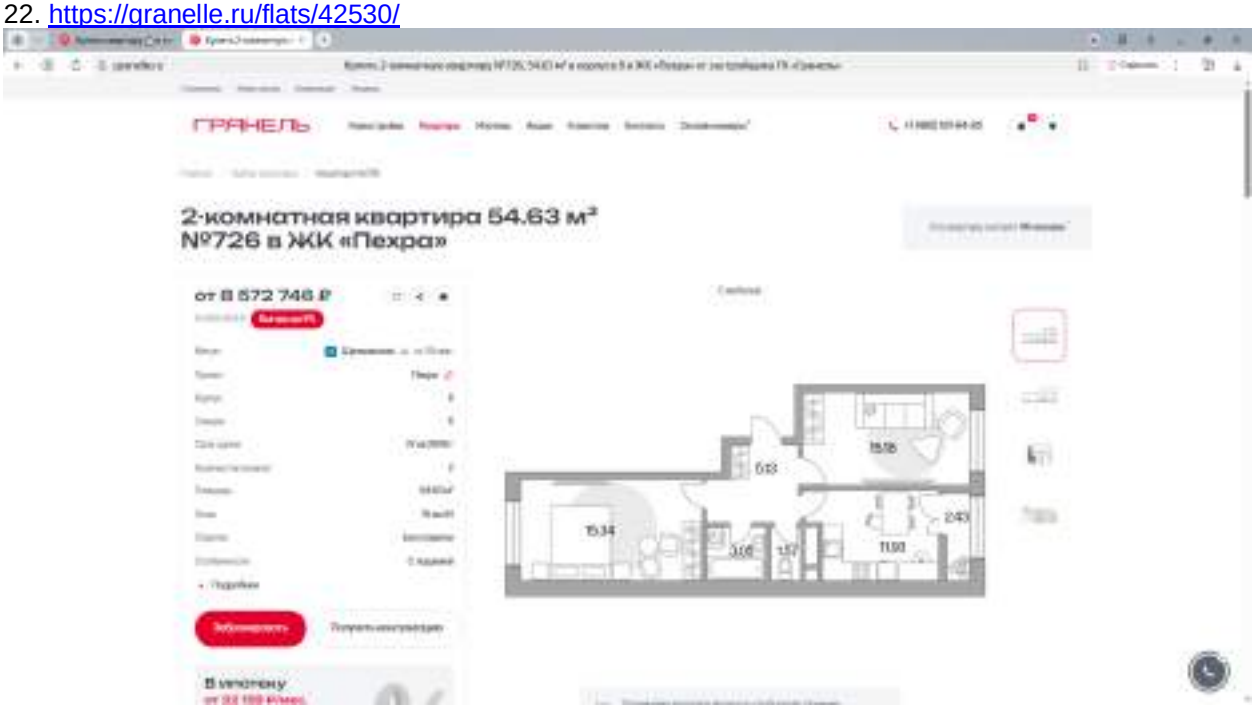


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 487 из 620

21. https://granelle.ru/flats/42353/

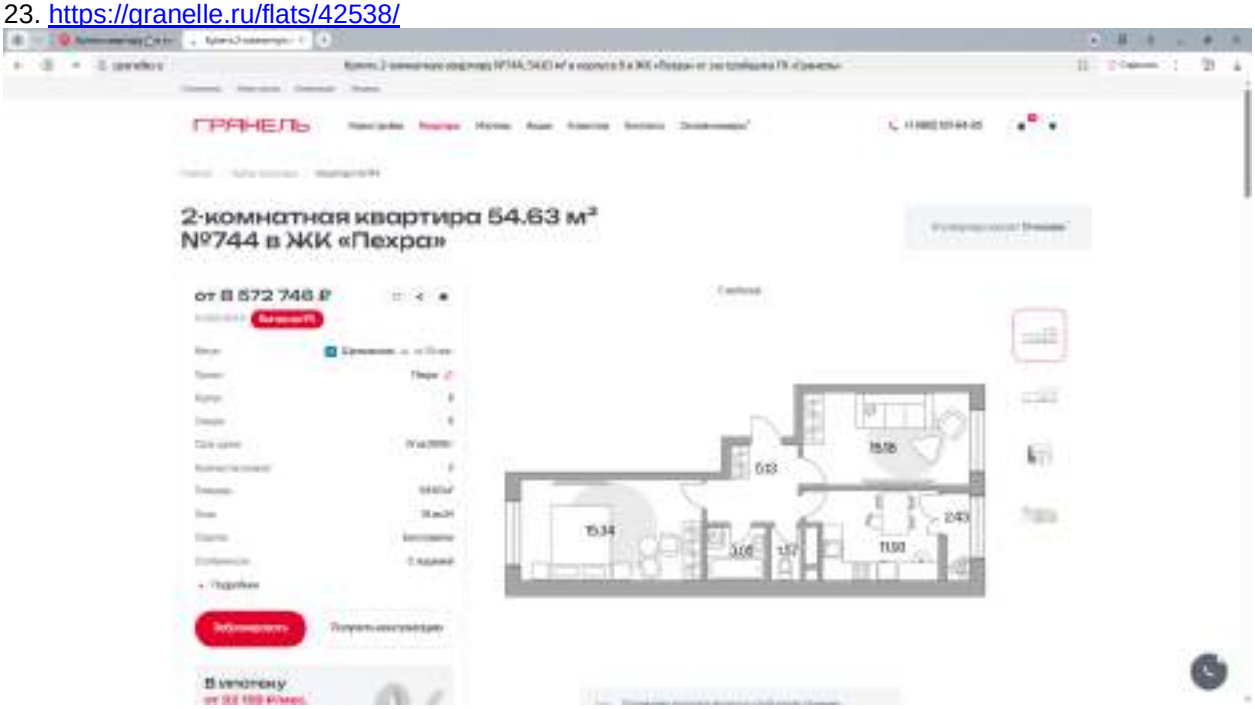


22. https://granelle.ru/flats/42530/

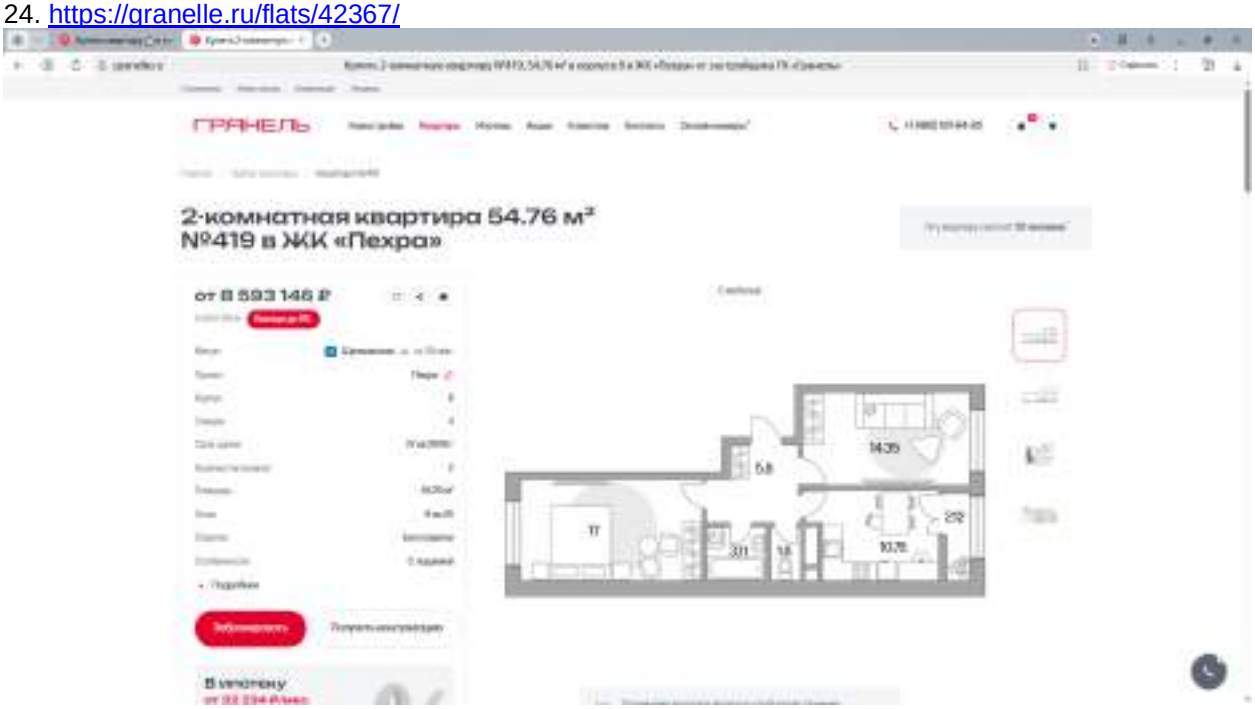


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 488 из 620

23. https://granelle.ru/flats/42538/

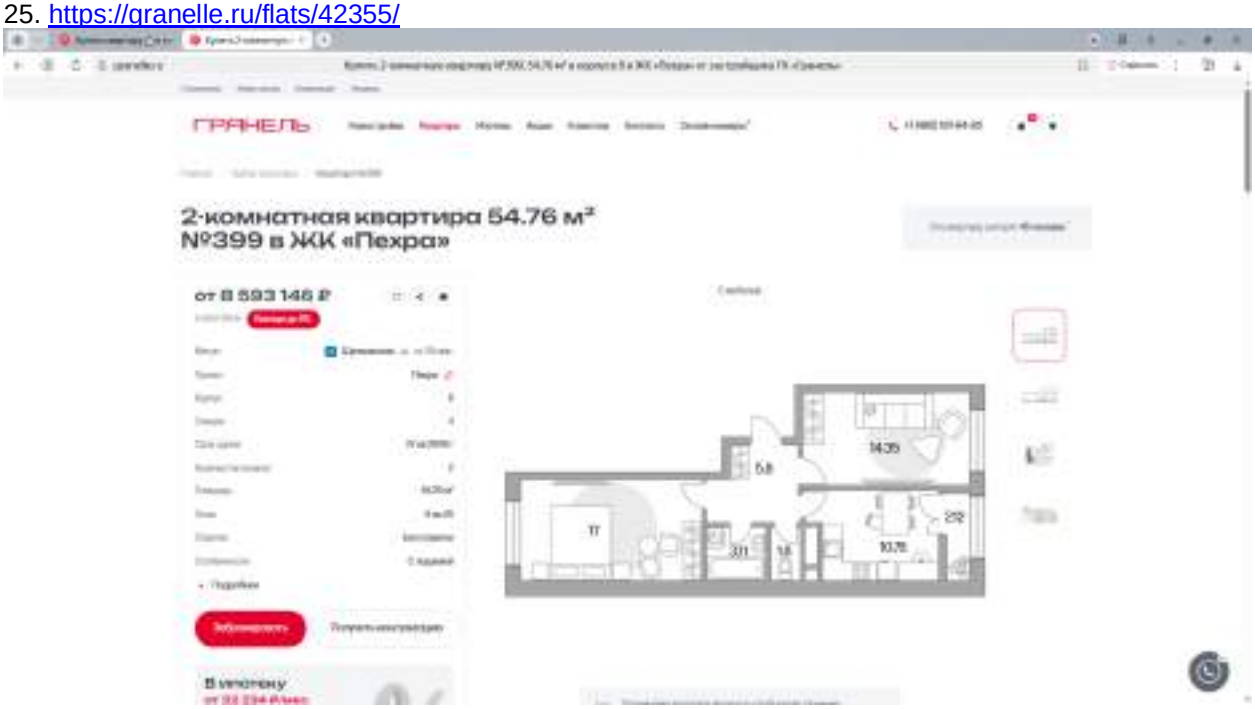


24. https://granelle.ru/flats/42367/

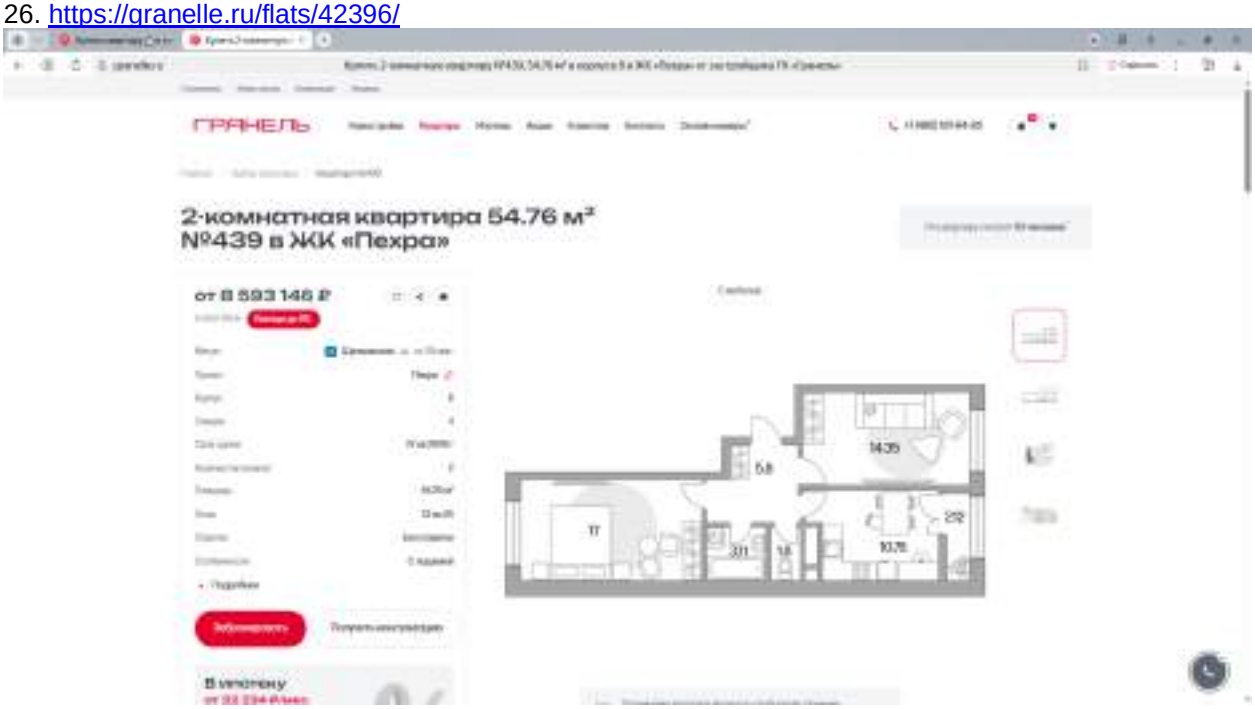


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 489 из 620

25. https://granelle.ru/flats/42355/

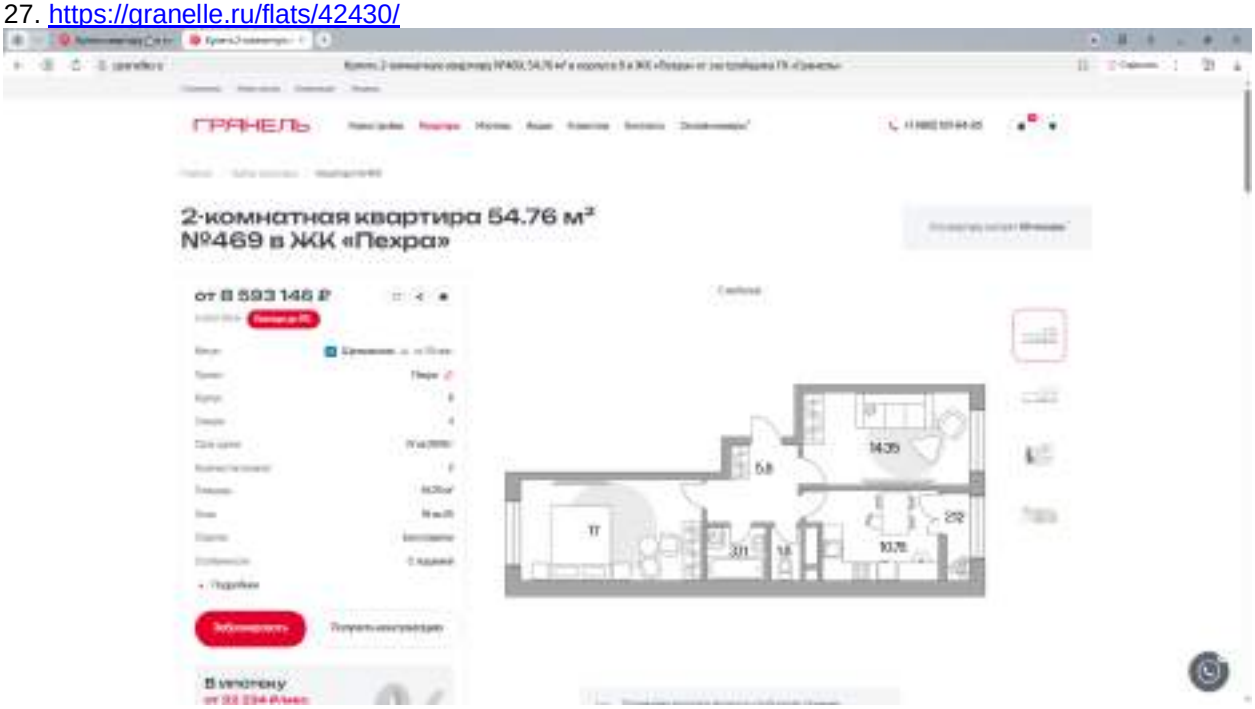


26. https://granelle.ru/flats/42396/

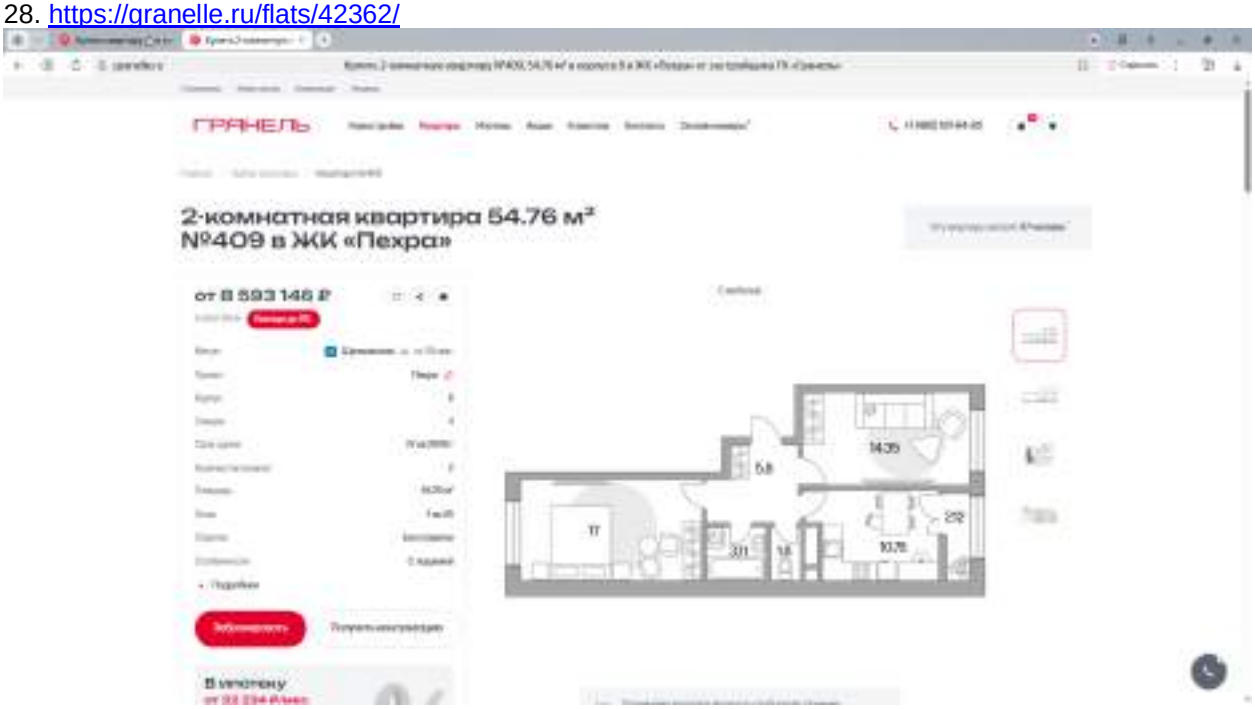


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 490 из 620

27. https://granelle.ru/flats/42430/

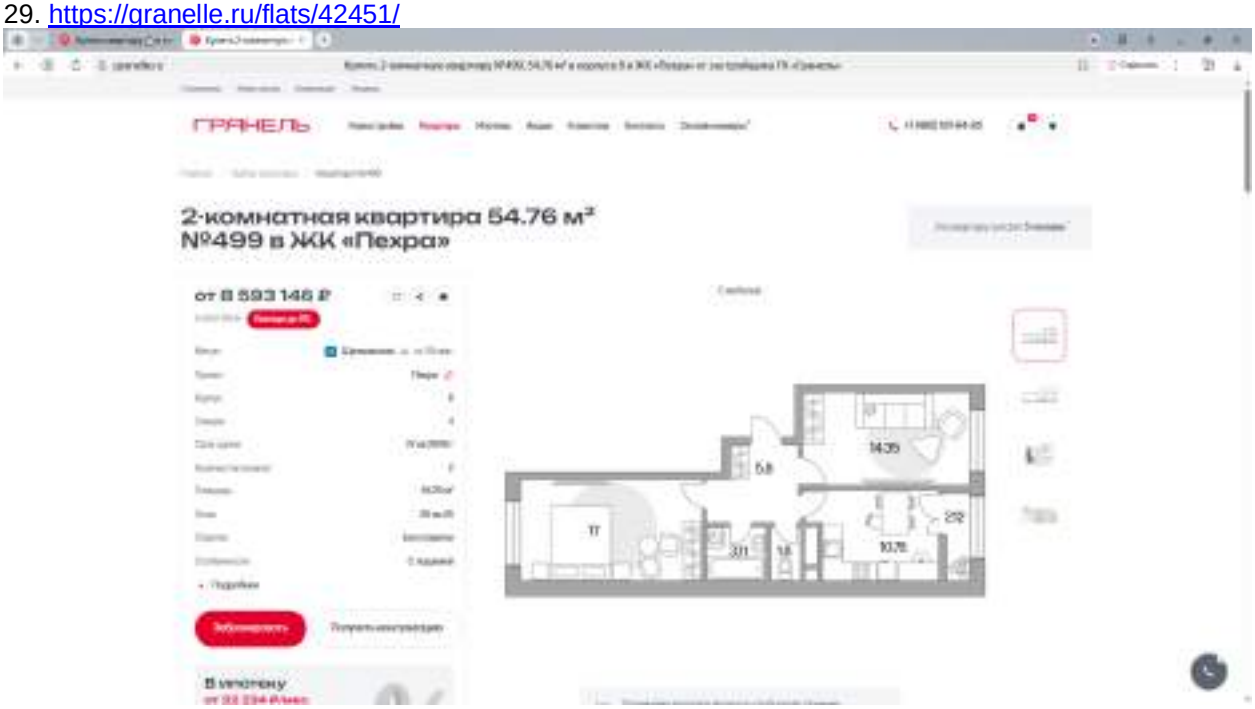


28. https://granelle.ru/flats/42362/

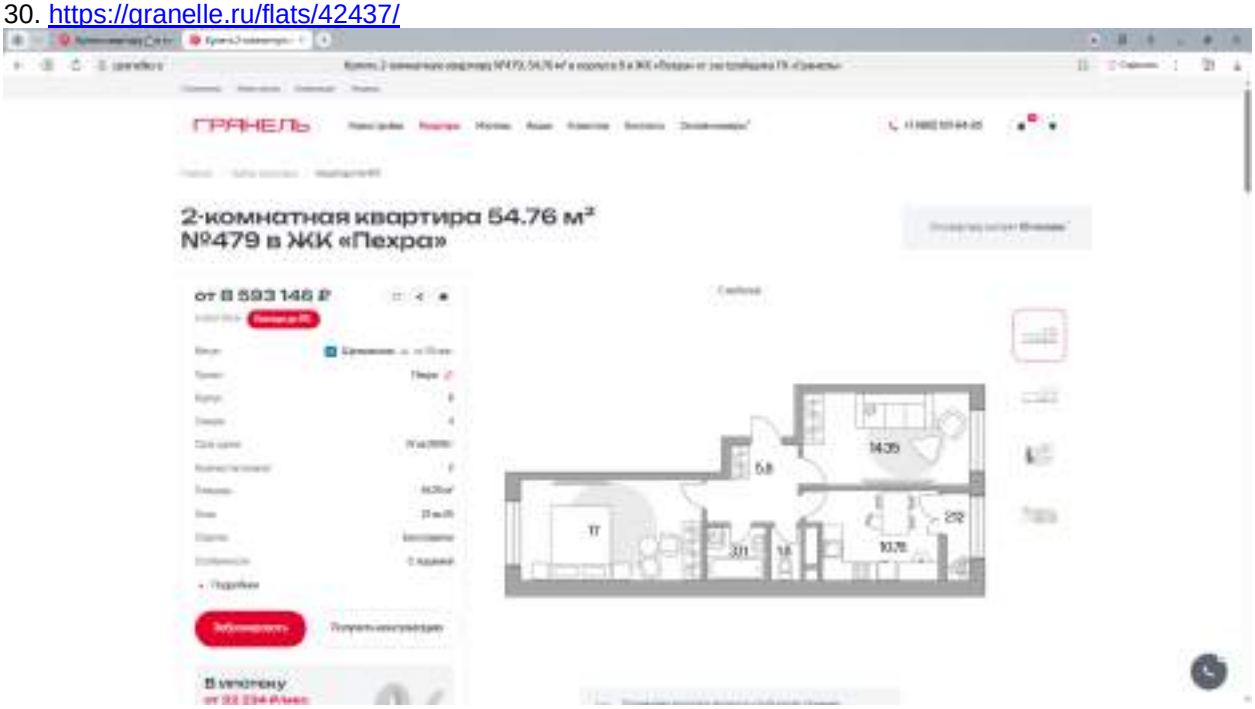


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 491 из 620

29. https://granelle.ru/flats/42451/

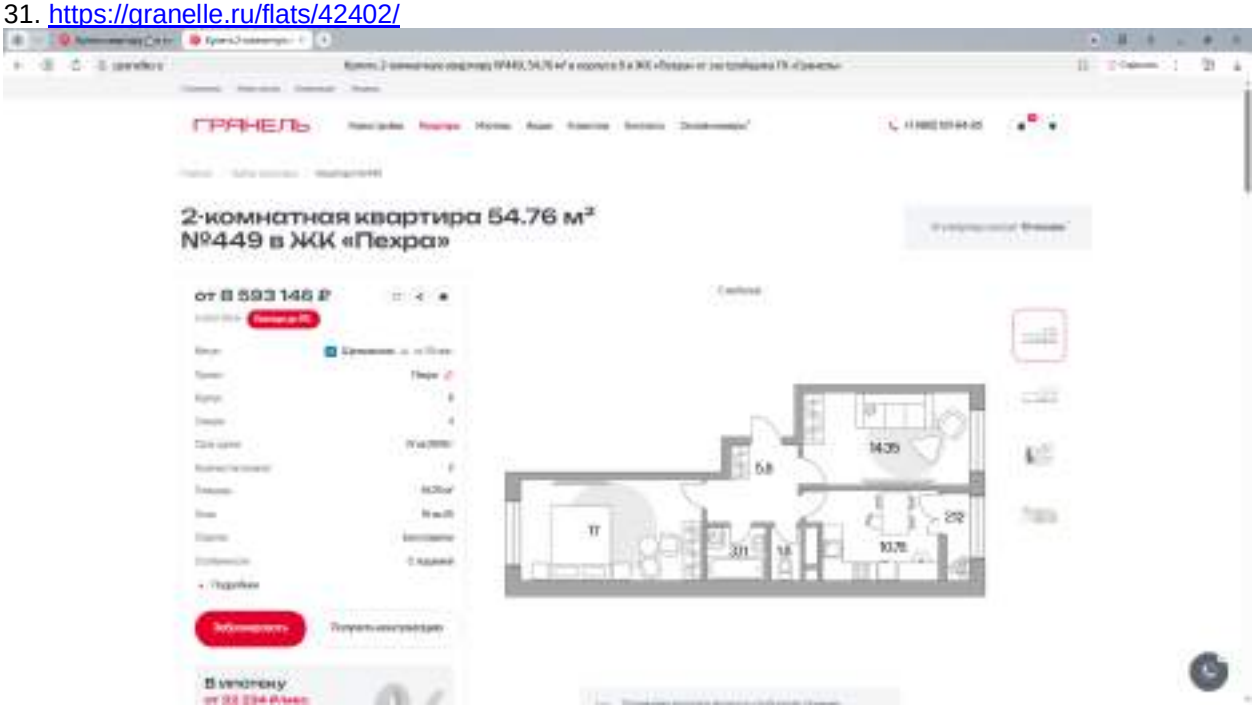


30. https://granelle.ru/flats/42437/

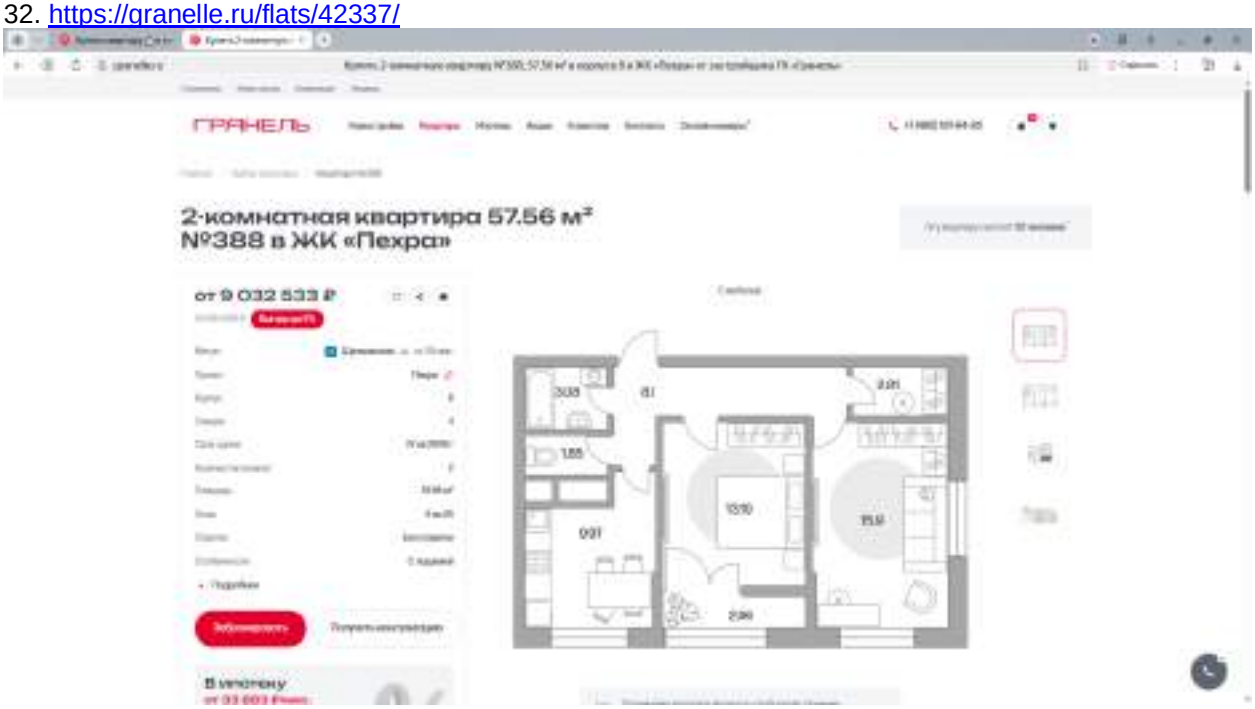


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 492 из 620

31. https://granelle.ru/flats/42402/

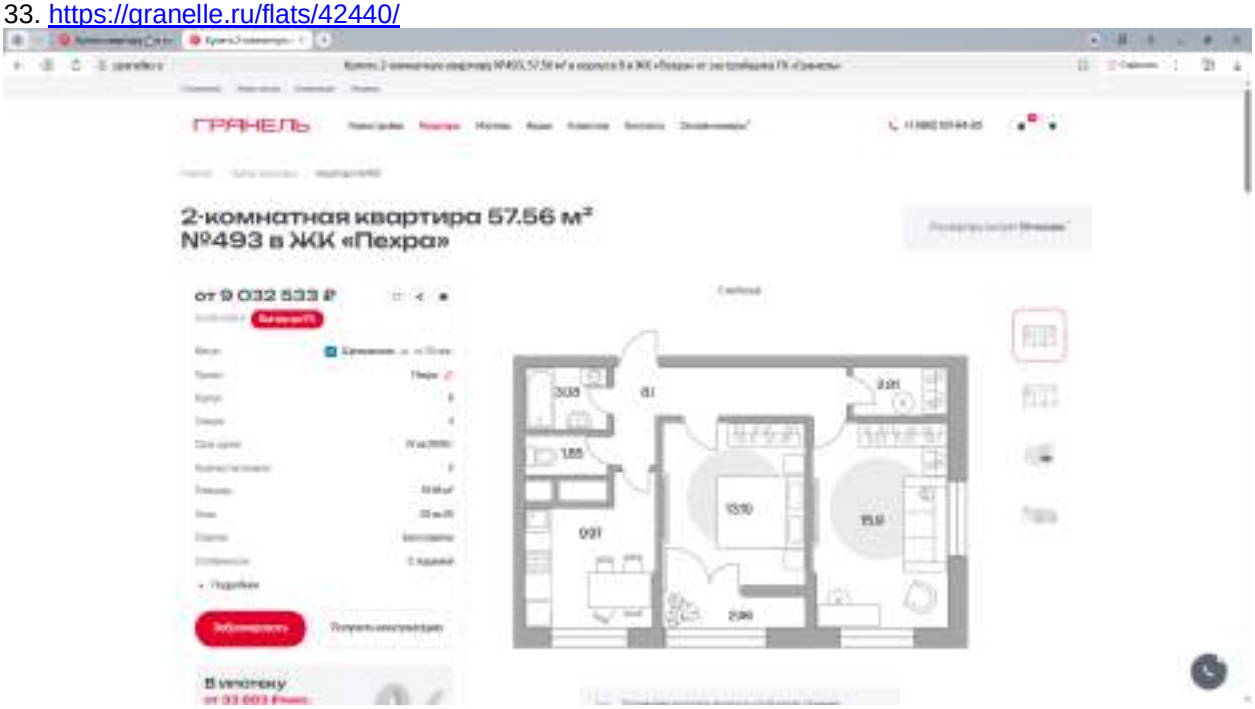


32. https://granelle.ru/flats/42337/

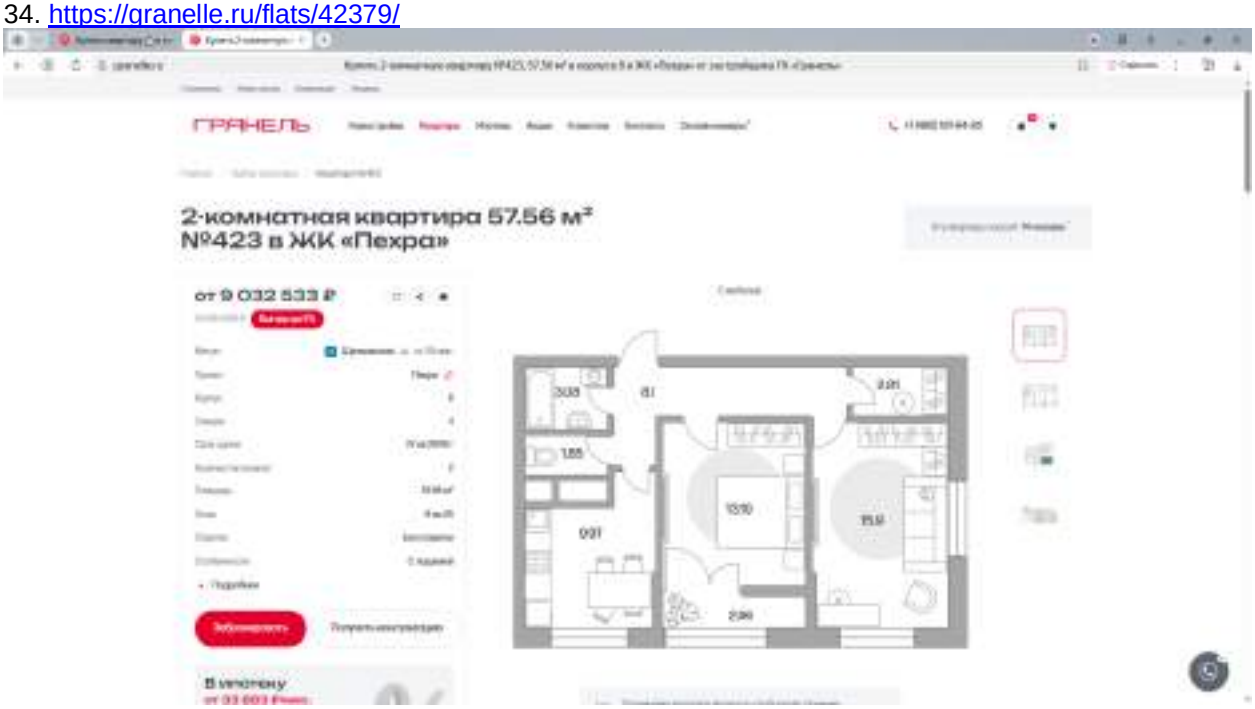


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 493 из 620

33. https://granelle.ru/flats/42440/

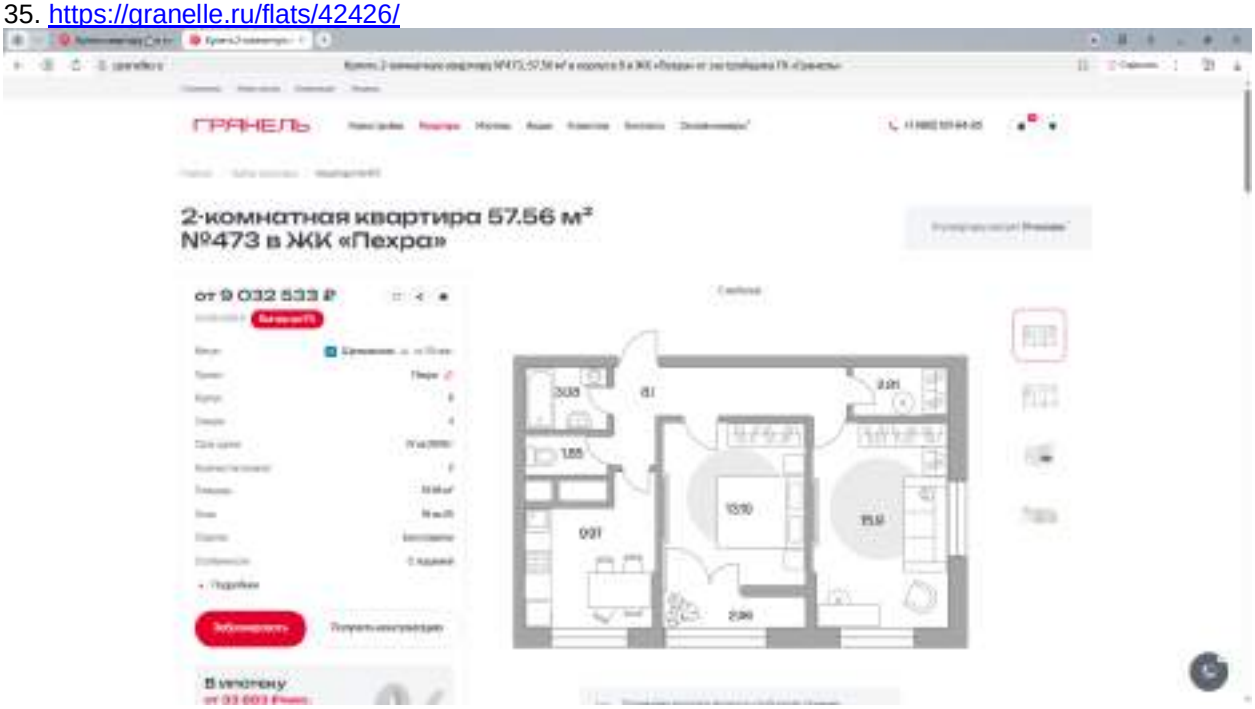


34. https://granelle.ru/flats/42379/

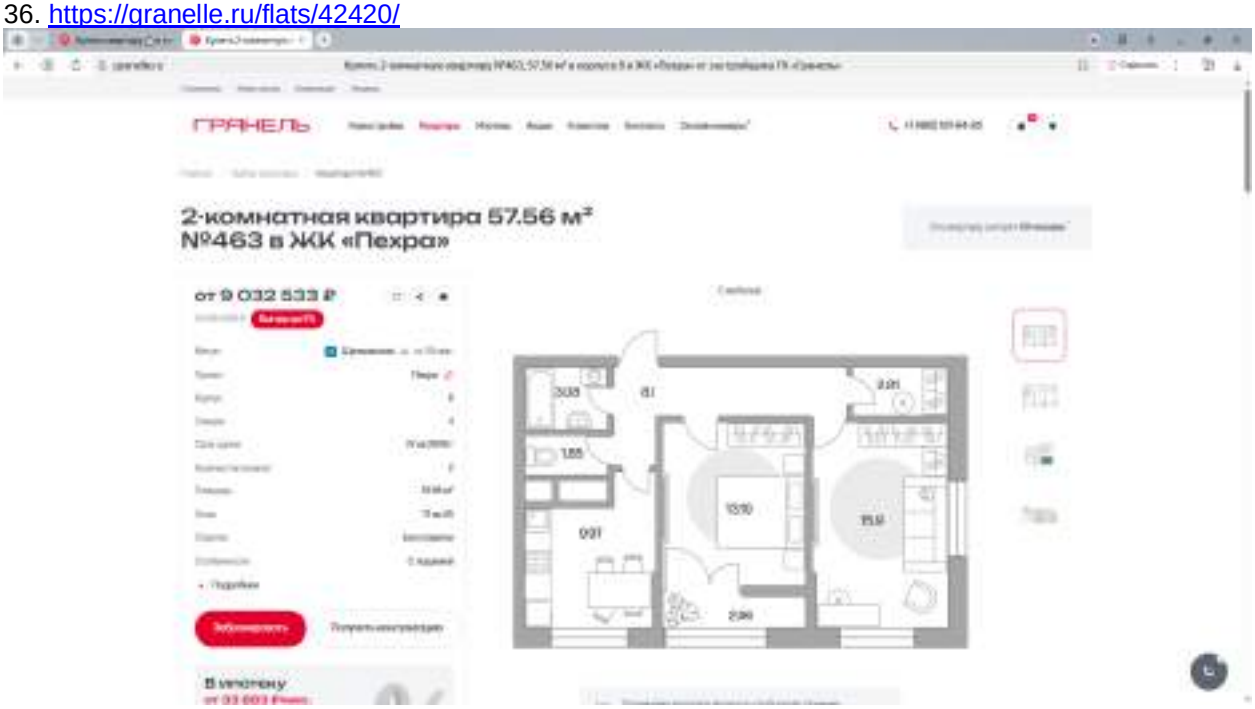


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 494 из 620

35. https://granelle.ru/flats/42426/

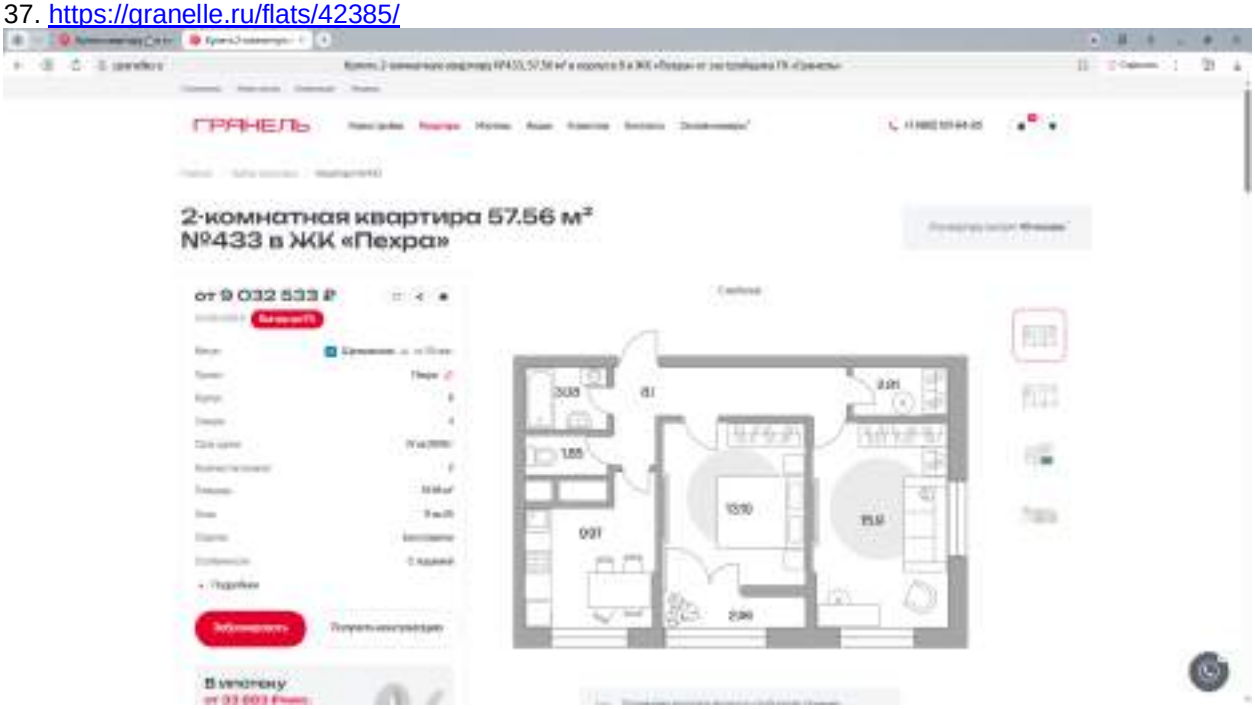


36. https://granelle.ru/flats/42420/

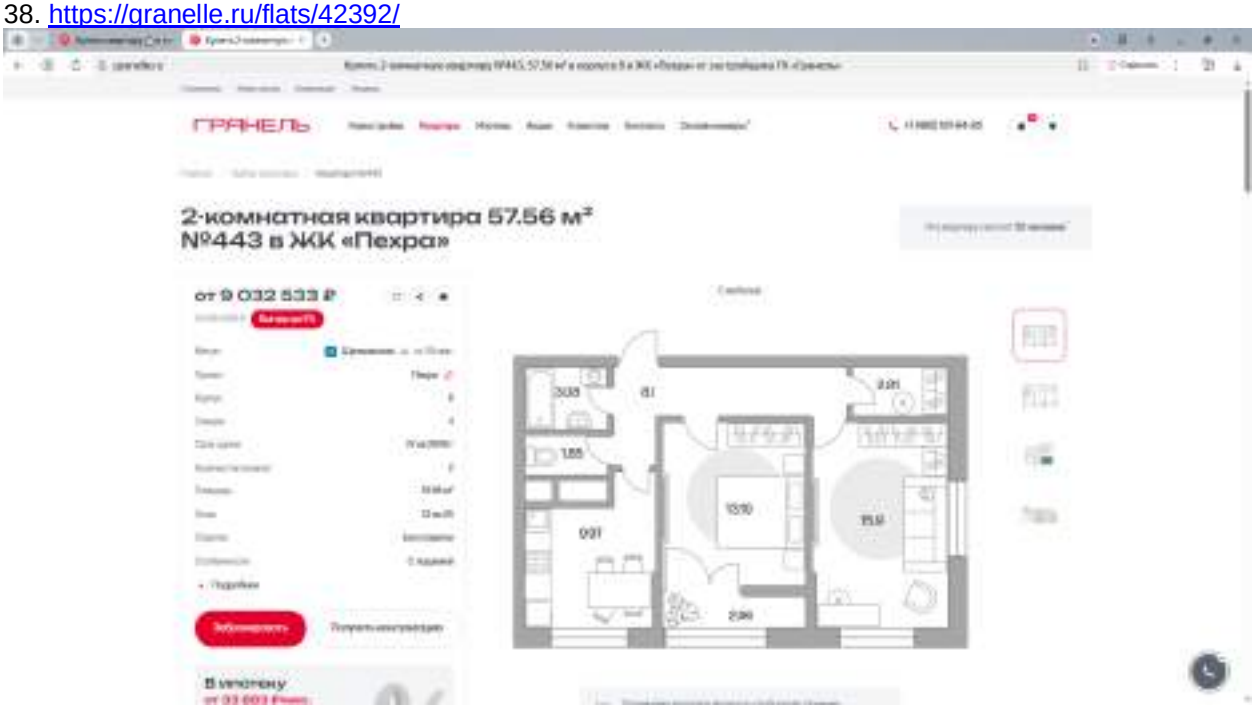


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 495 из 620

37. https://granelle.ru/flats/42385/

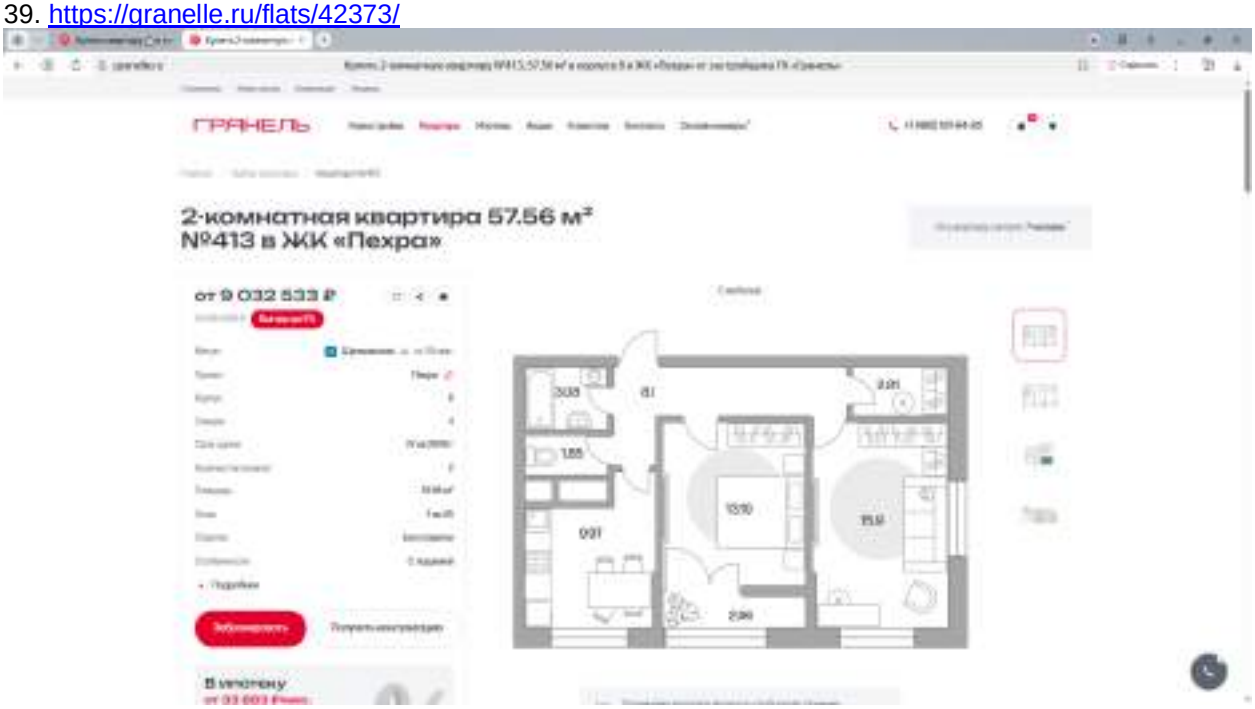


38. https://granelle.ru/flats/42392/

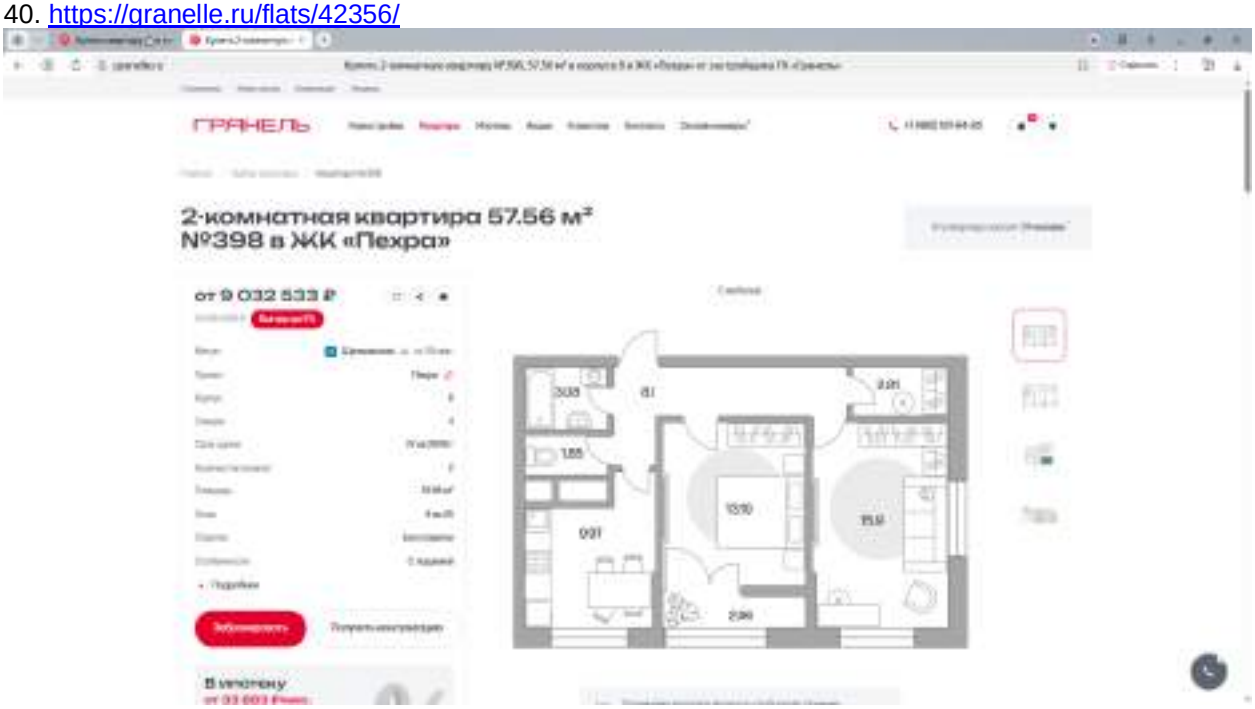


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 496 из 620

39. https://granelle.ru/flats/42373/

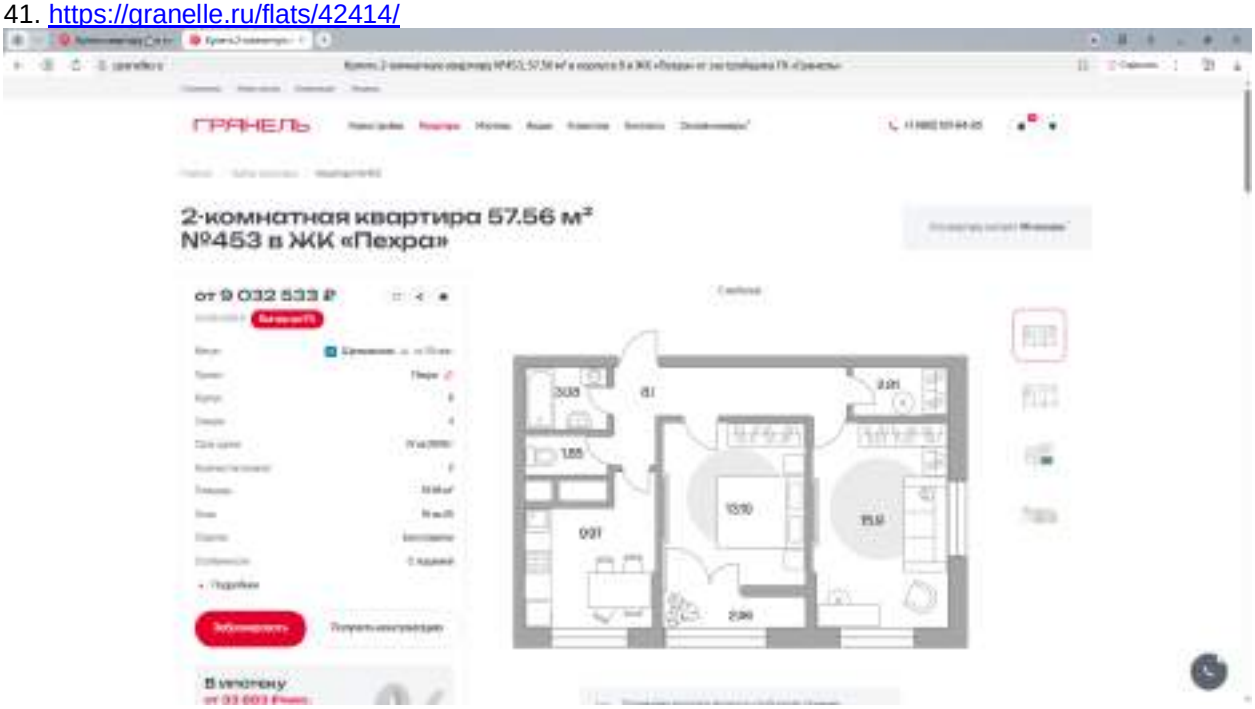


40. https://granelle.ru/flats/42356/

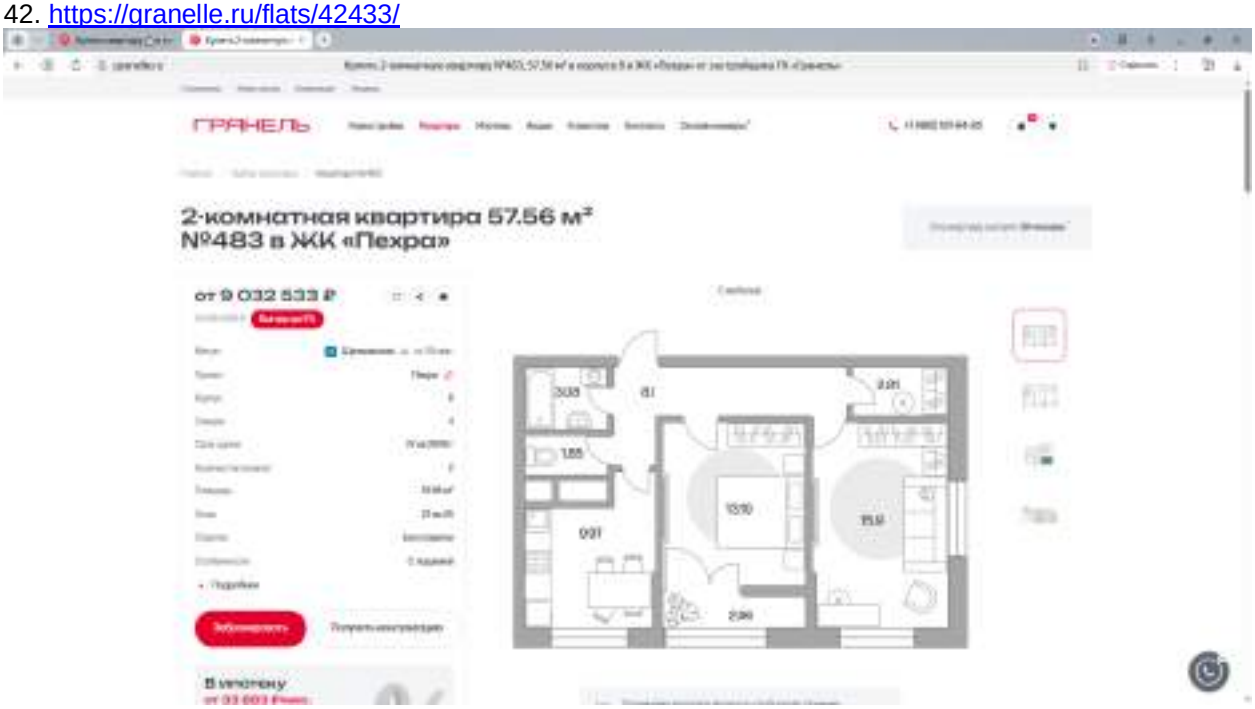


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 497 из 620

41. https://granelle.ru/flats/42414/

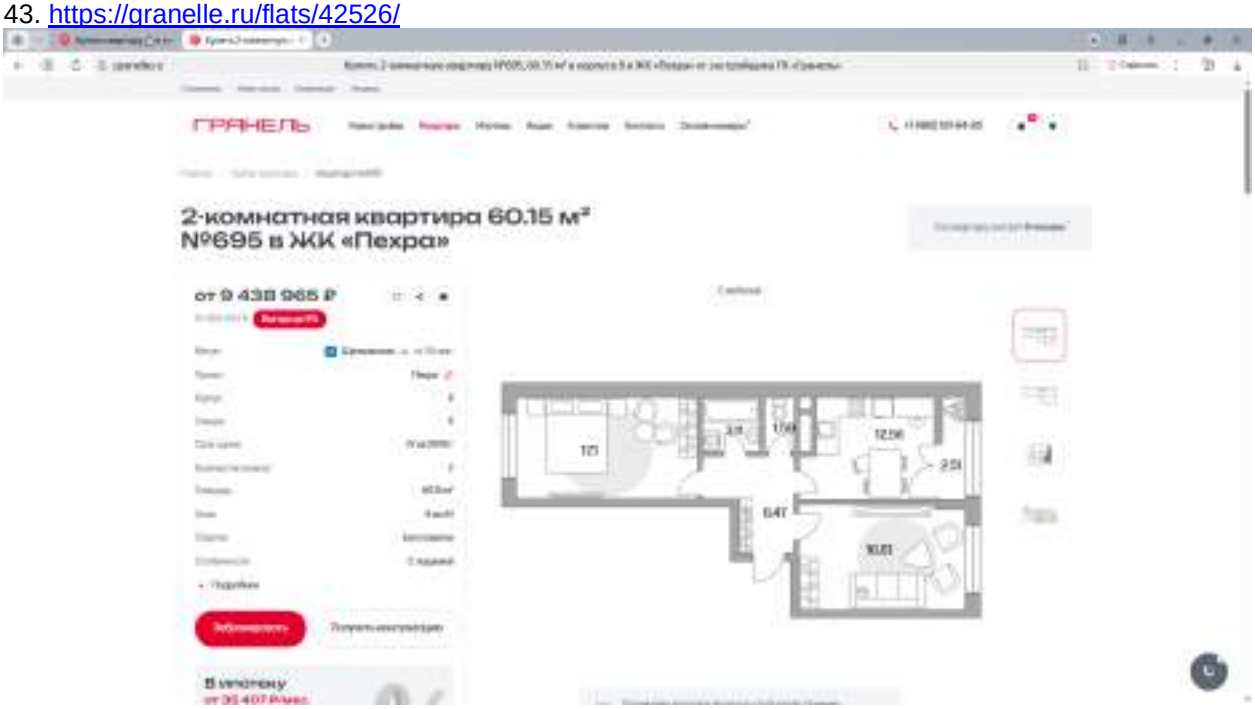


42. https://granelle.ru/flats/42433/

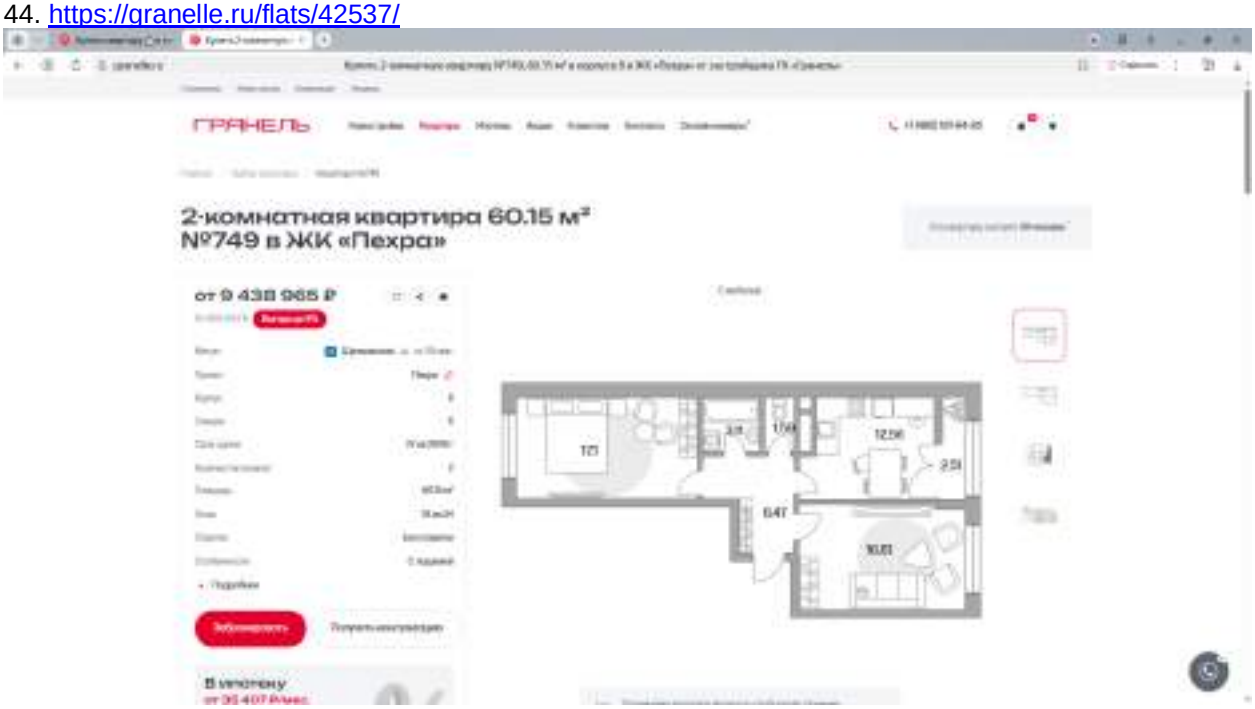


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 498 из 620

43. https://granelle.ru/flats/42526/

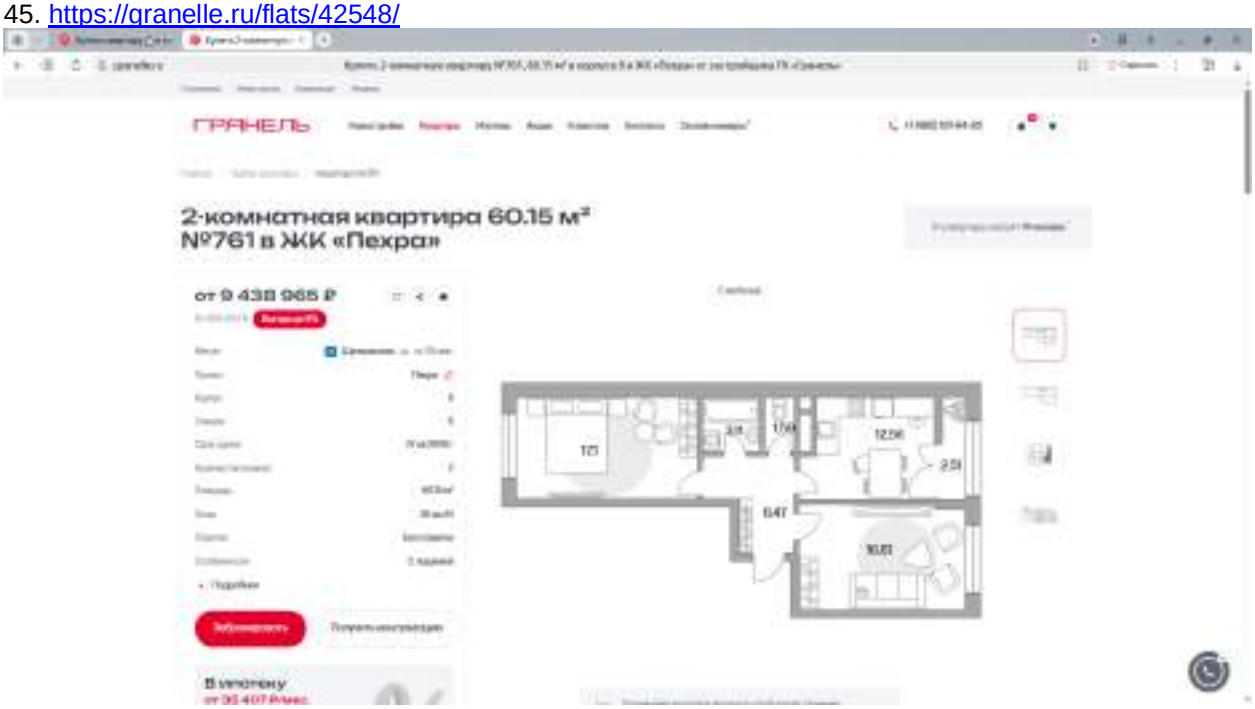


44. https://granelle.ru/flats/42537/

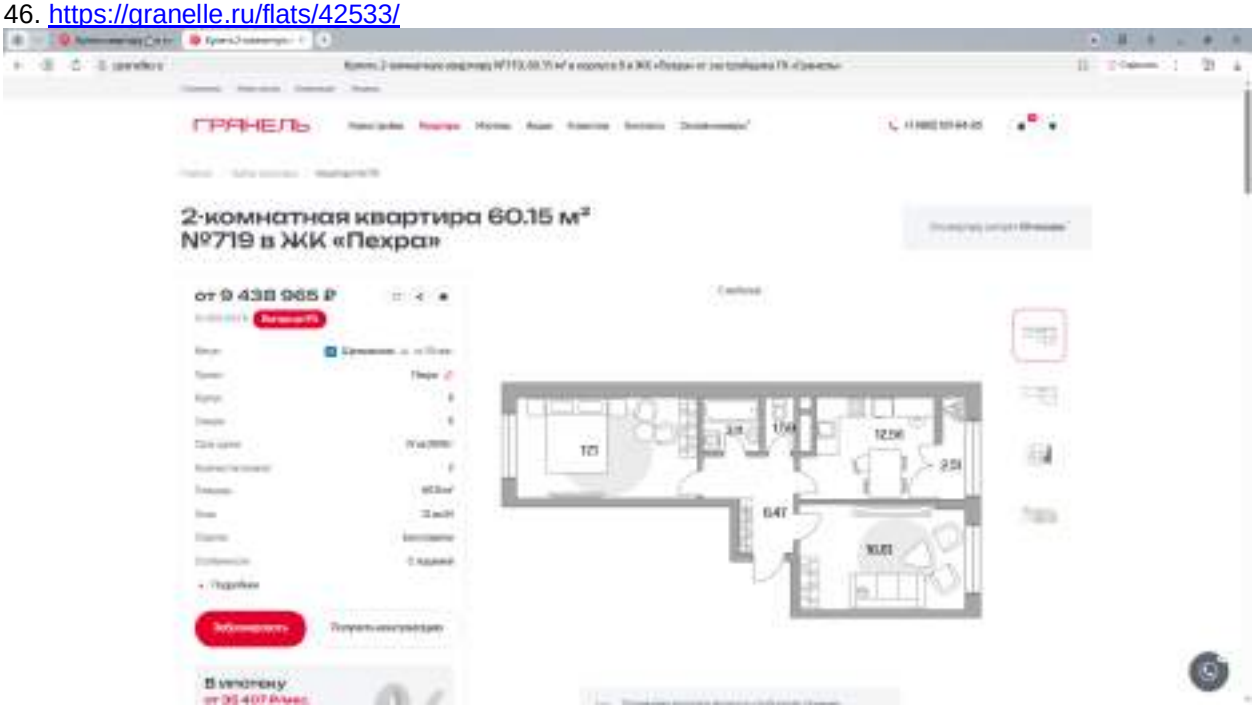


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 499 из 620

45. https://granelle.ru/flats/42548/

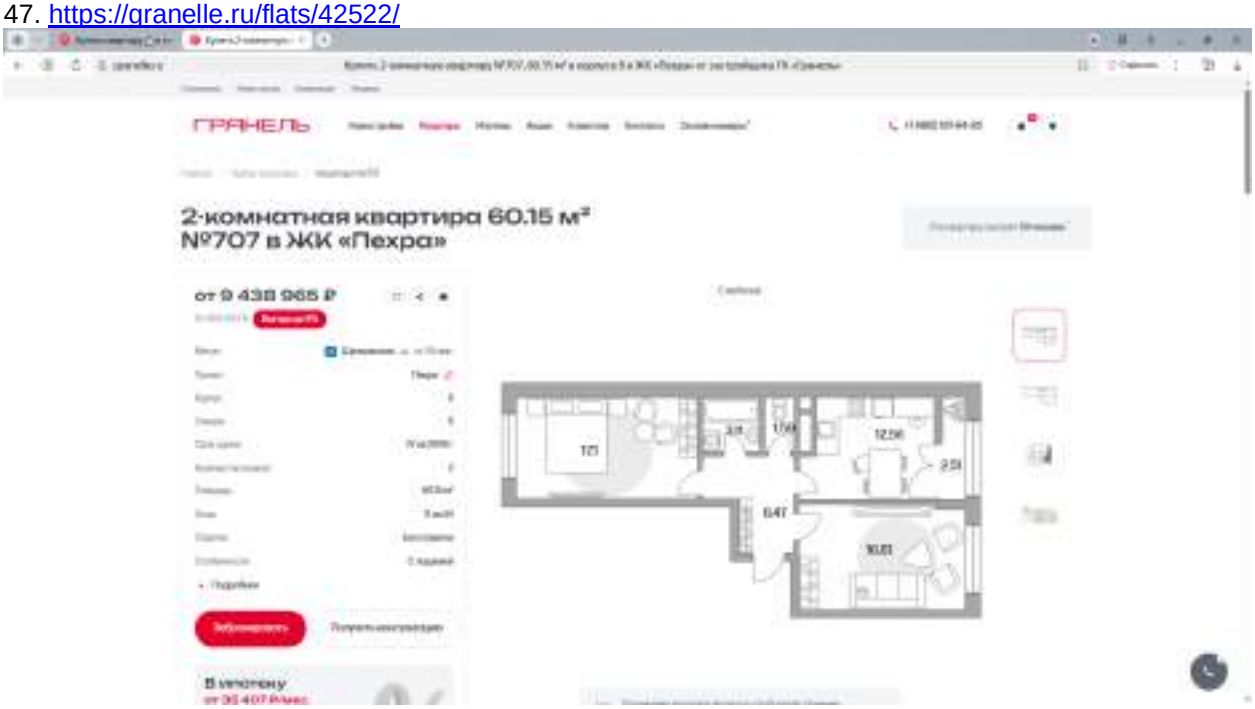


46. https://granelle.ru/flats/42533/

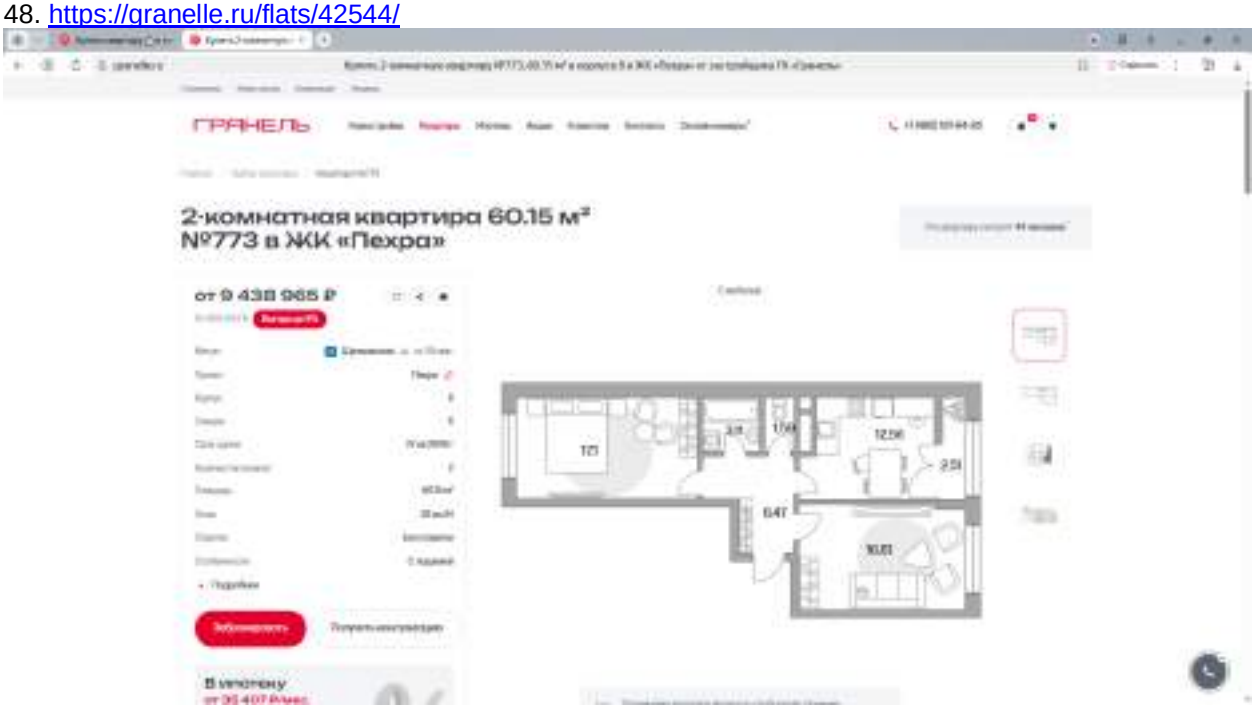


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 500 из 620

47. https://granelle.ru/flats/42522/

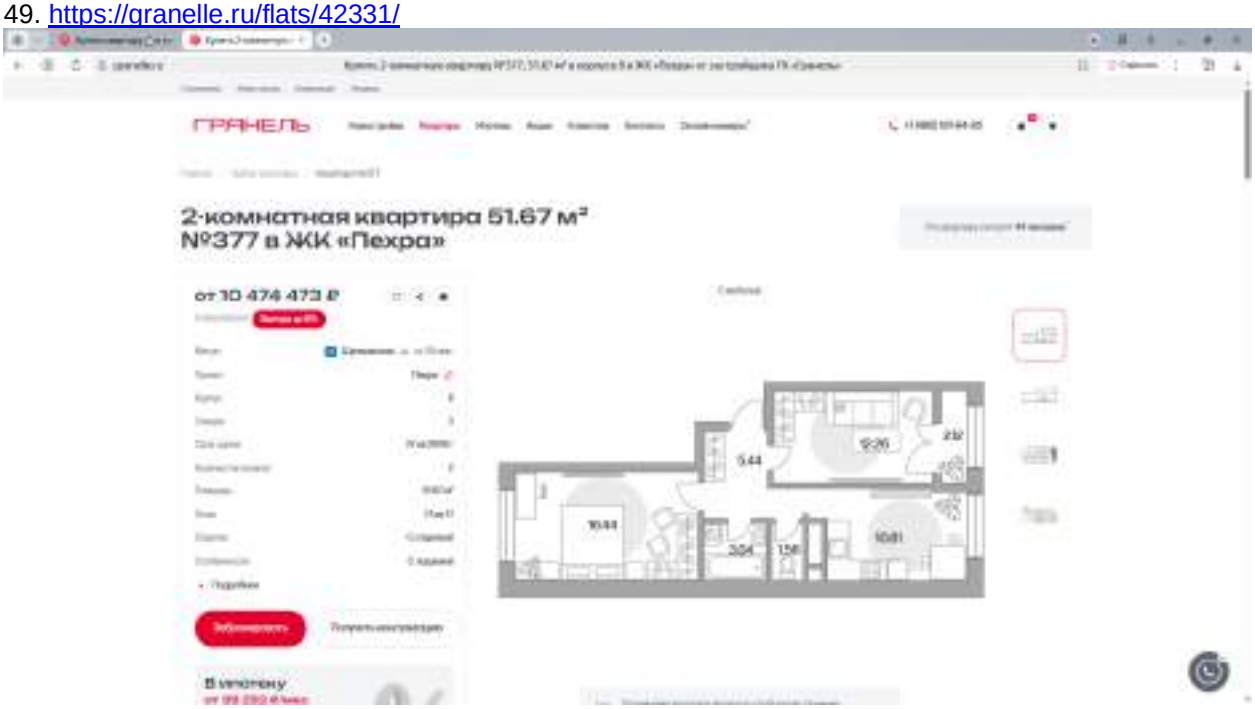


48. https://granelle.ru/flats/42544/

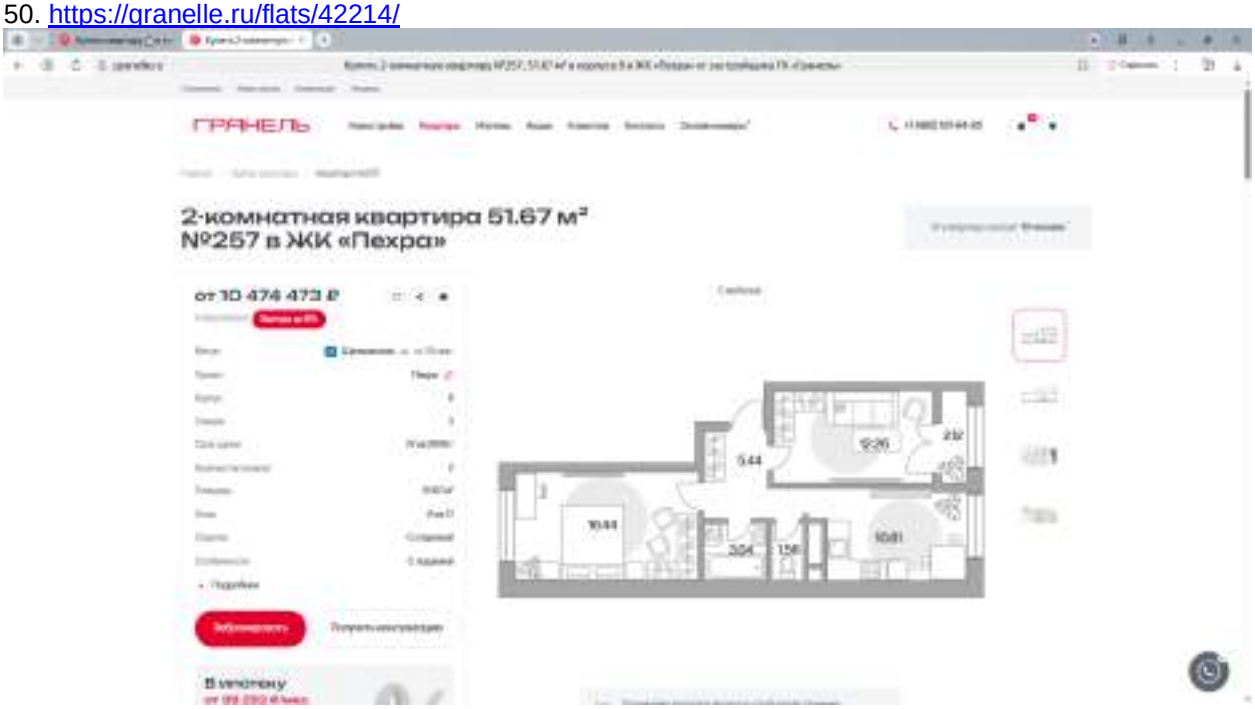


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 501 из 620

49. https://granelle.ru/flats/42331/

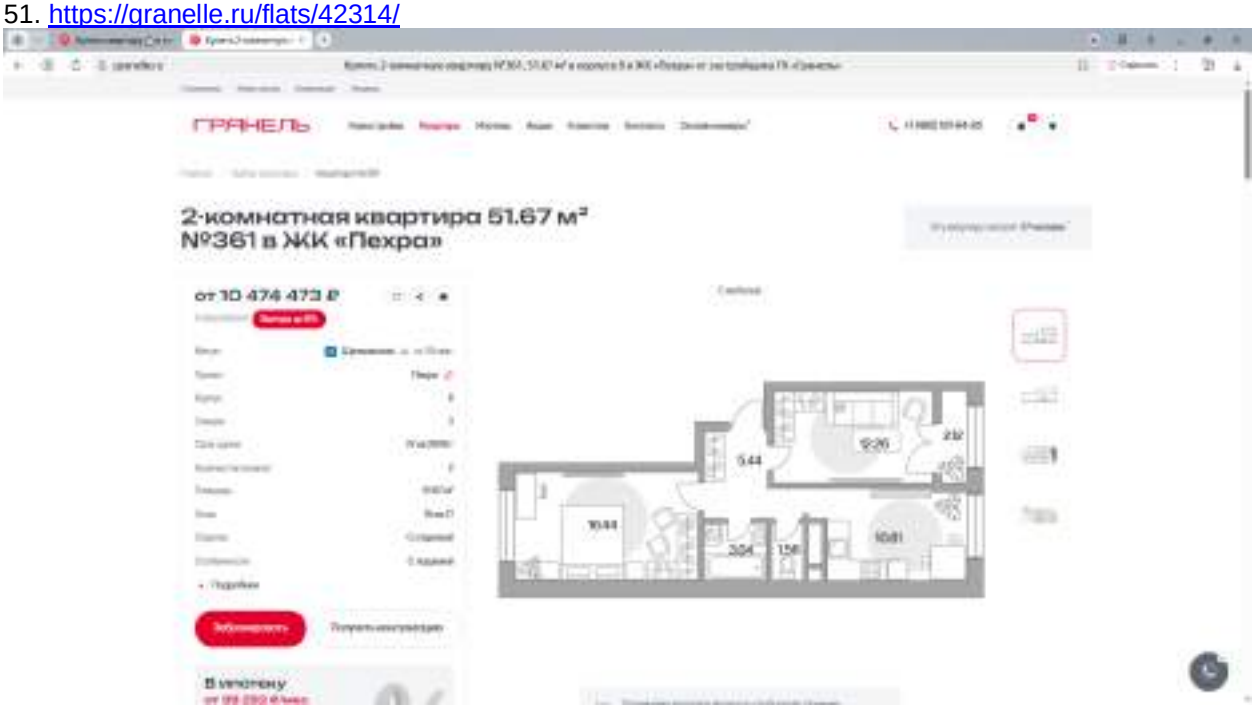


50. https://granelle.ru/flats/42214/

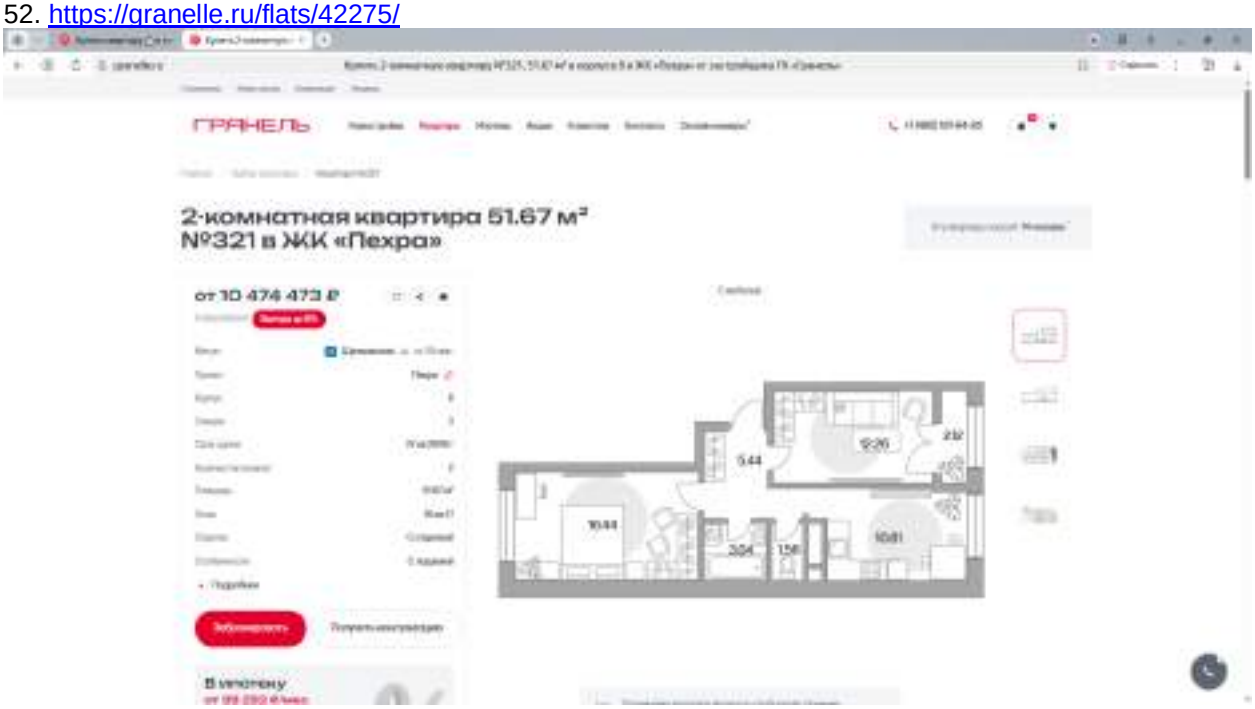


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 502 из 620

51. https://granelle.ru/flats/42314/

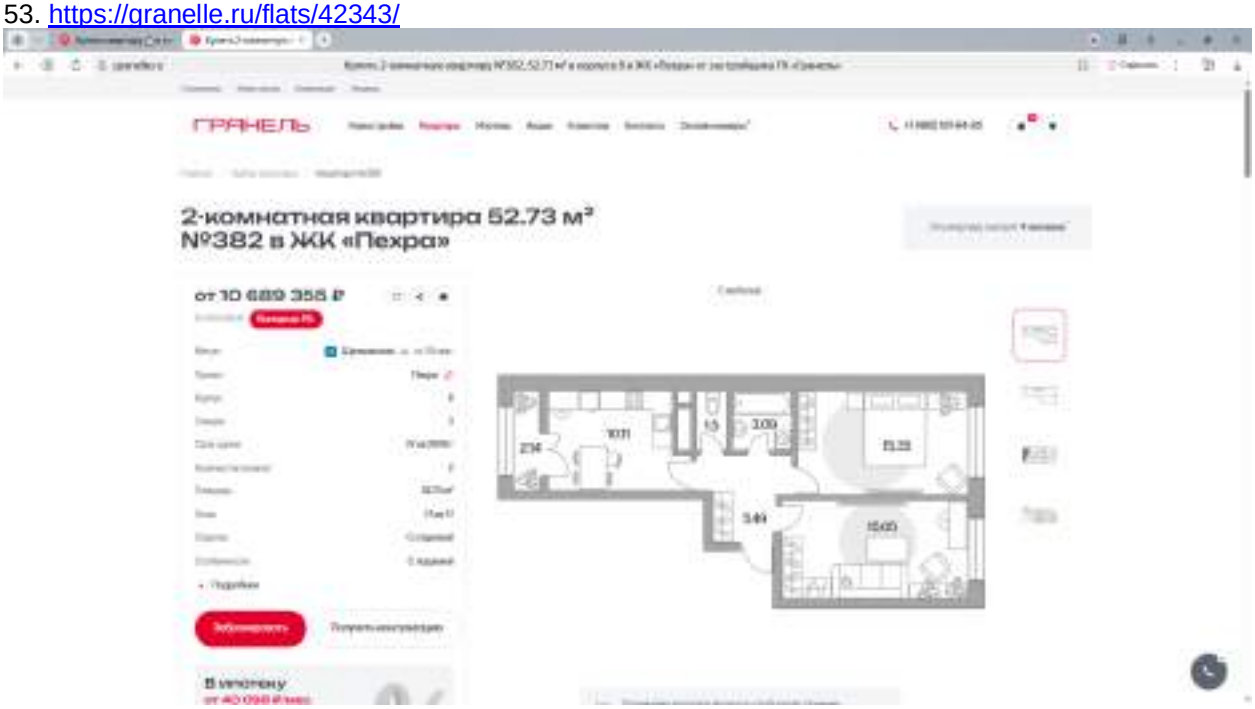


52. https://granelle.ru/flats/42275/

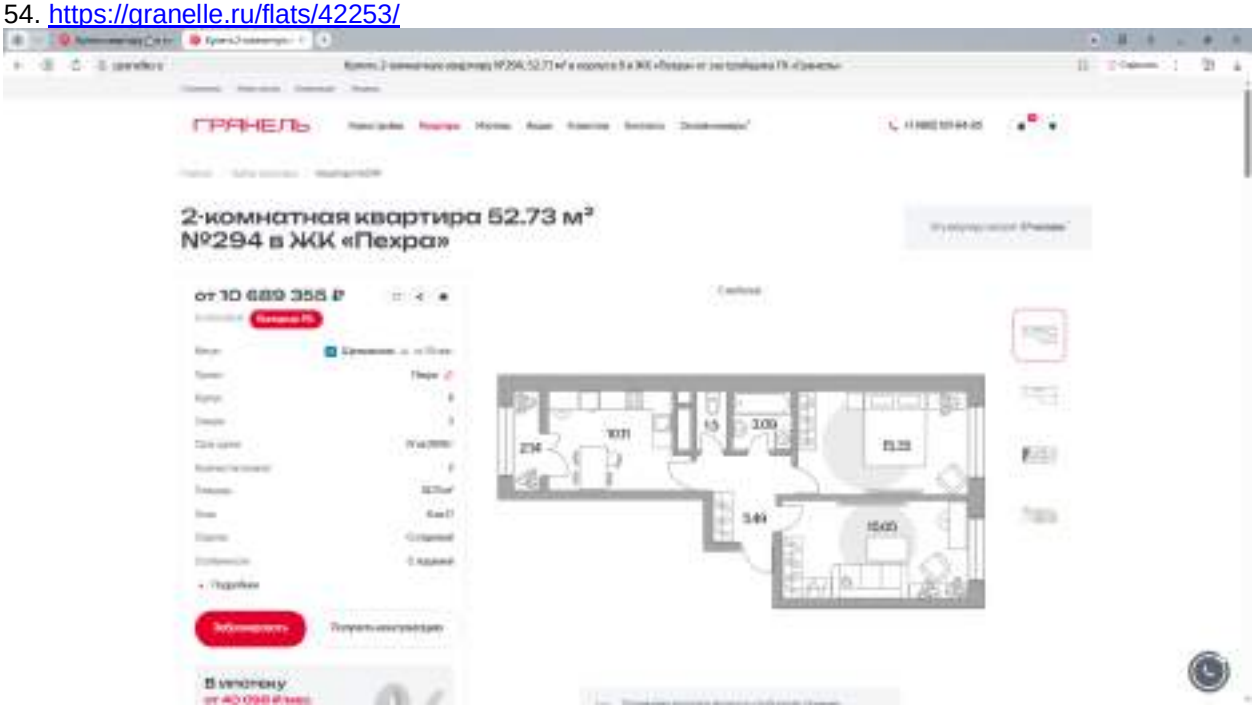


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 503 из 620

53. https://granelle.ru/flats/42343/

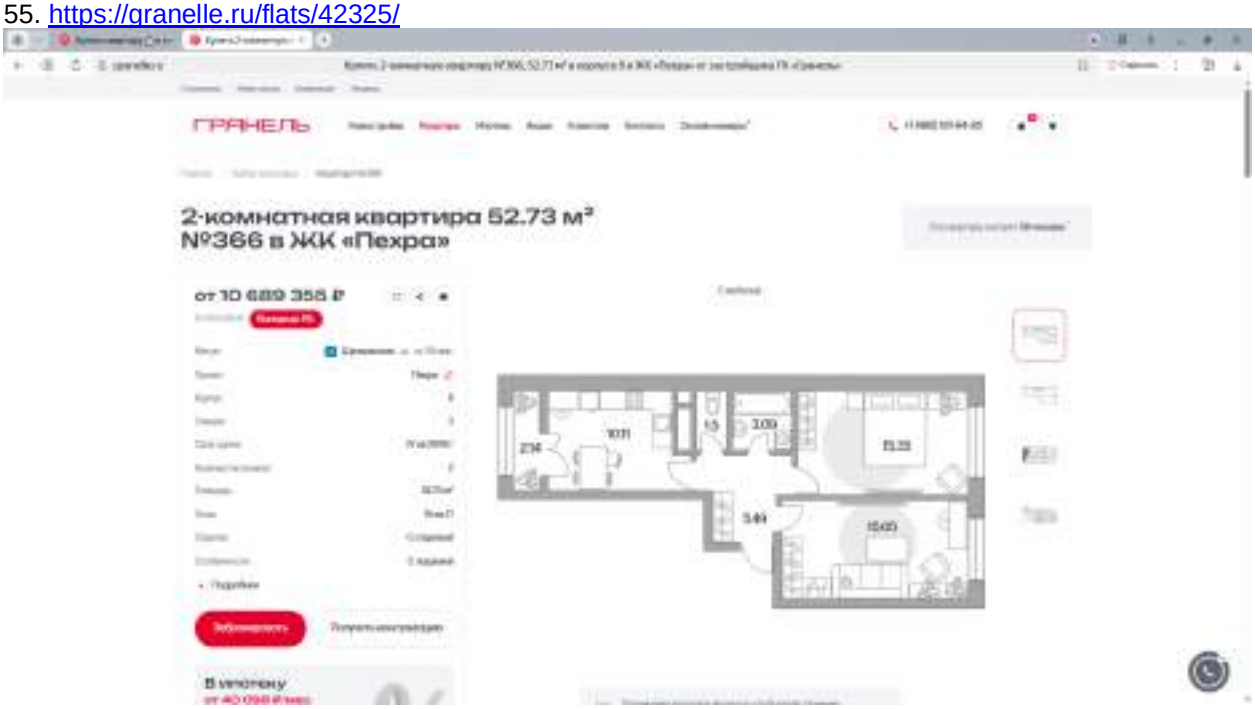


54. https://granelle.ru/flats/42253/

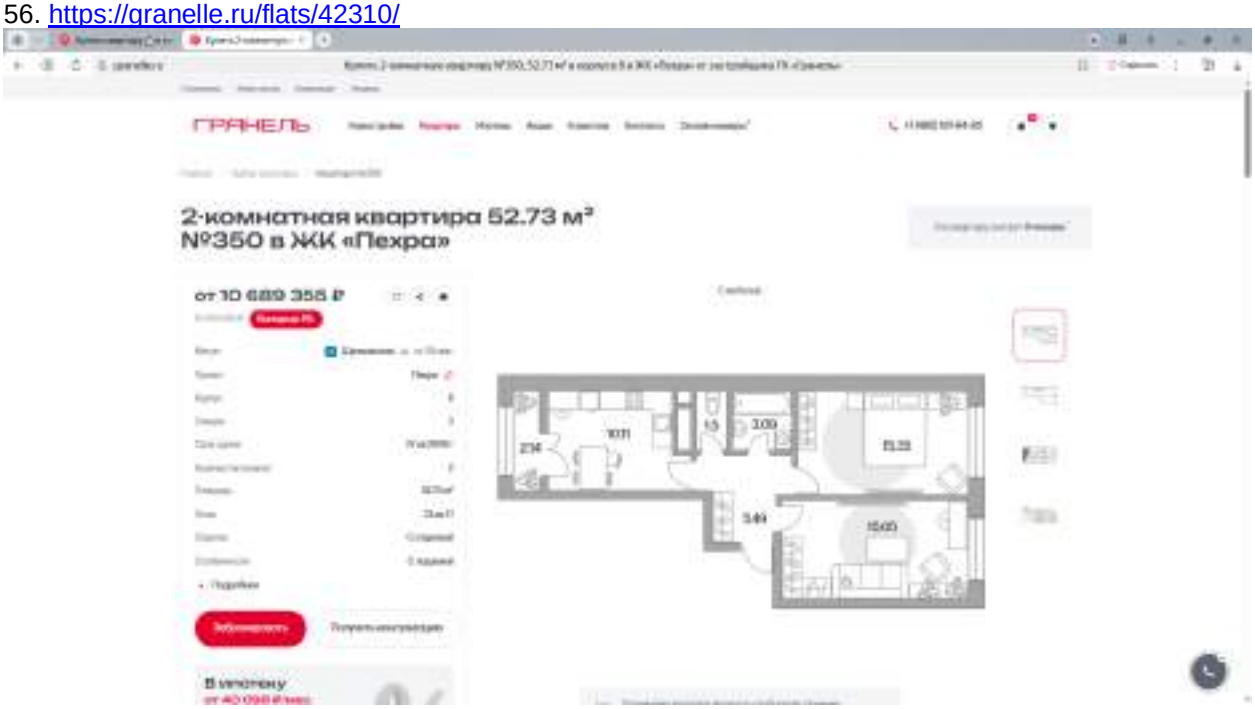


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 504 из 620

55. https://granelle.ru/flats/42325/

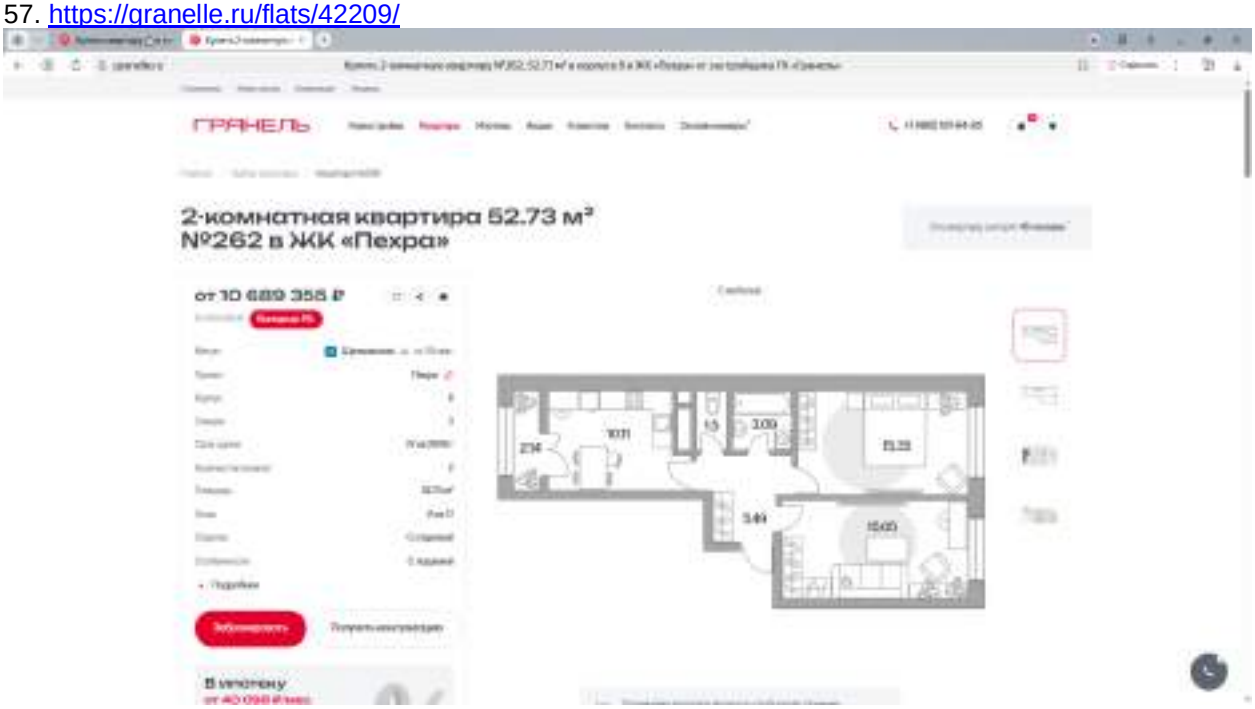


56. https://granelle.ru/flats/42310/

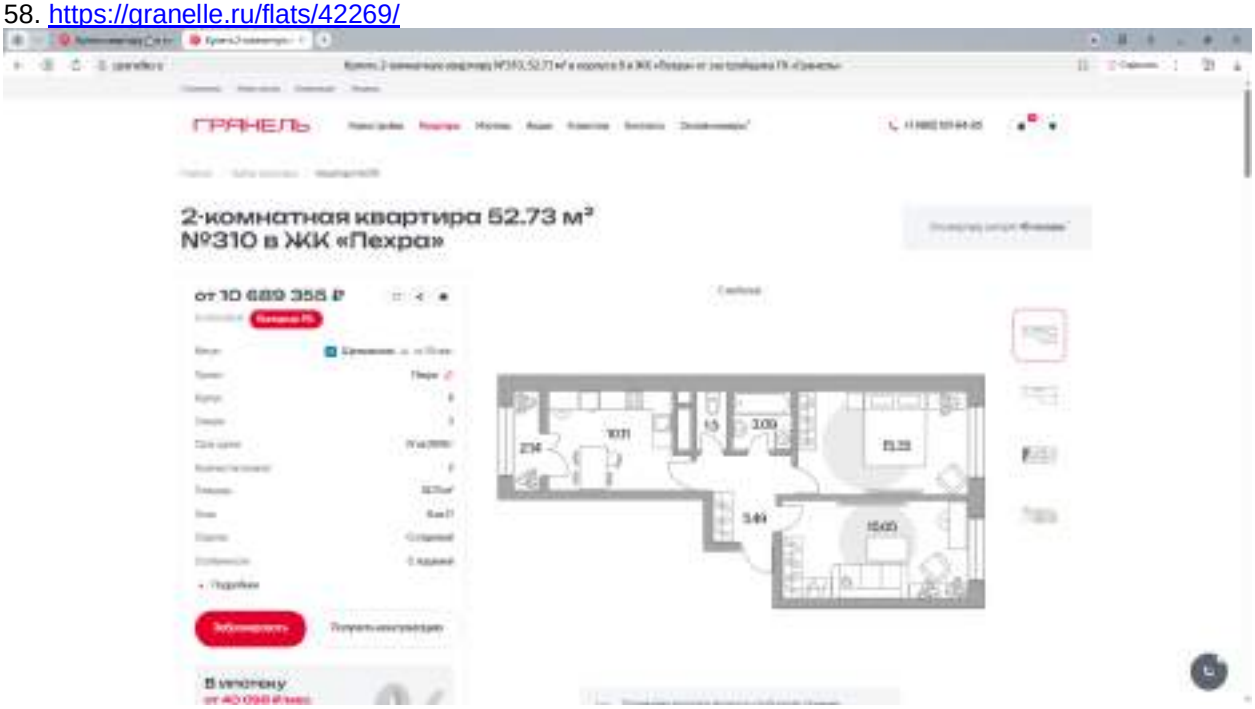


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 505 из 620

57. https://granelle.ru/flats/42209/

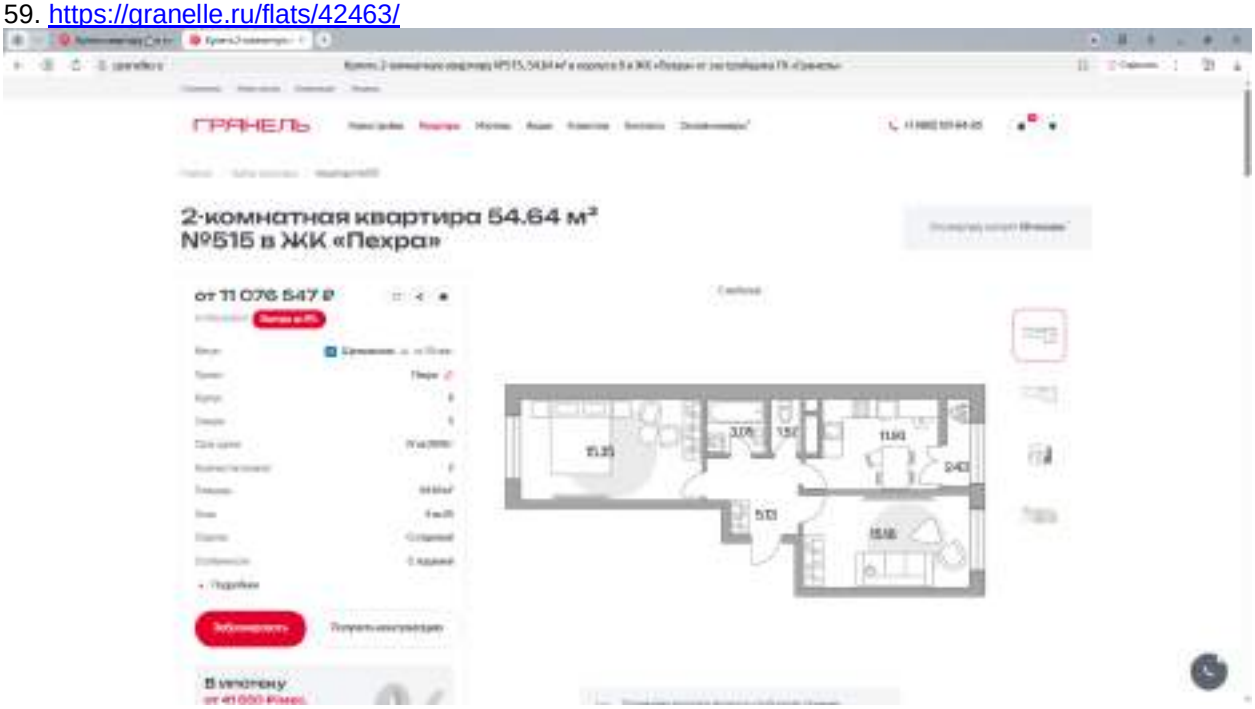


58. https://granelle.ru/flats/42269/

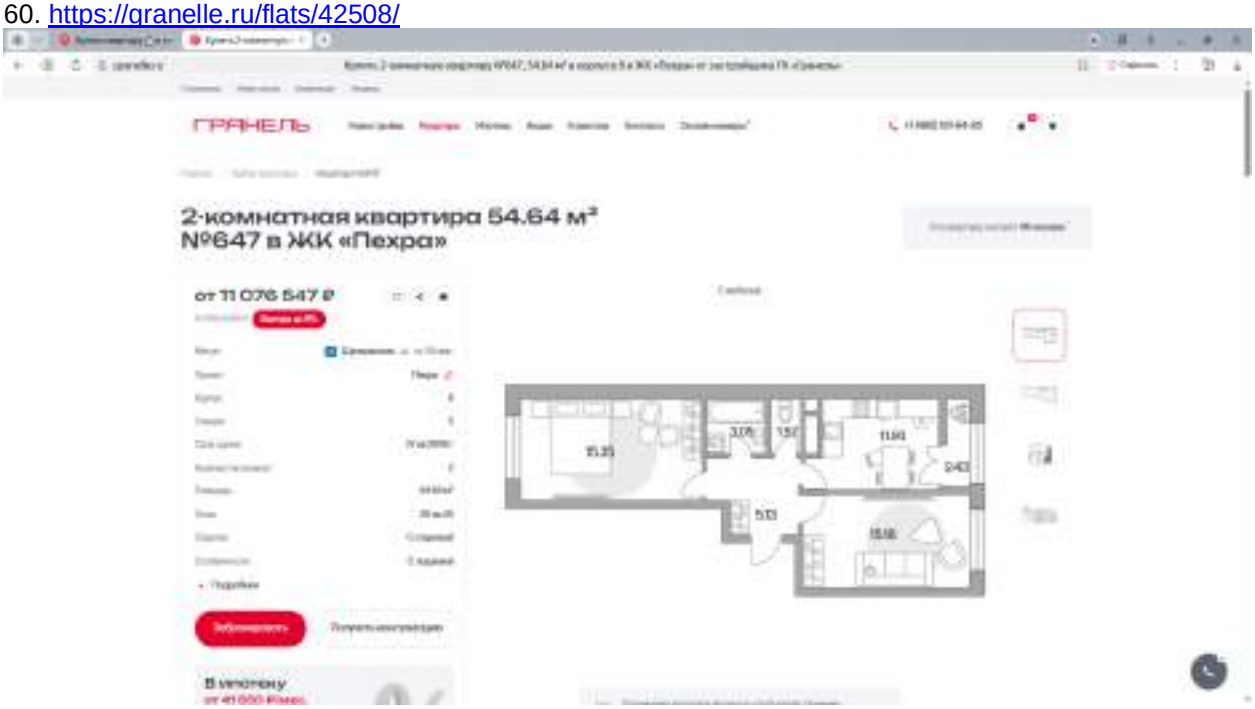


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 506 из 620

59. https://granelle.ru/flats/42463/

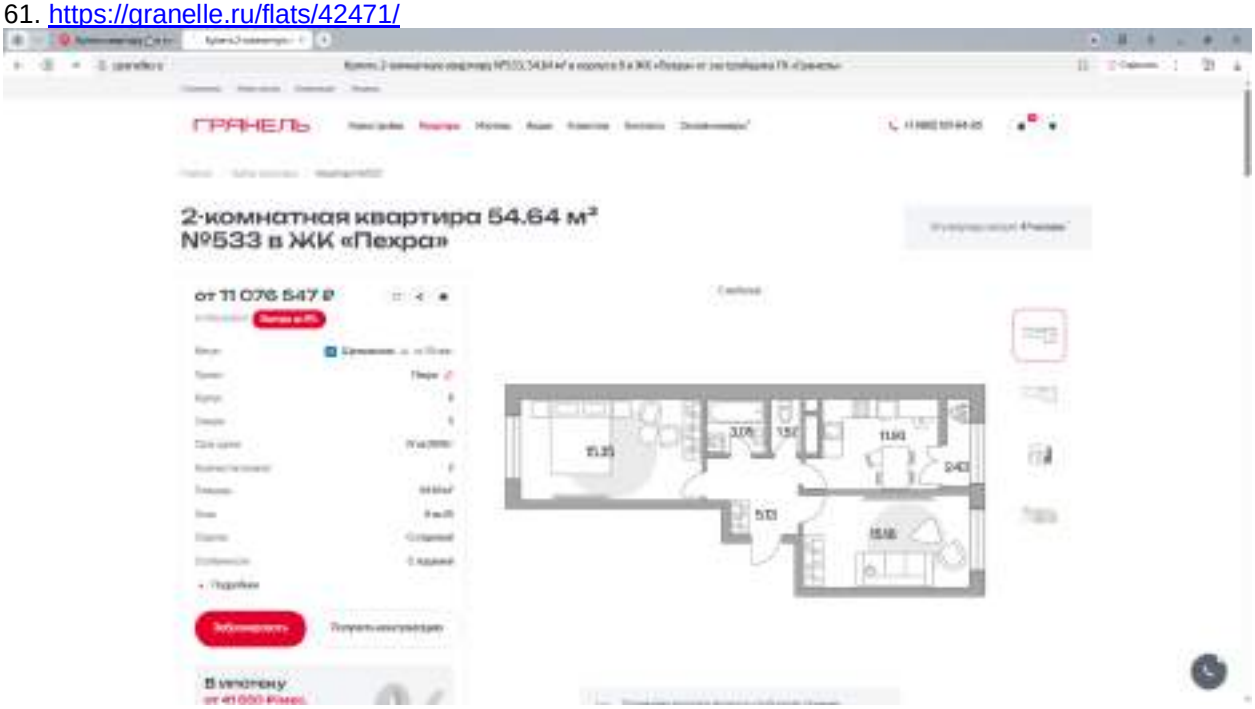


60. https://granelle.ru/flats/42508/

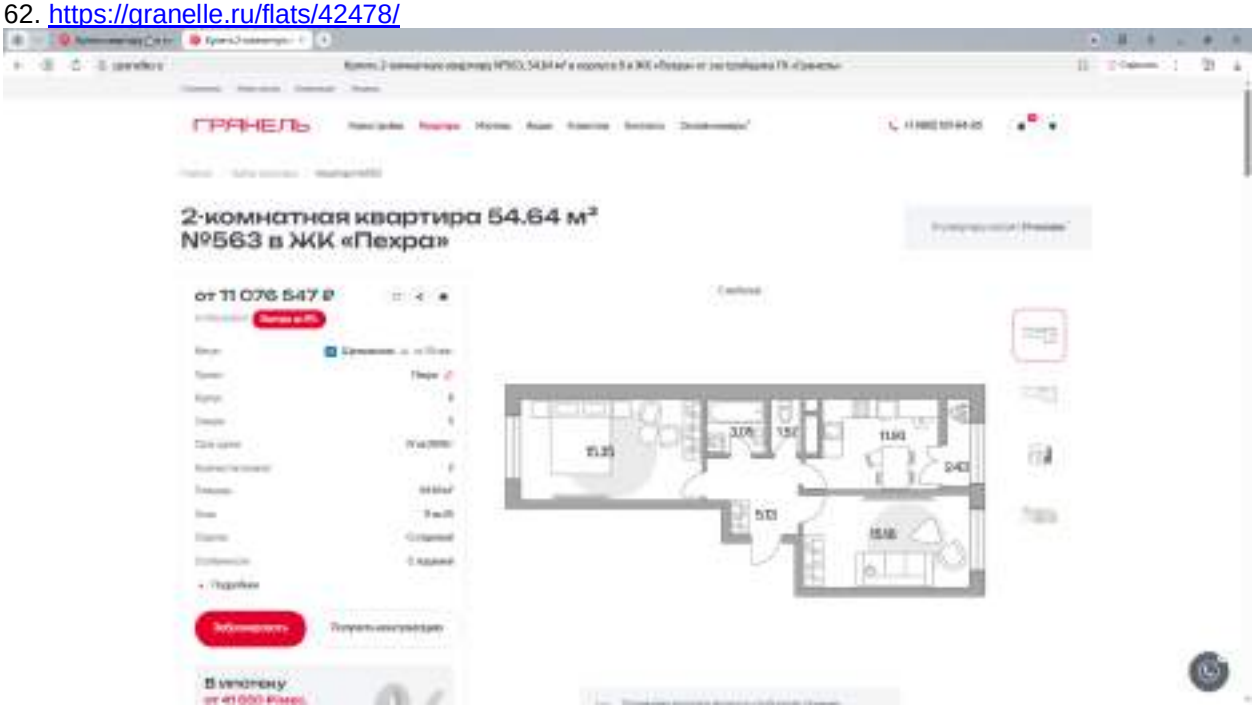


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 507 из 620

61. https://granelle.ru/flats/42471/

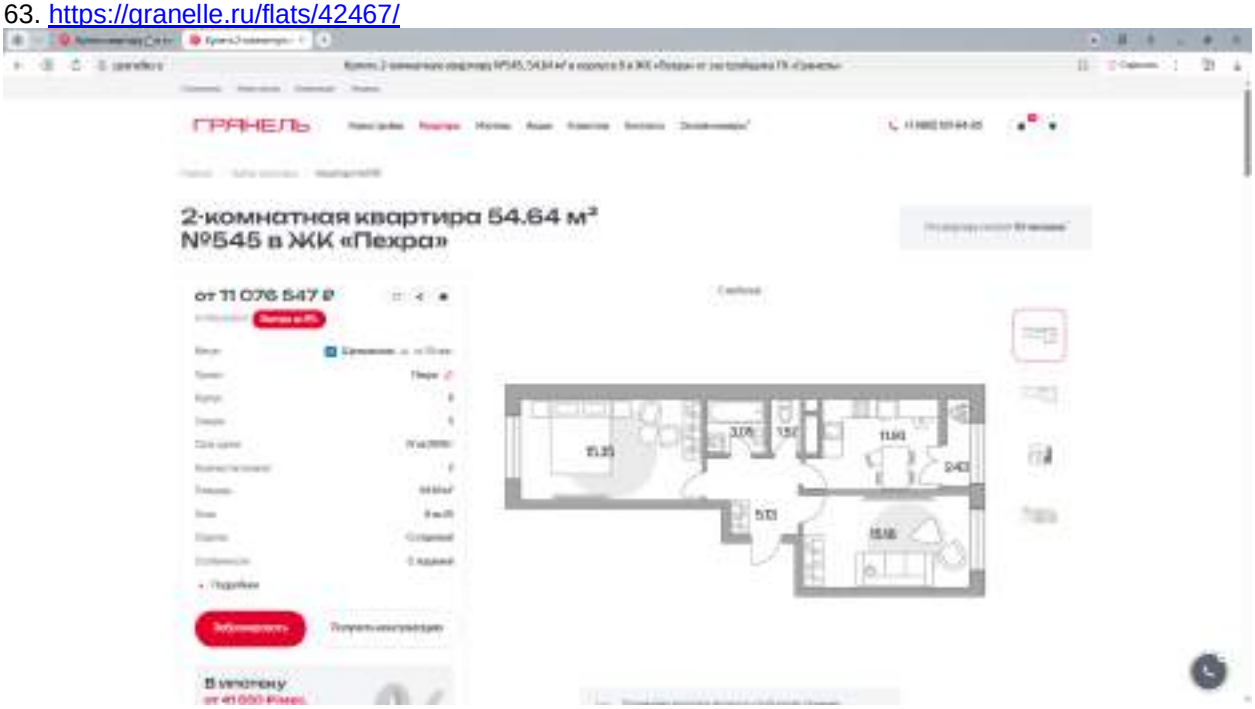


62. https://granelle.ru/flats/42478/

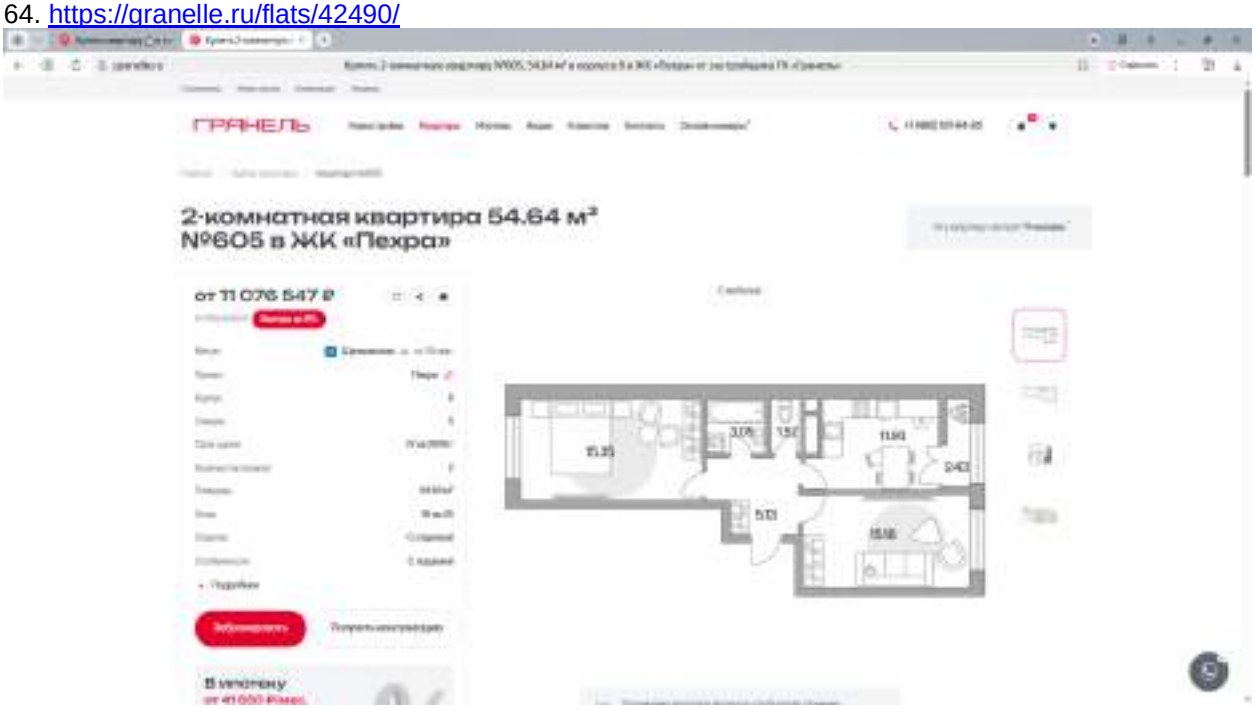


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 508 из 620

63. https://granelle.ru/flats/42467/

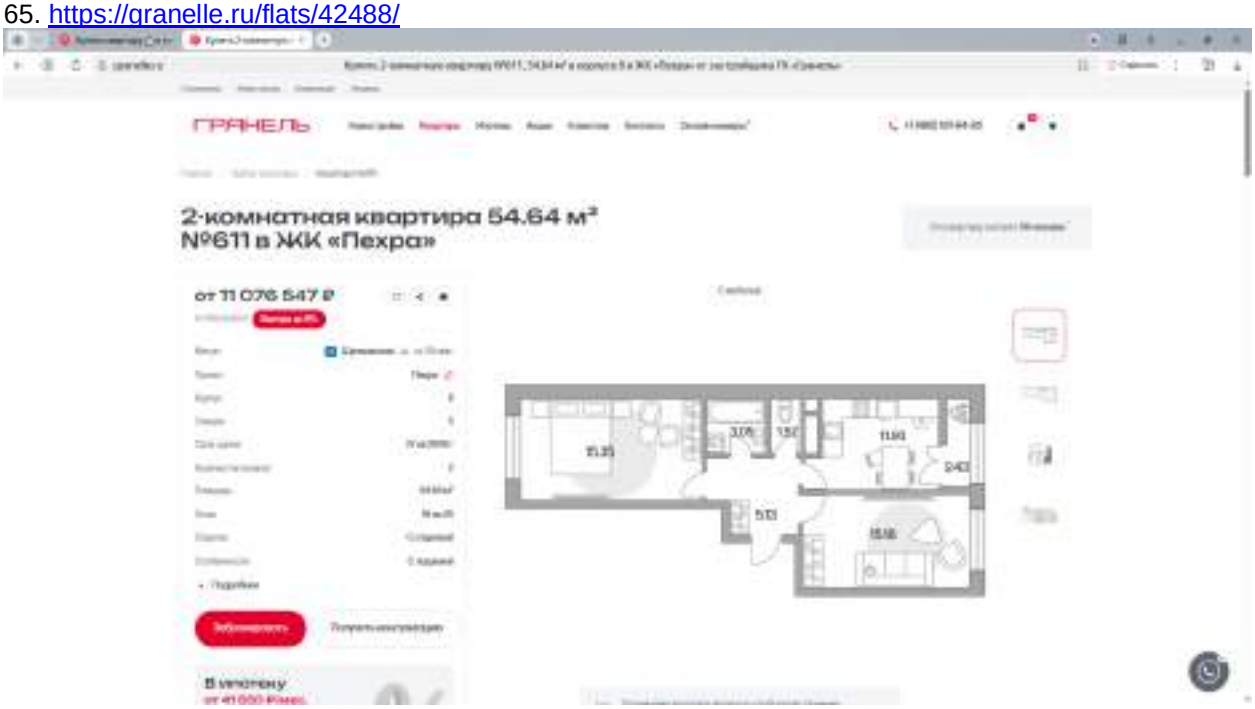


64. https://granelle.ru/flats/42490/

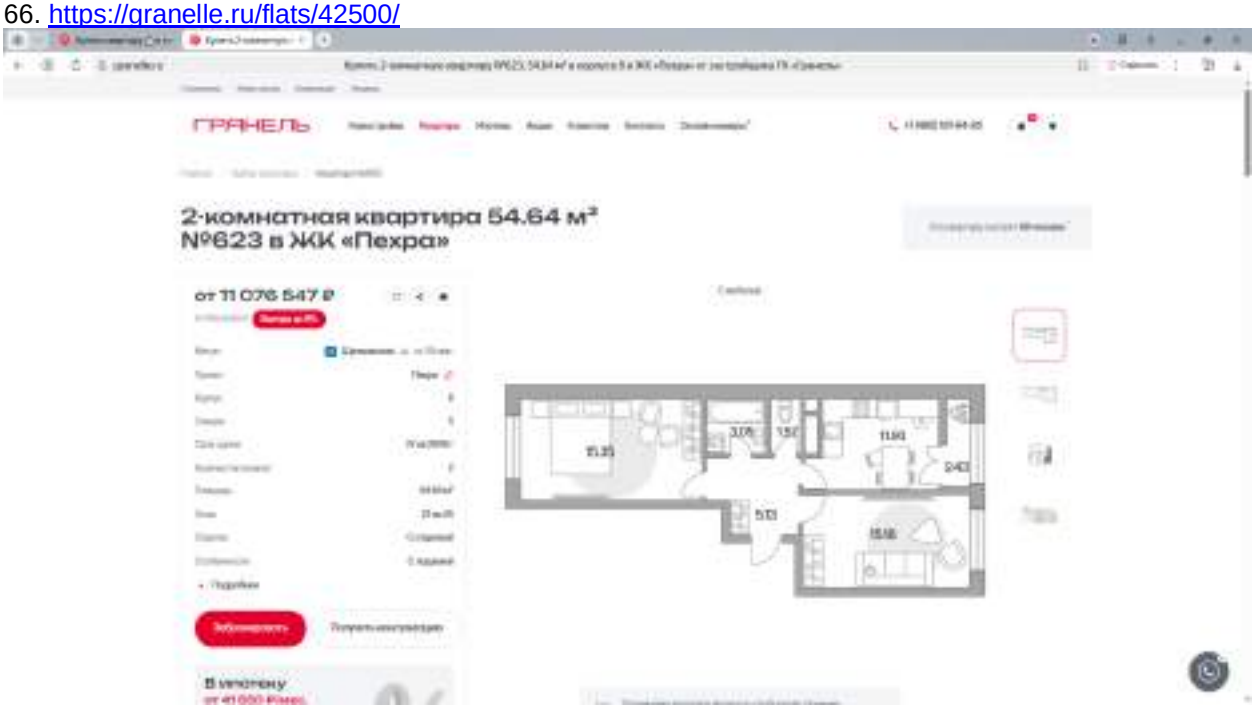


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 509 из 620

65. https://granelle.ru/flats/42488/

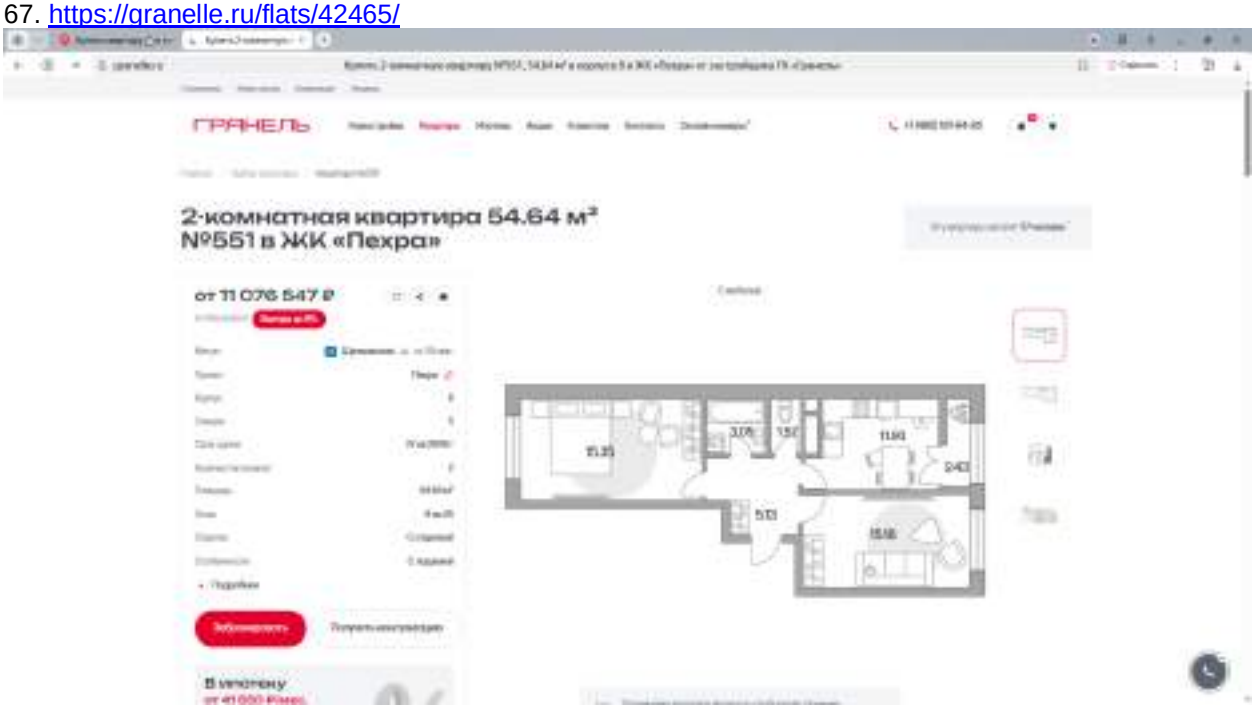


66. https://granelle.ru/flats/42500/

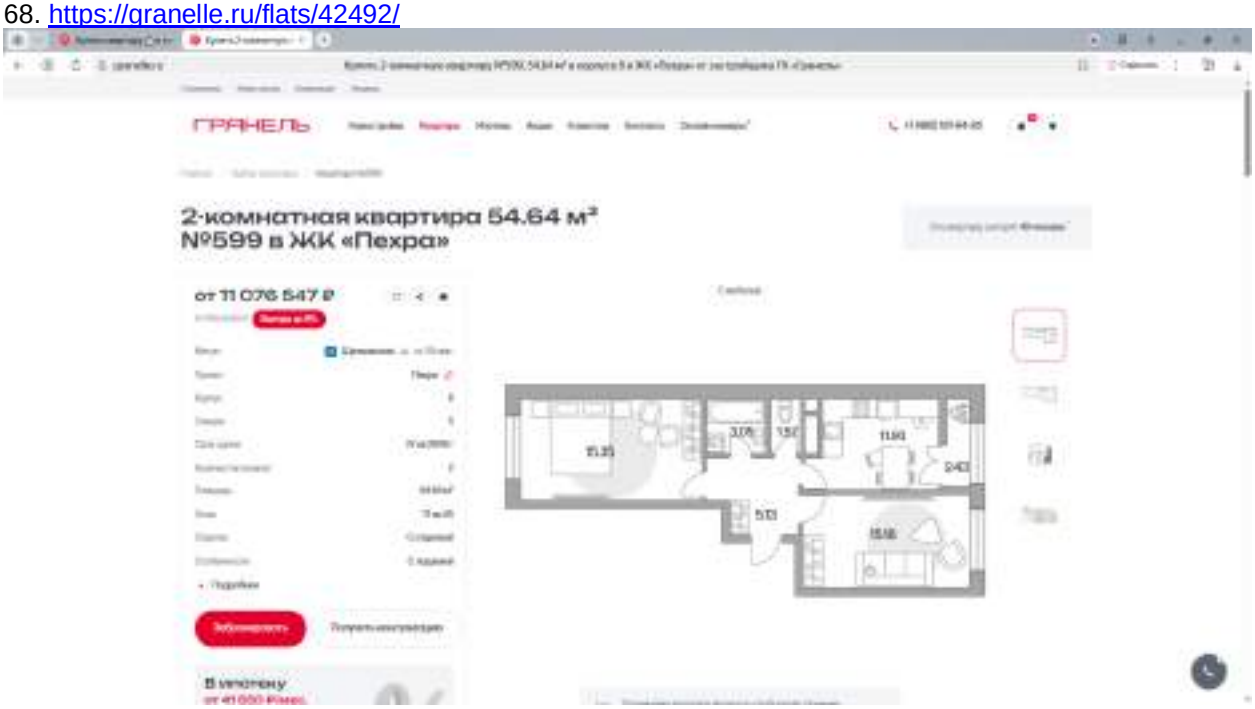


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 510 из 620

67. https://granelle.ru/flats/42465/

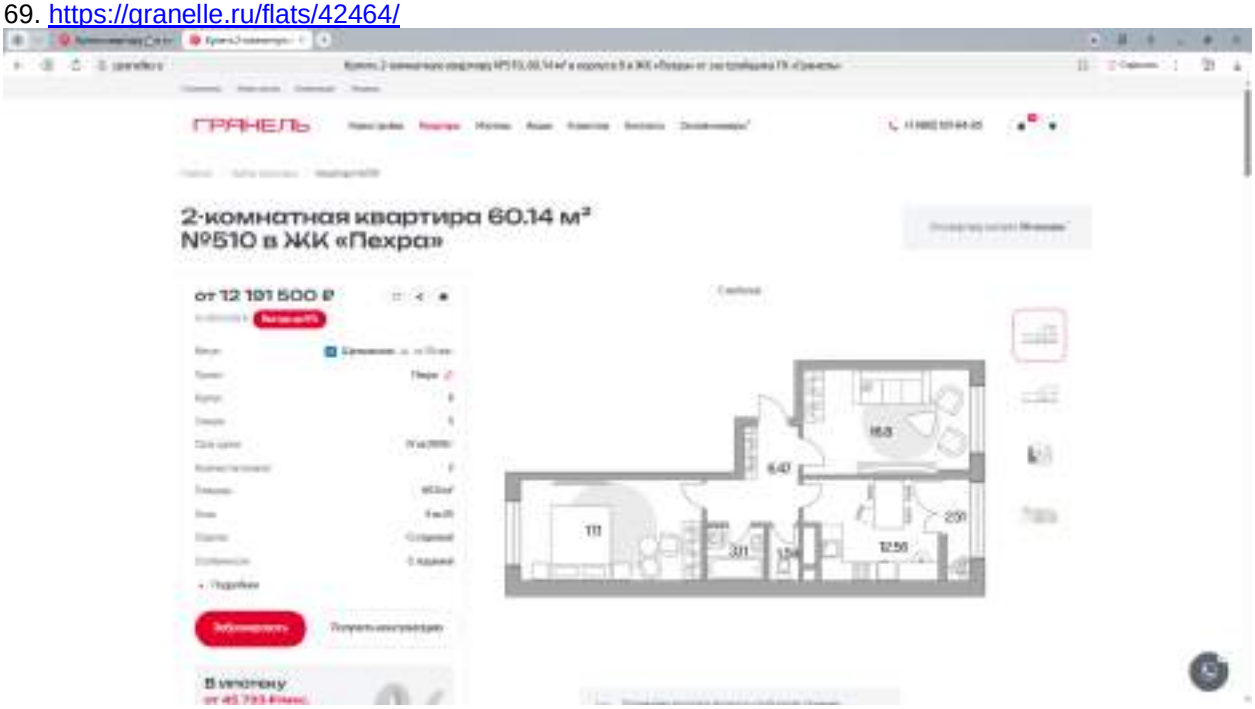


68. https://granelle.ru/flats/42492/

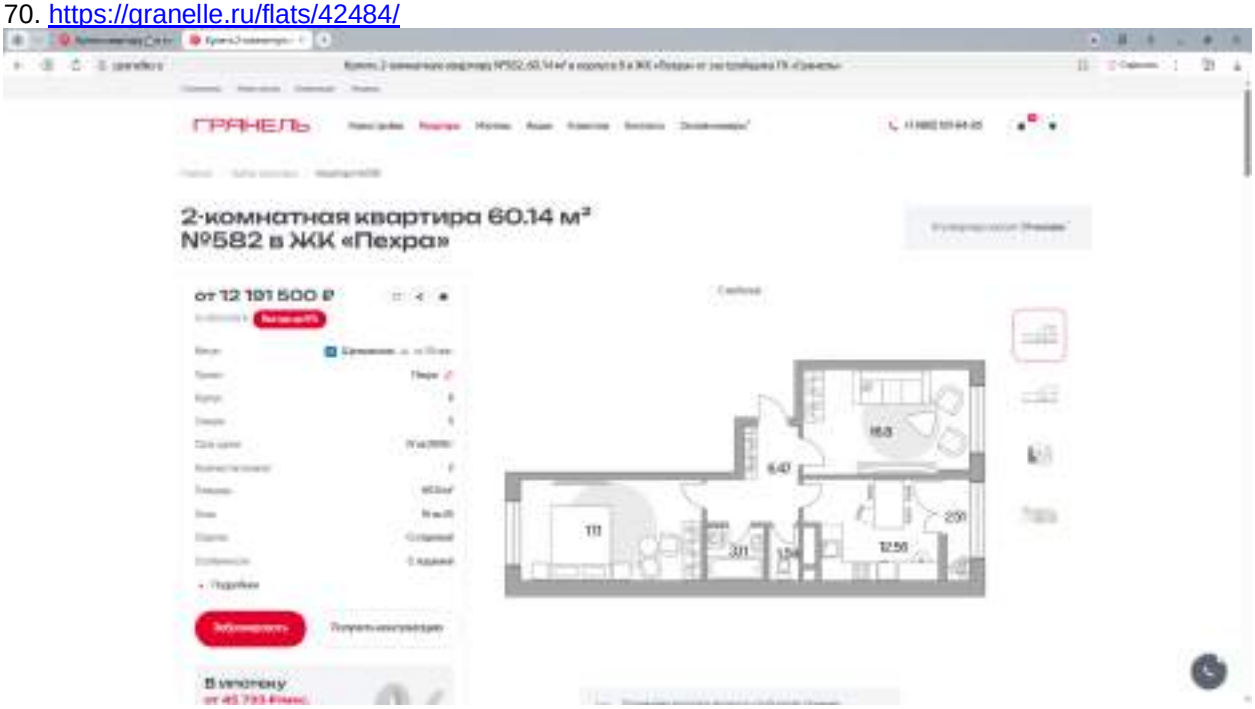


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 511 из 620

69. https://granelle.ru/flats/42464/

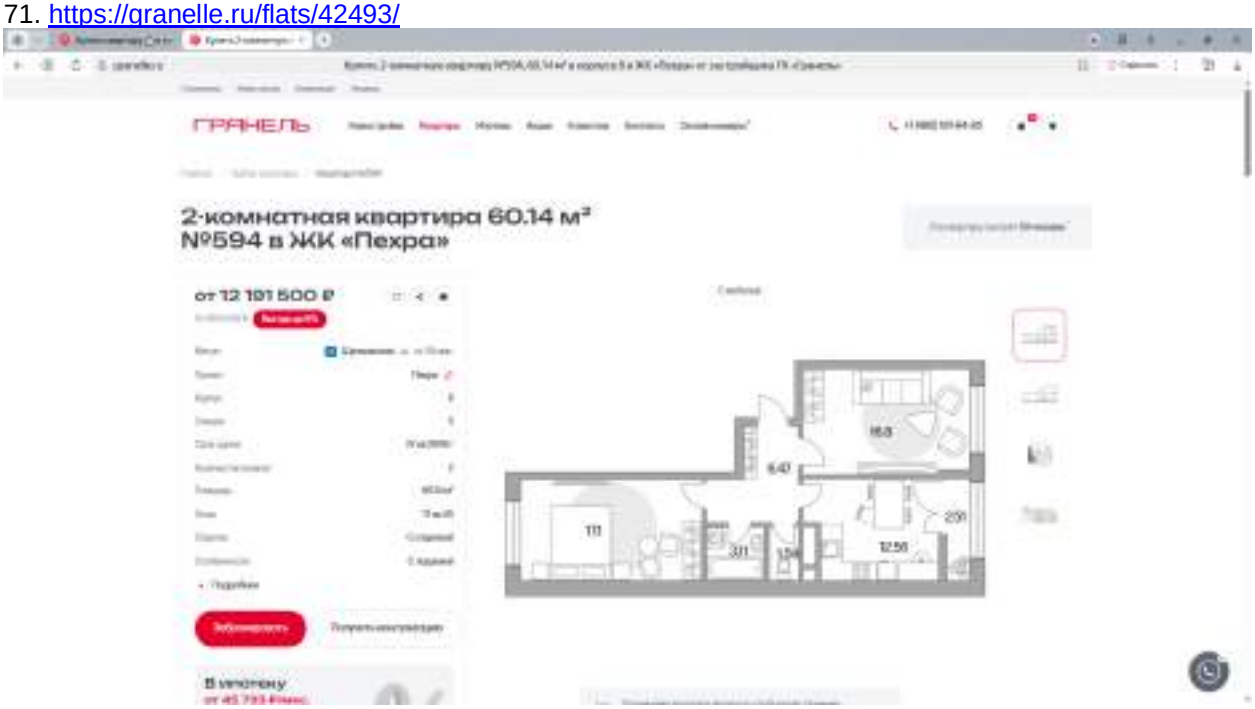


70. https://granelle.ru/flats/42484/

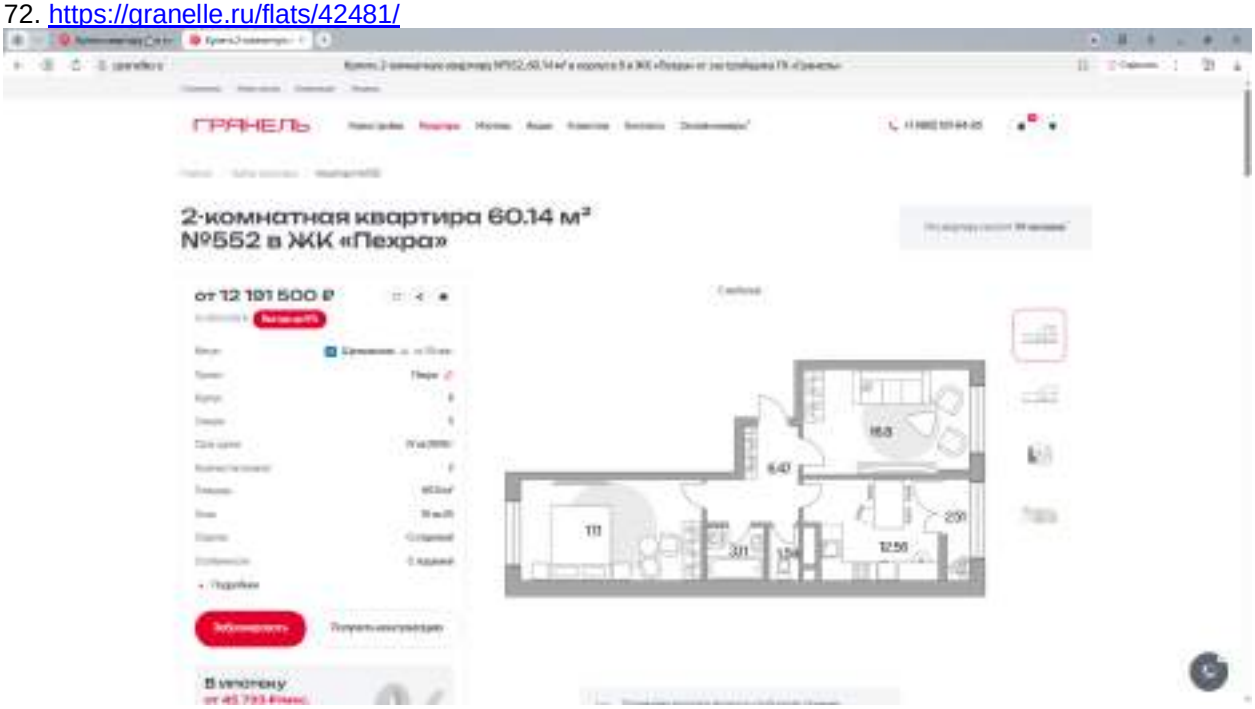


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 512 из 620

71. https://granelle.ru/flats/42493/

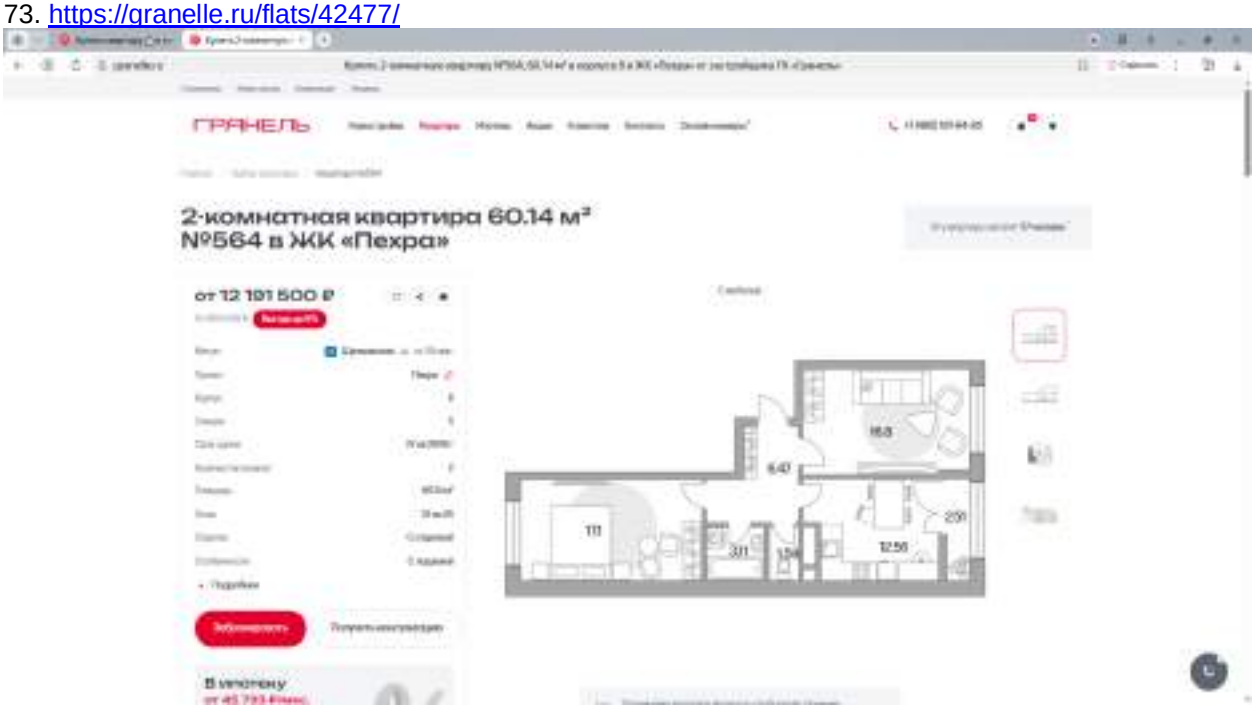


72. https://granelle.ru/flats/42481/

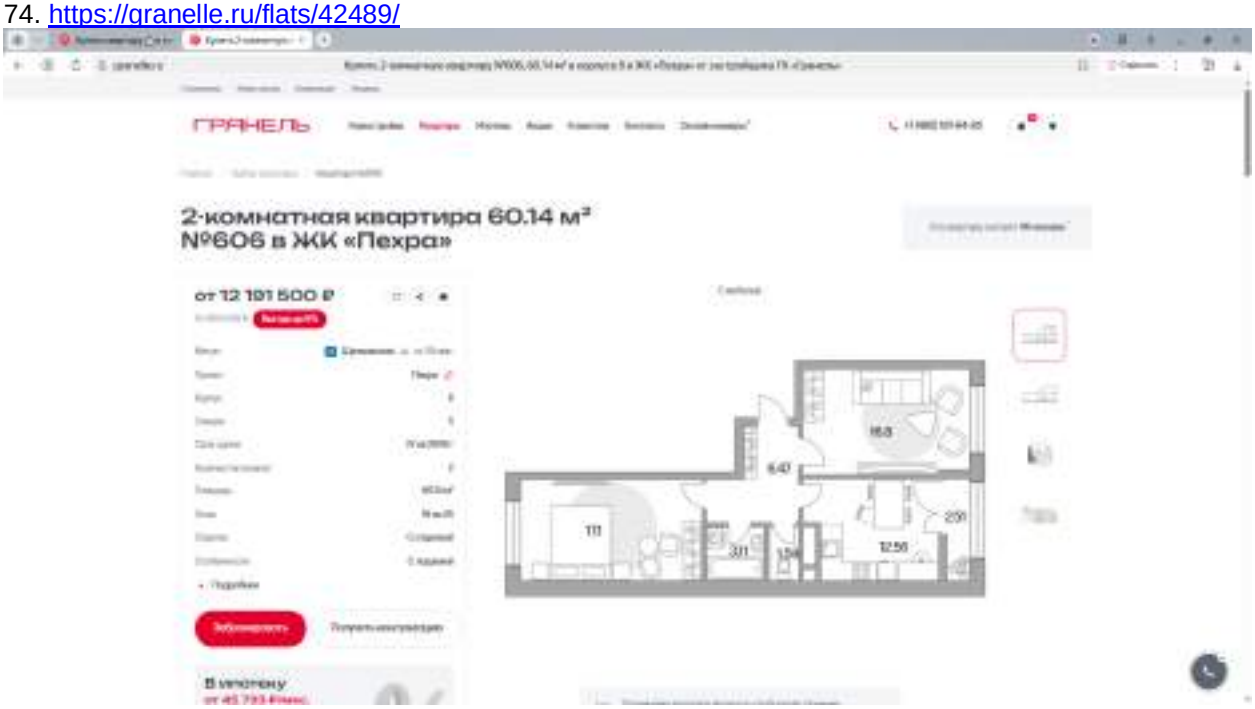


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 513 из 620

73. https://granelle.ru/flats/42477/

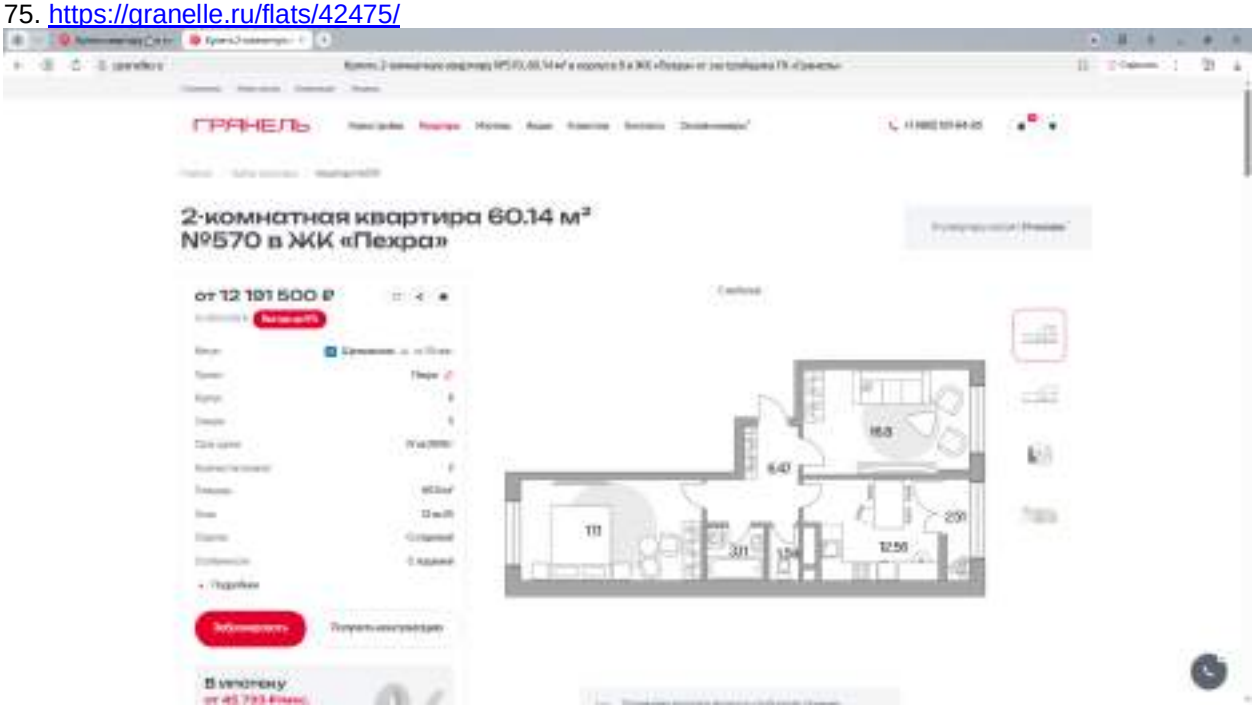


74. https://granelle.ru/flats/42489/

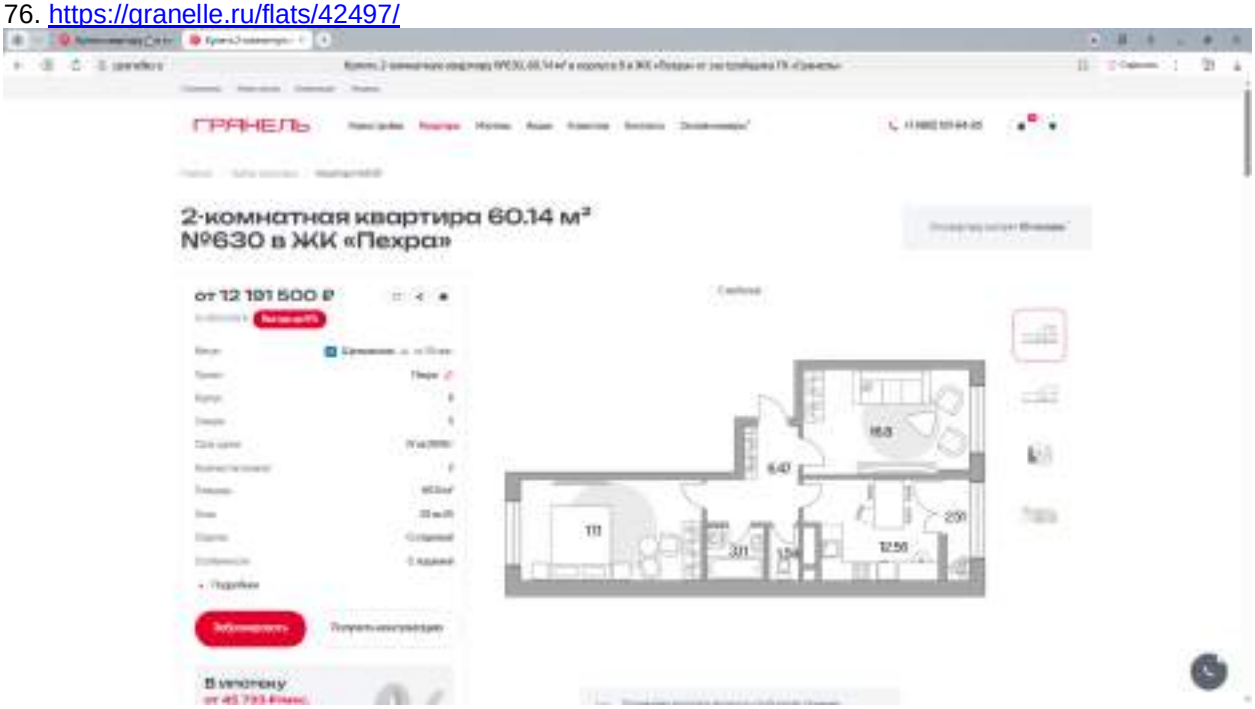


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 514 из 620

75. https://granelle.ru/flats/42475/

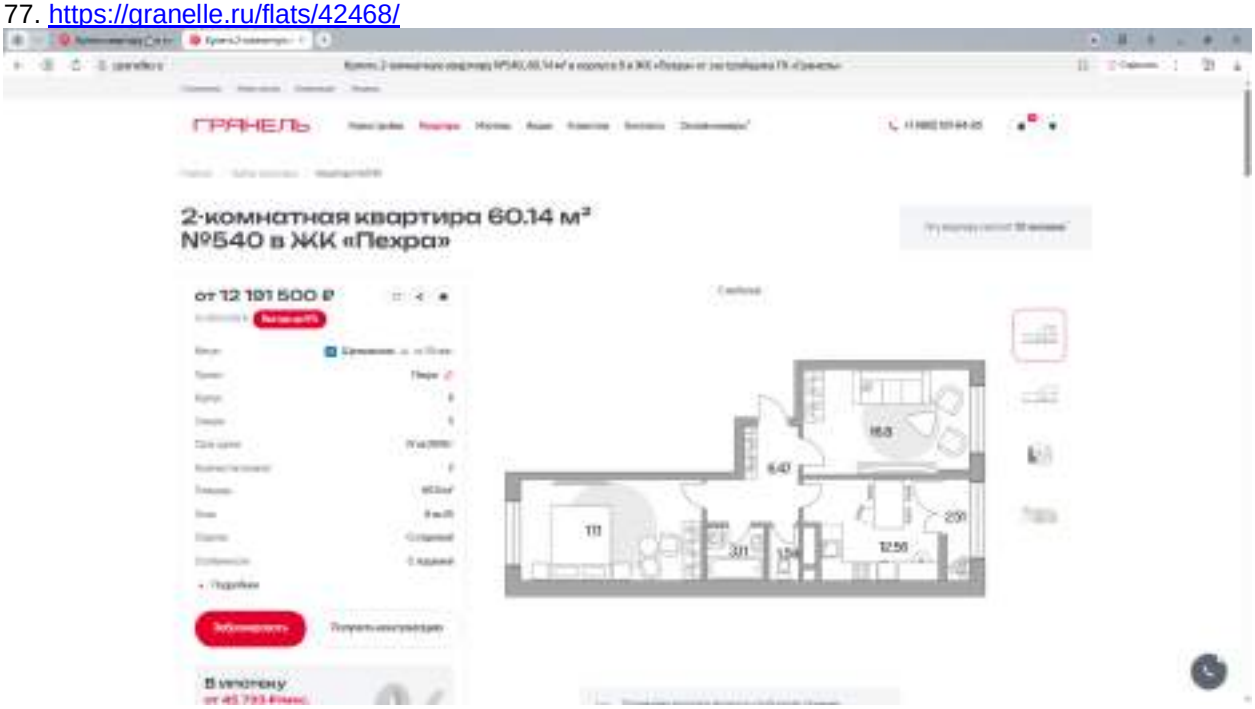


76. https://granelle.ru/flats/42497/

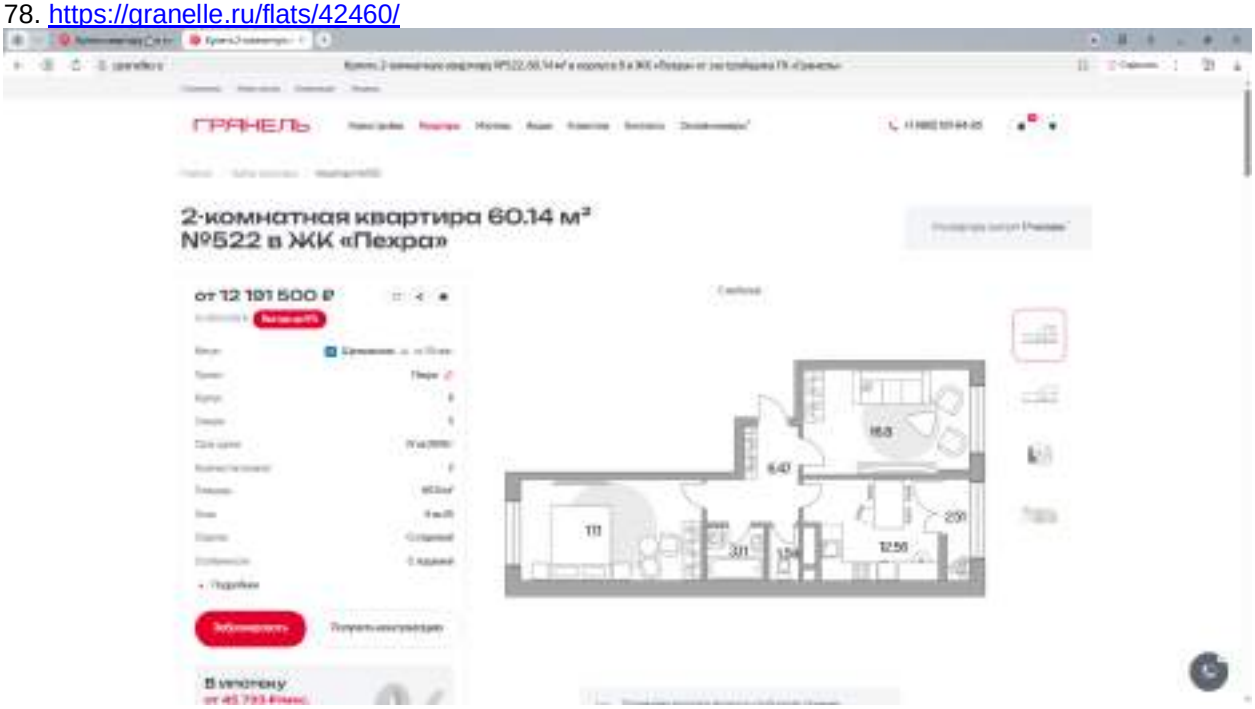


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 515 из 620

77. https://granelle.ru/flats/42468/

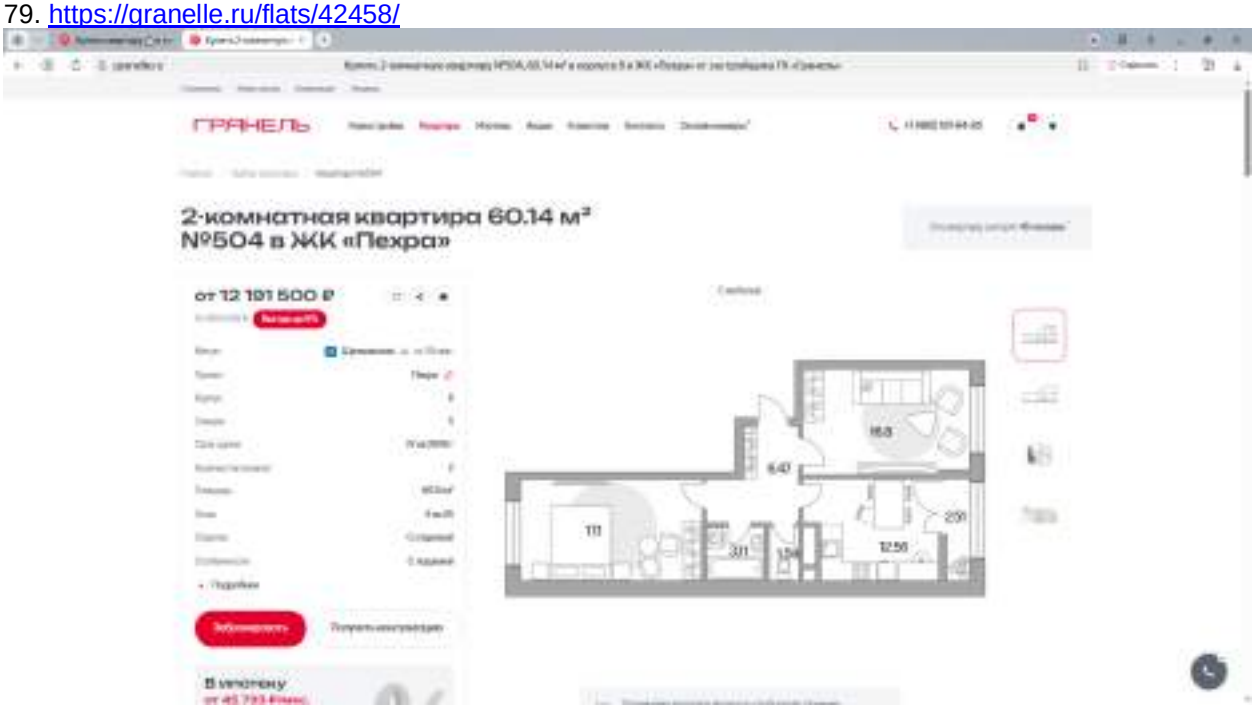


78. https://granelle.ru/flats/42460/

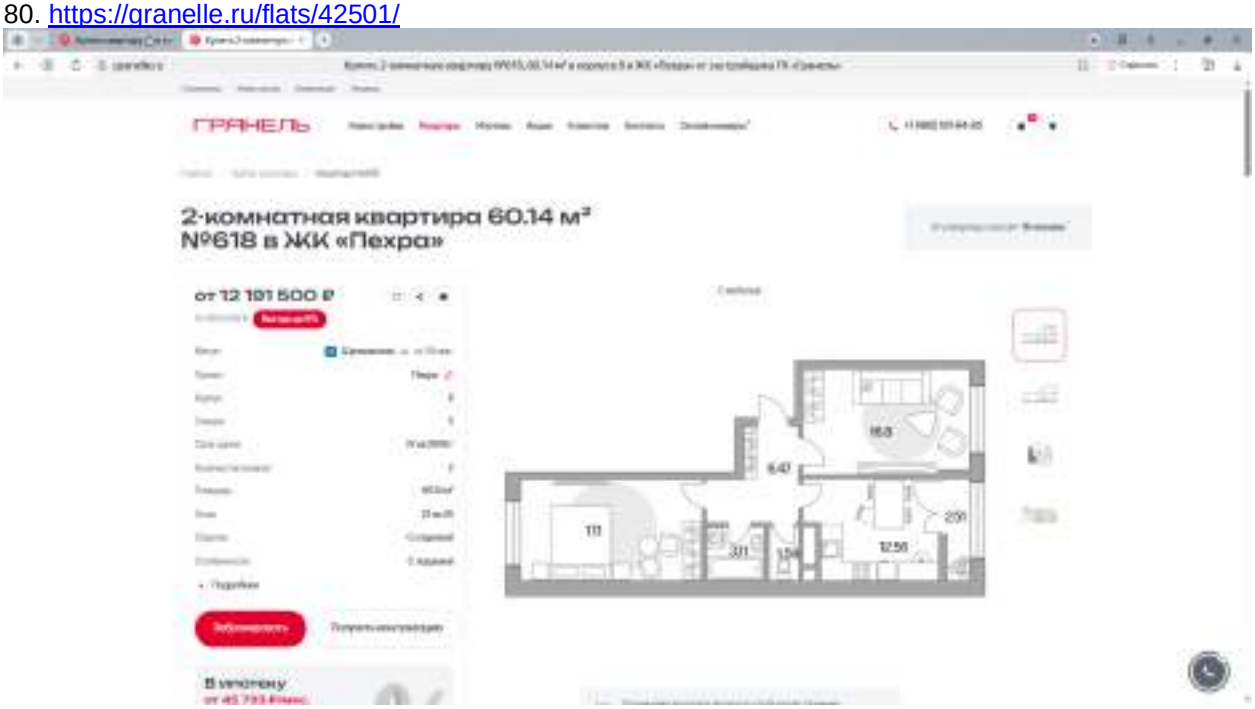


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 516 из 620

79. https://granelle.ru/flats/42458/

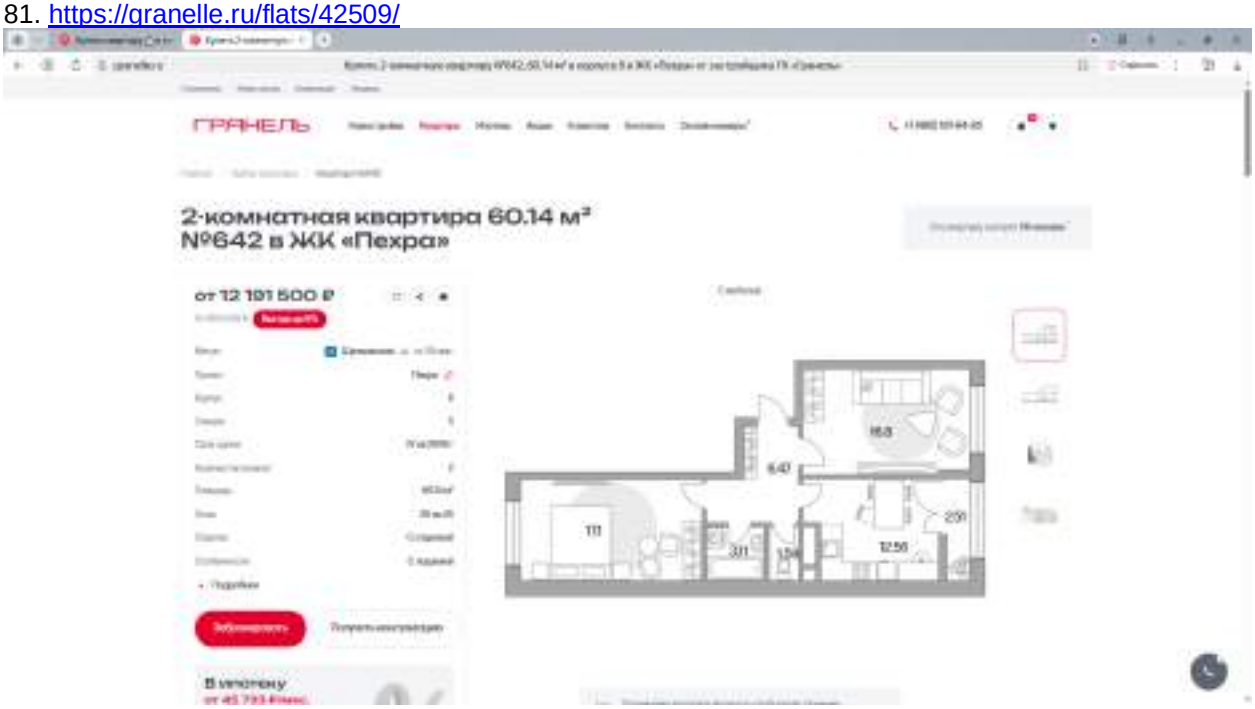


80. https://granelle.ru/flats/42501/



Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 517 из 620

81. https://granelle.ru/flats/42509/

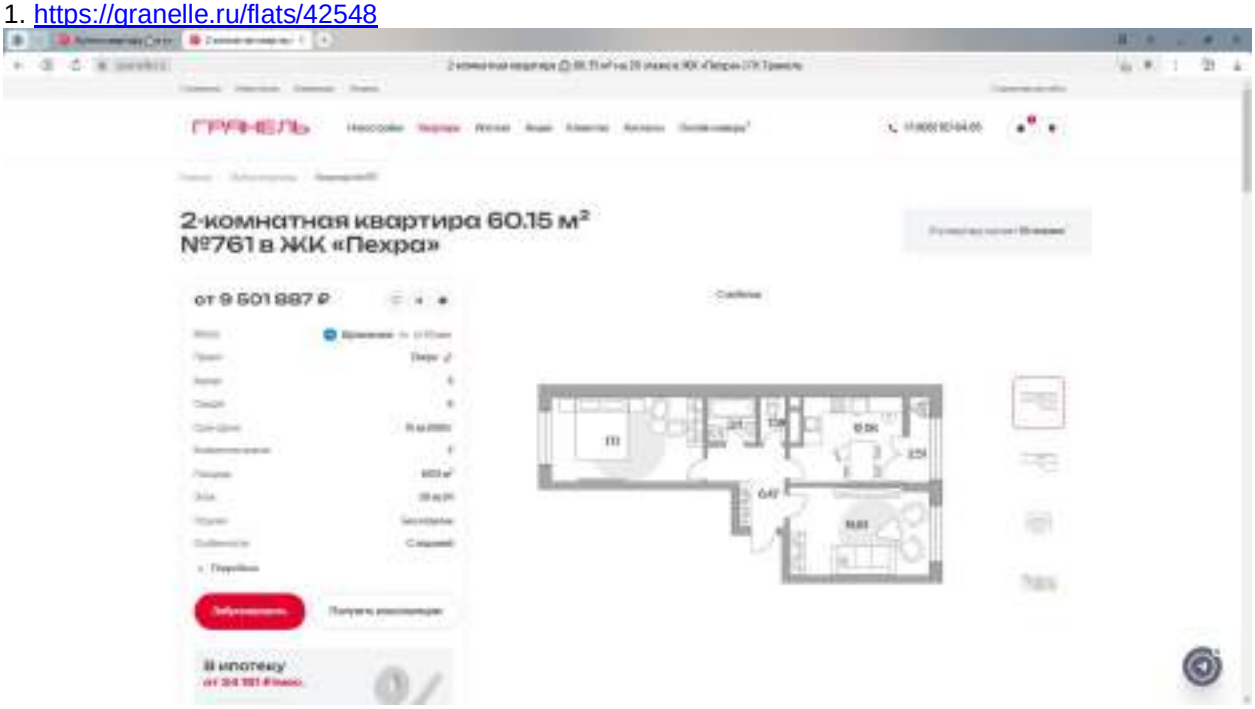


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 518 из 620

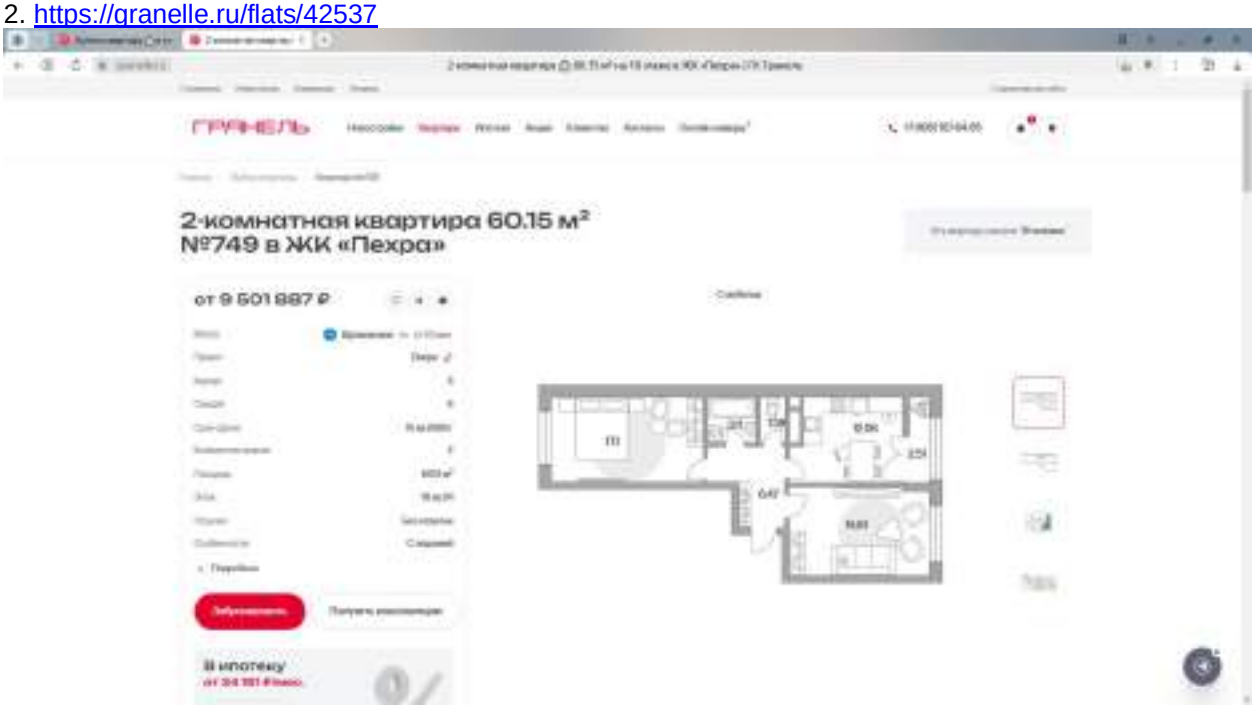
Объекты-аналоги для расчета поправки «на количество комнат»

2- х комнатные квартиры

1. https://granelle.ru/flats/42548

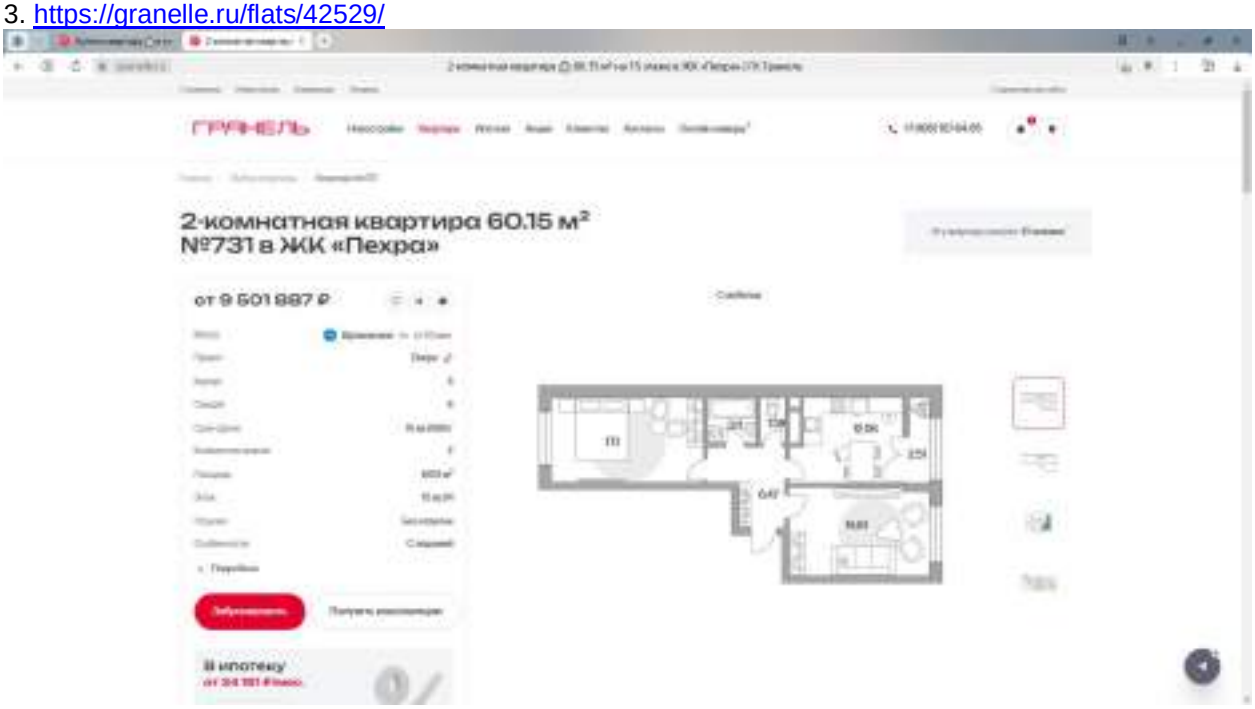


2. https://granelle.ru/flats/42537

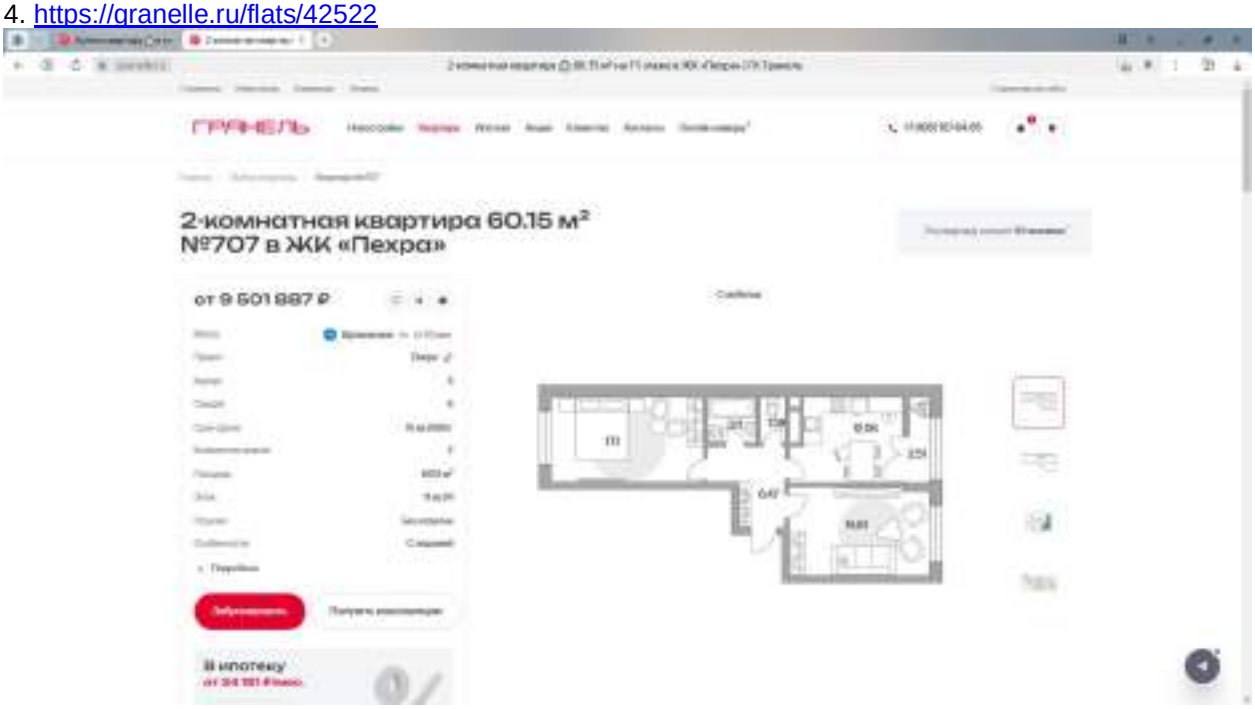


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 519 из 620

3. https://granelle.ru/flats/42529/

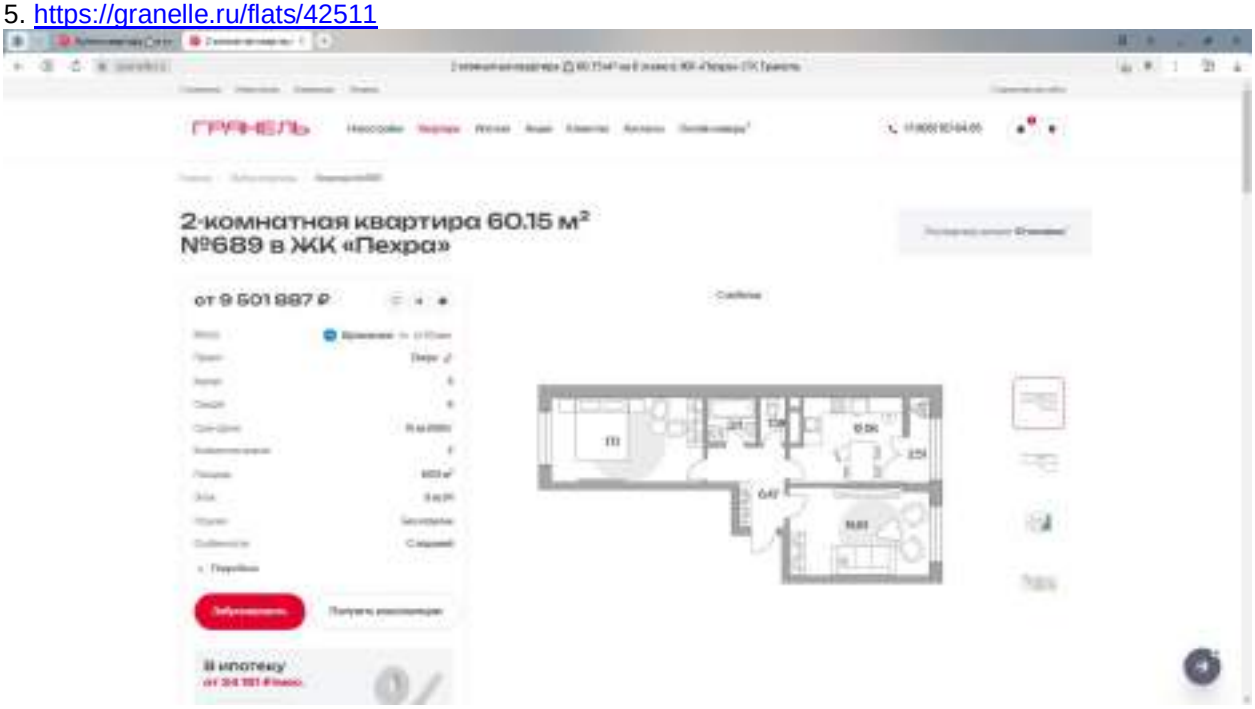


4. https://granelle.ru/flats/42522

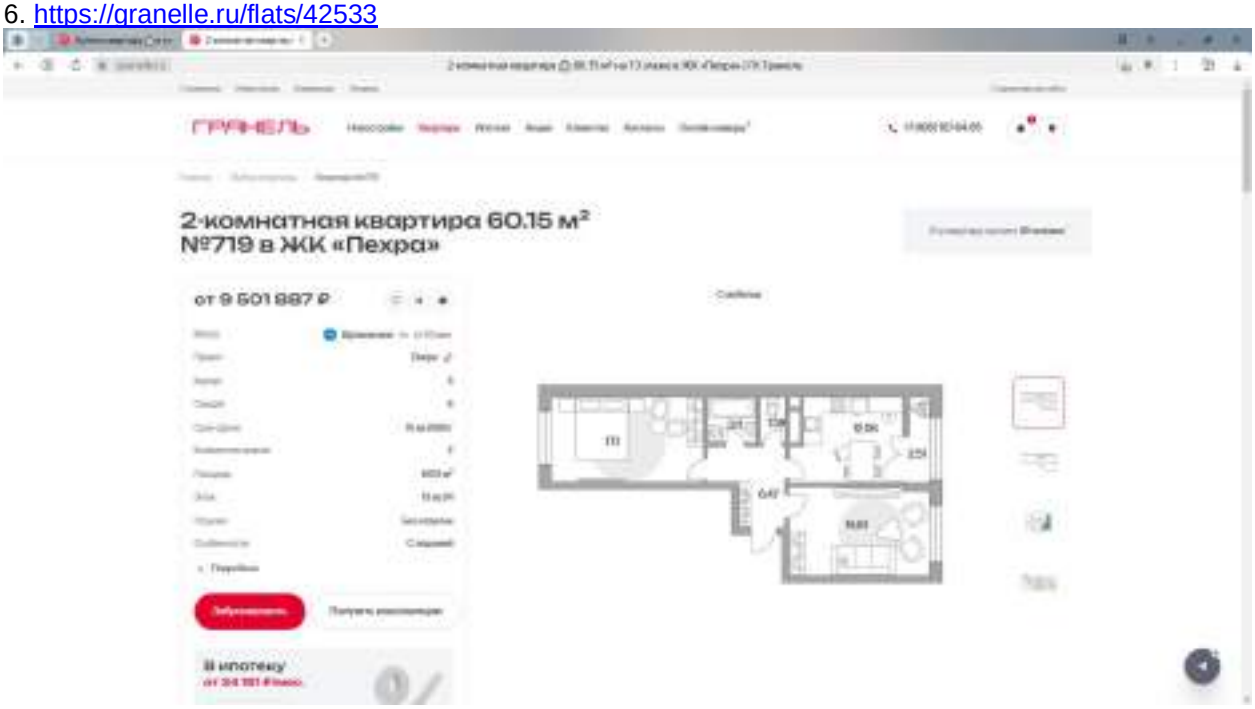


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 520 из 620

5. https://granelle.ru/flats/42511

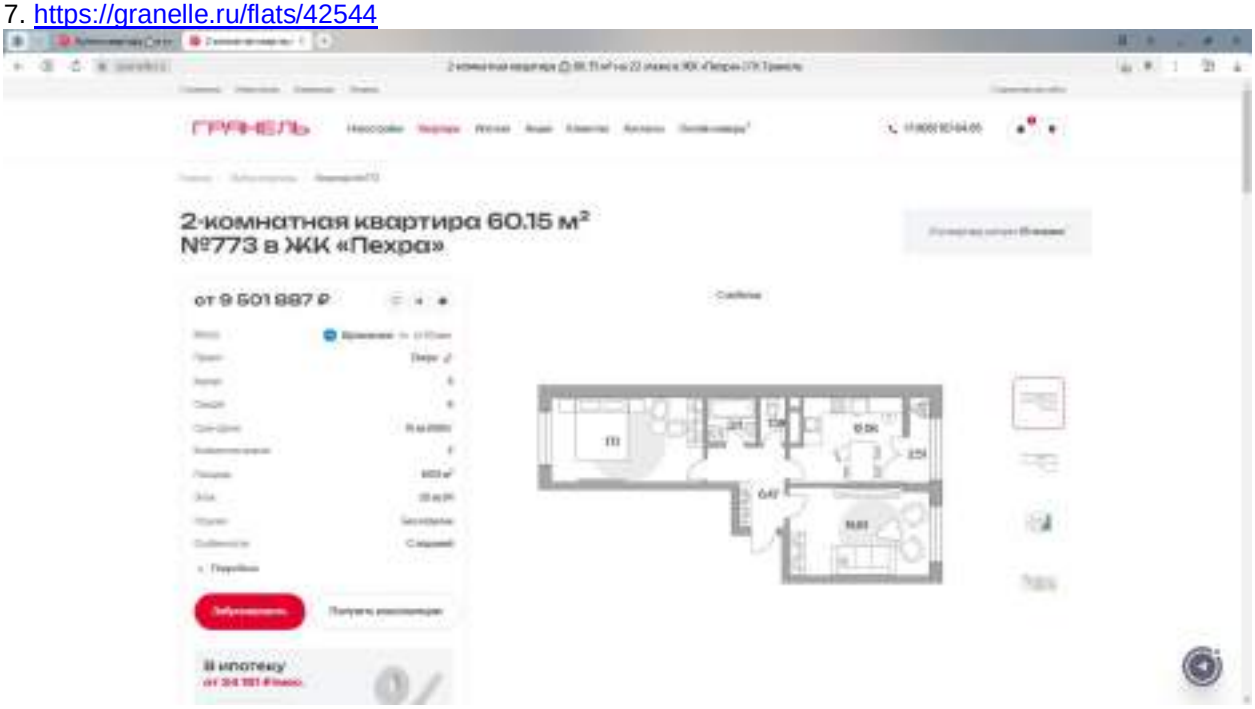


6. https://granelle.ru/flats/42533

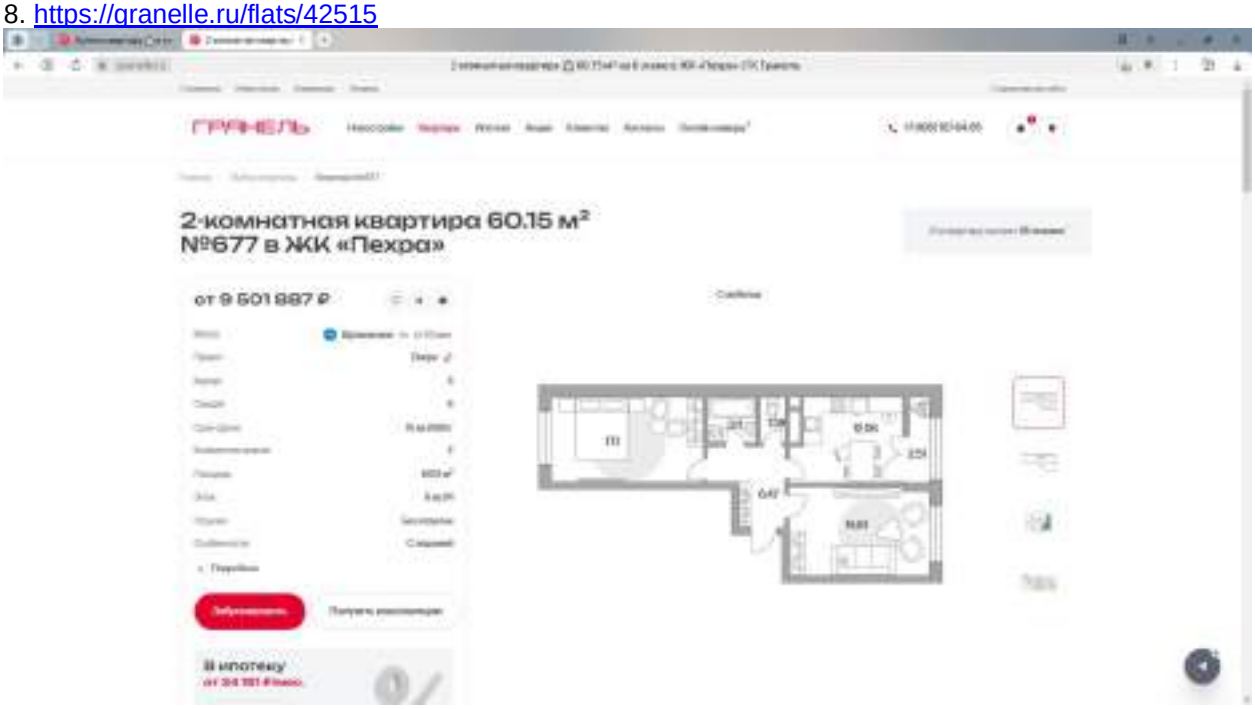


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 521 из 620

7. https://granelle.ru/flats/42544



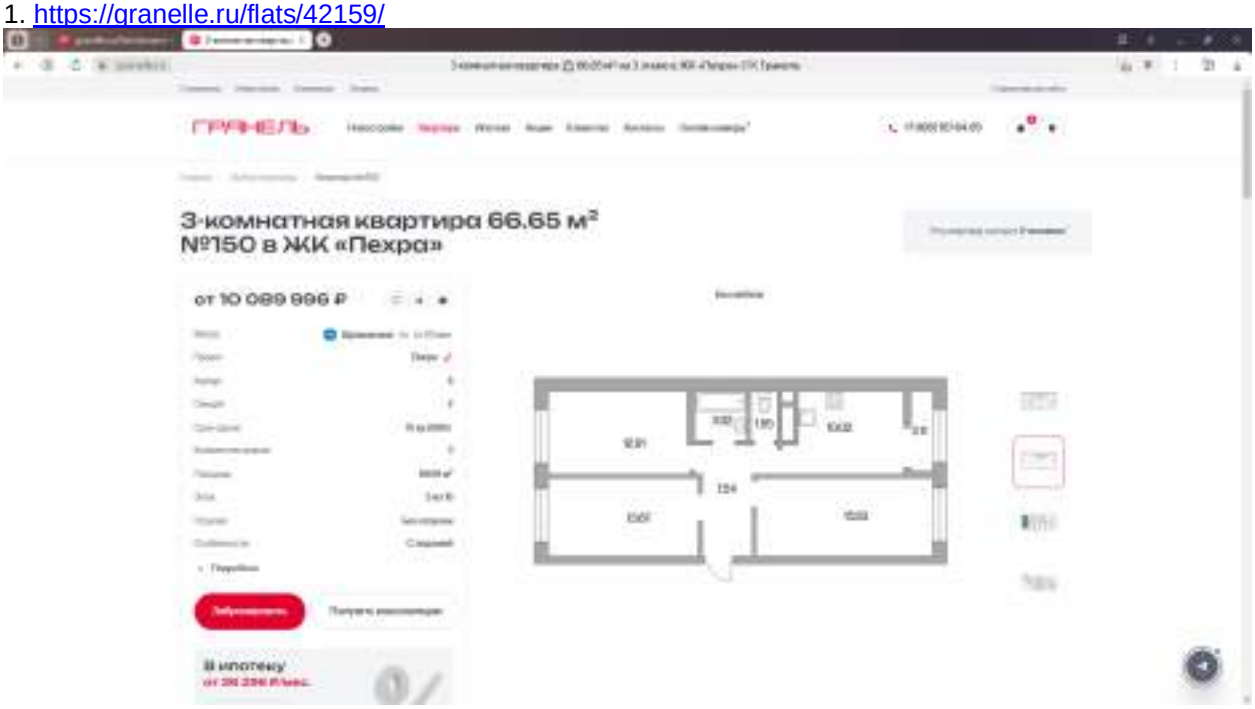
8. https://granelle.ru/flats/42515



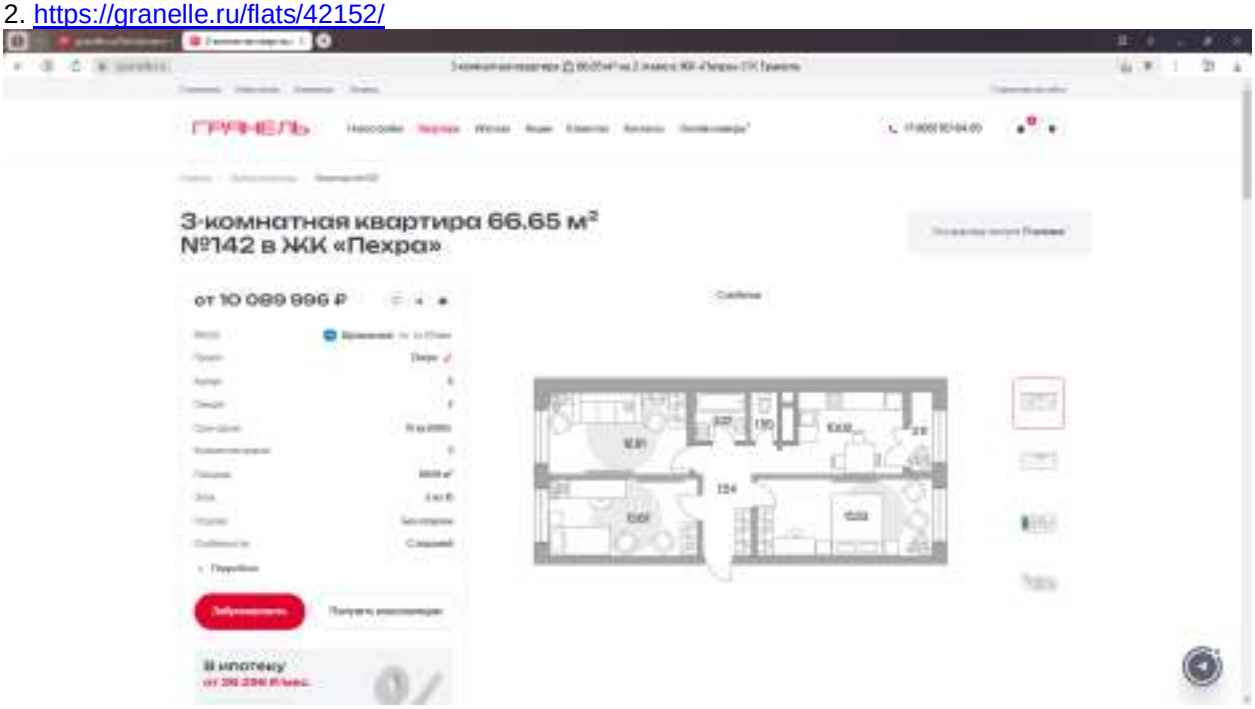
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 522 из 620

3- х комнатные квартиры

1. https://granelle.ru/flats/42159/

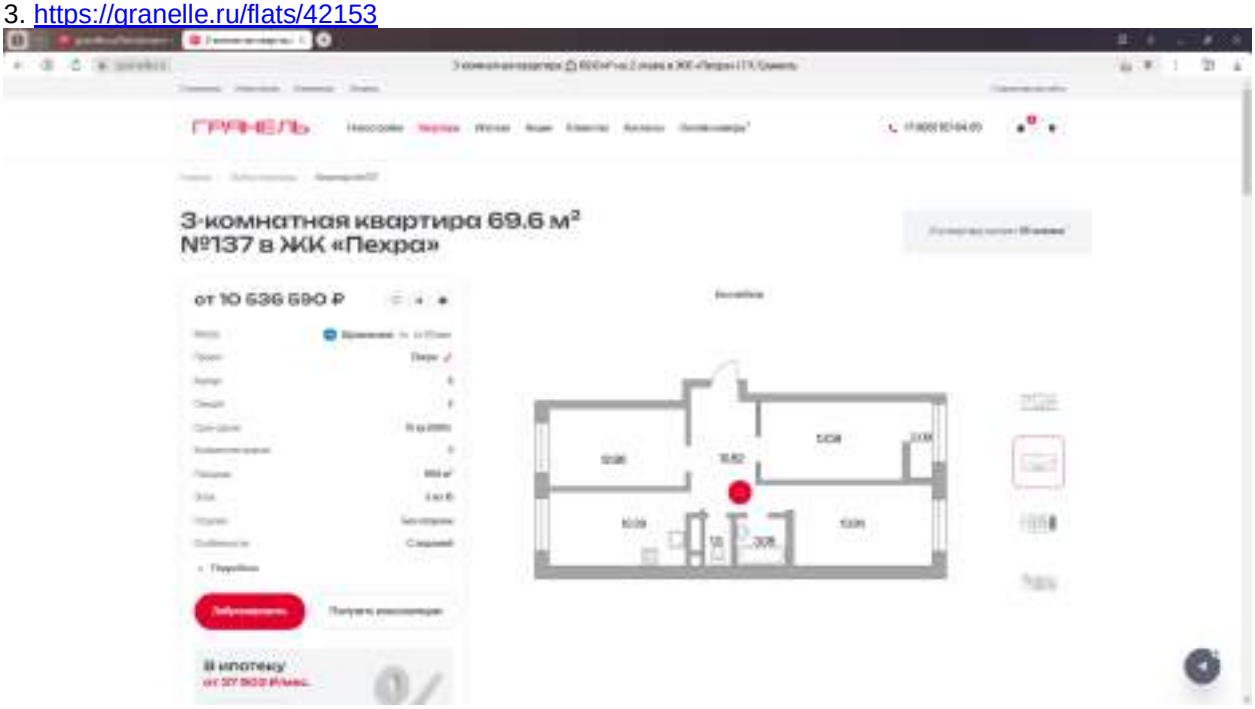


2. https://granelle.ru/flats/42152/

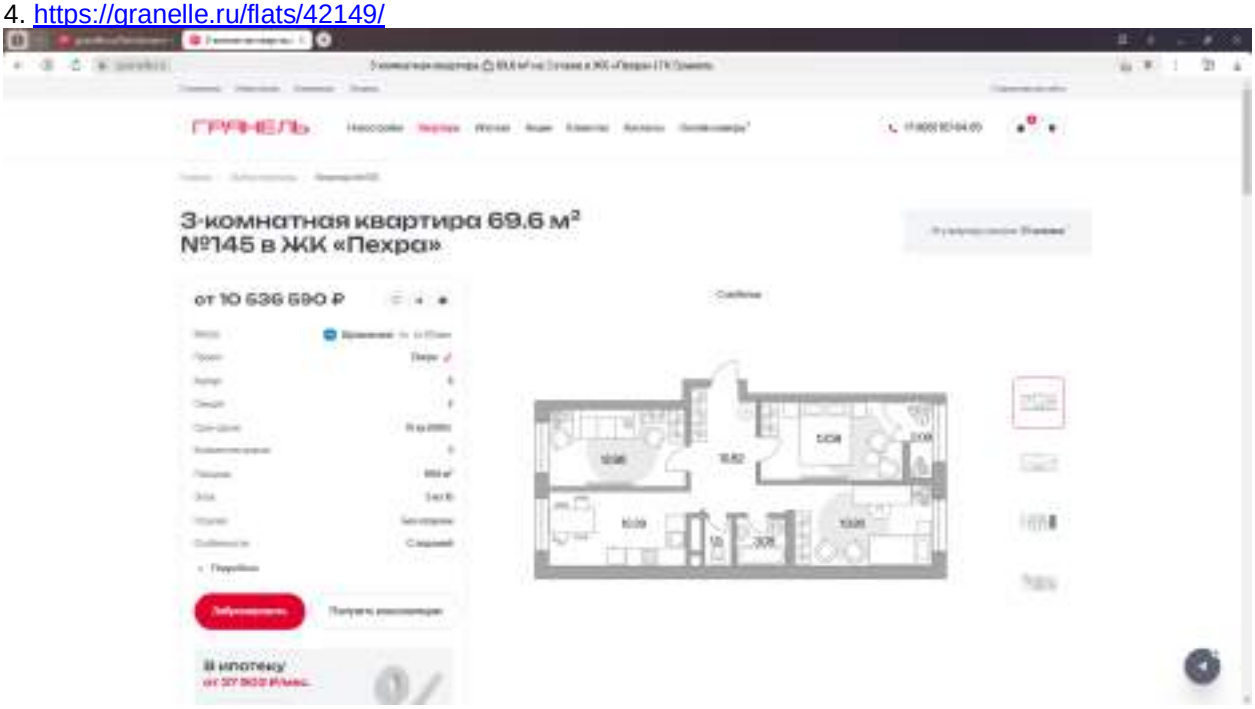


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 523 из 620

3. https://granelle.ru/flats/42153

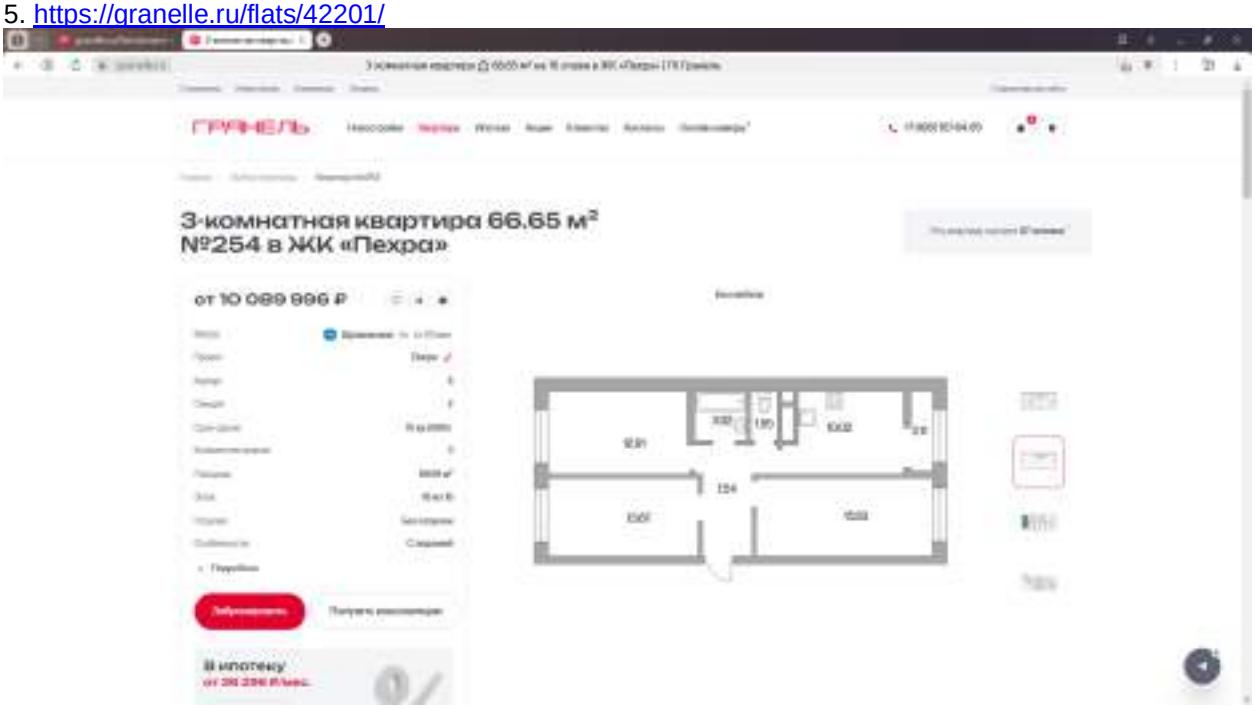


4. https://granelle.ru/flats/42149/

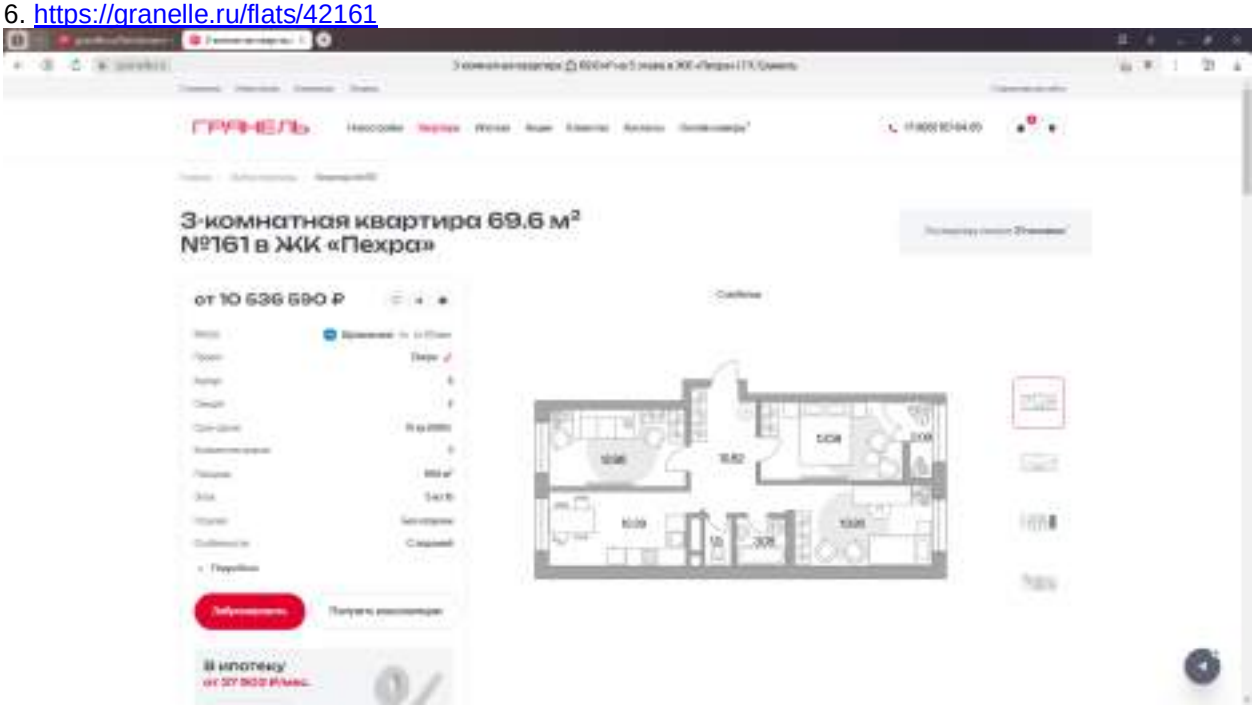


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 524 из 620

5. https://granelle.ru/flats/42201/

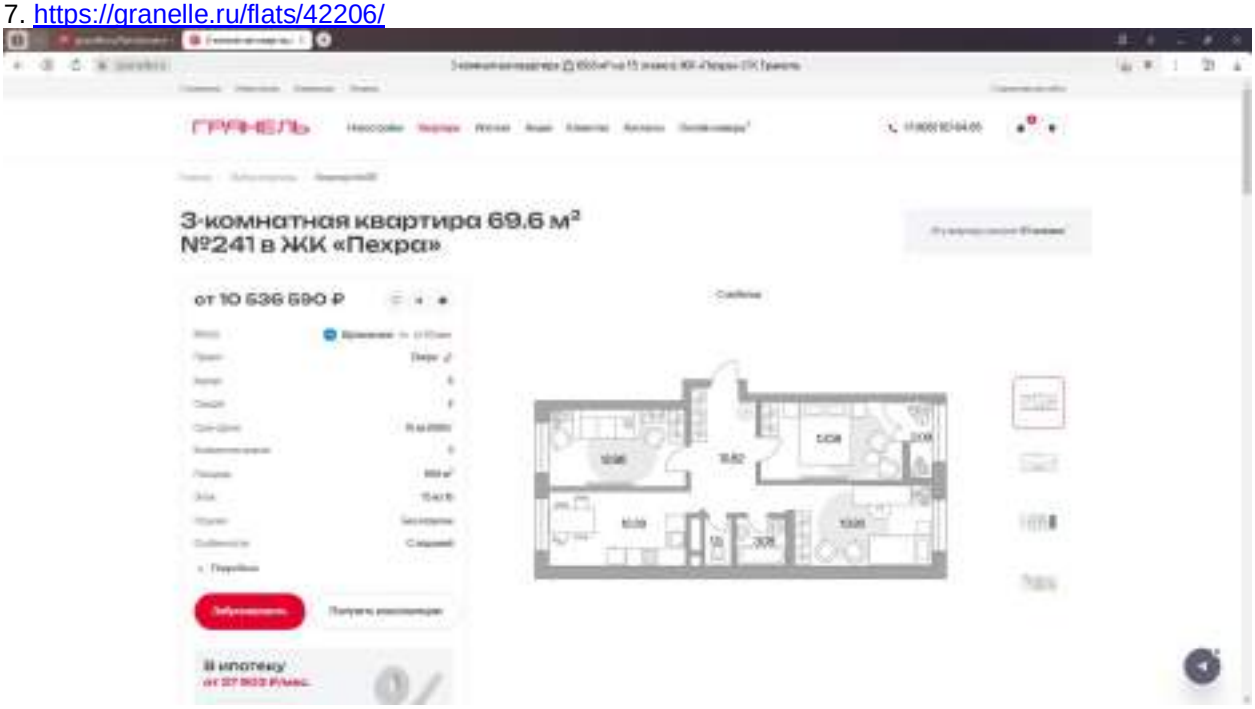


6. https://granelle.ru/flats/42161

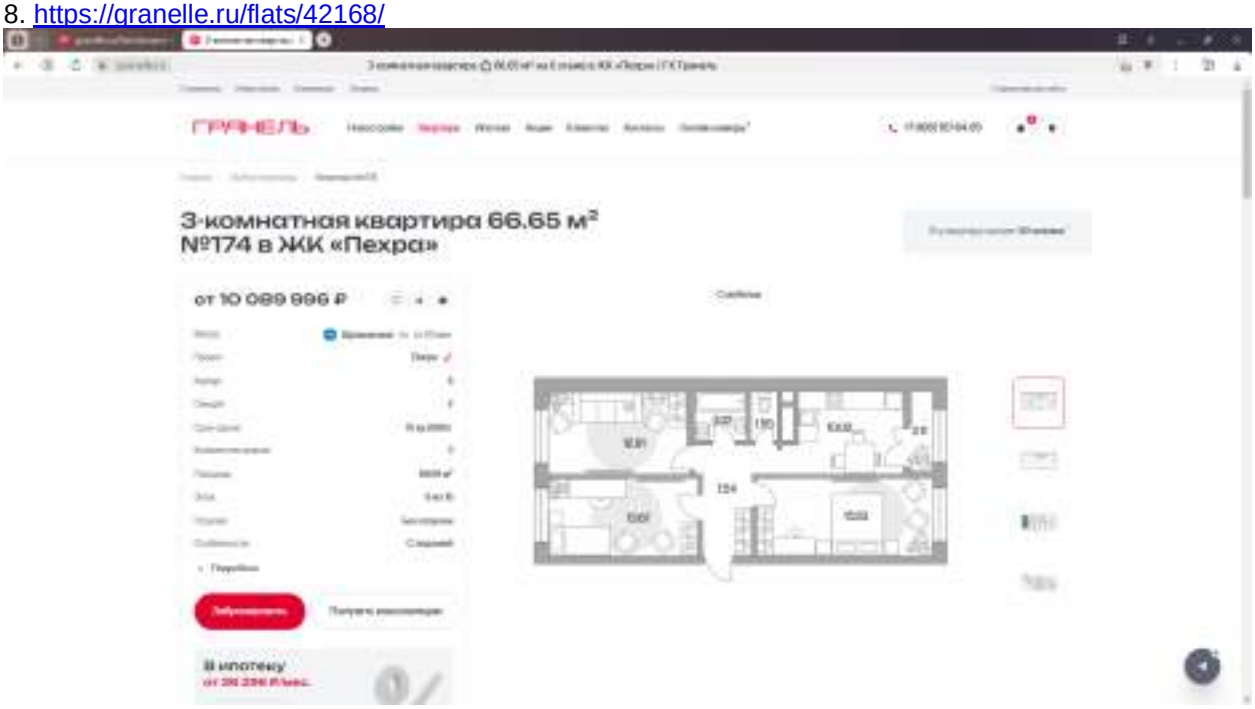


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 525 из 620

7. https://granelle.ru/flats/42206/

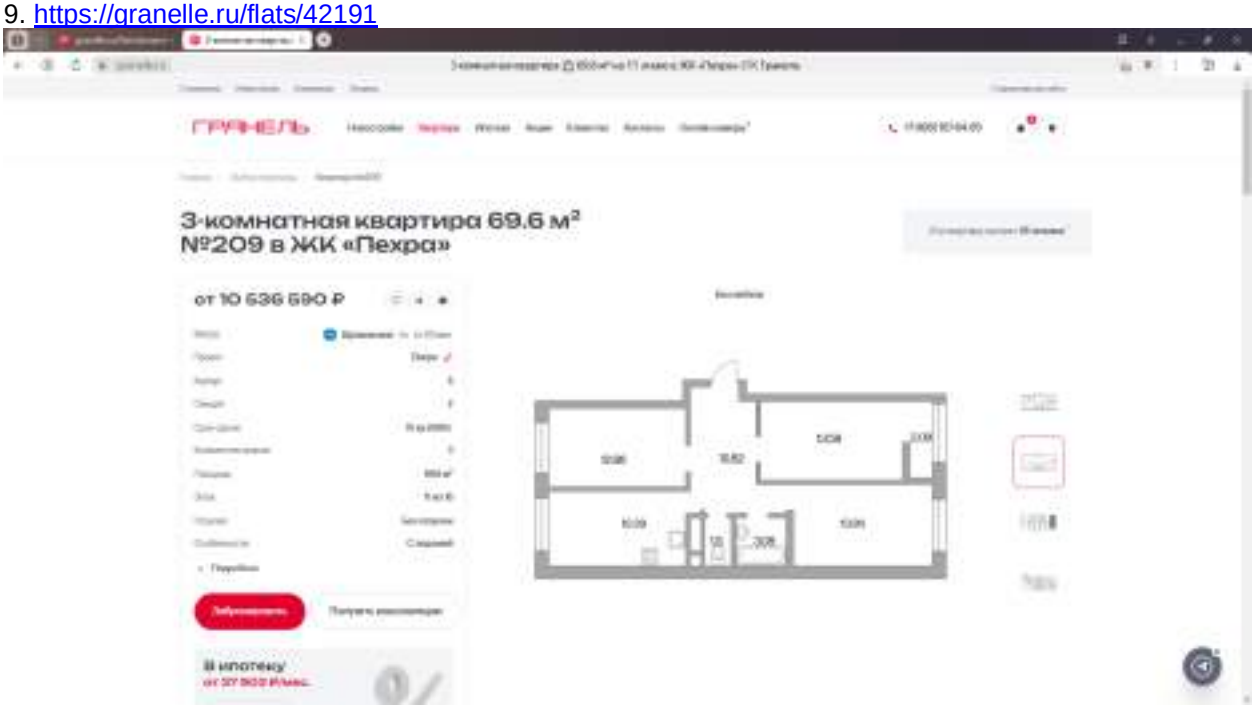


8. https://granelle.ru/flats/42168/

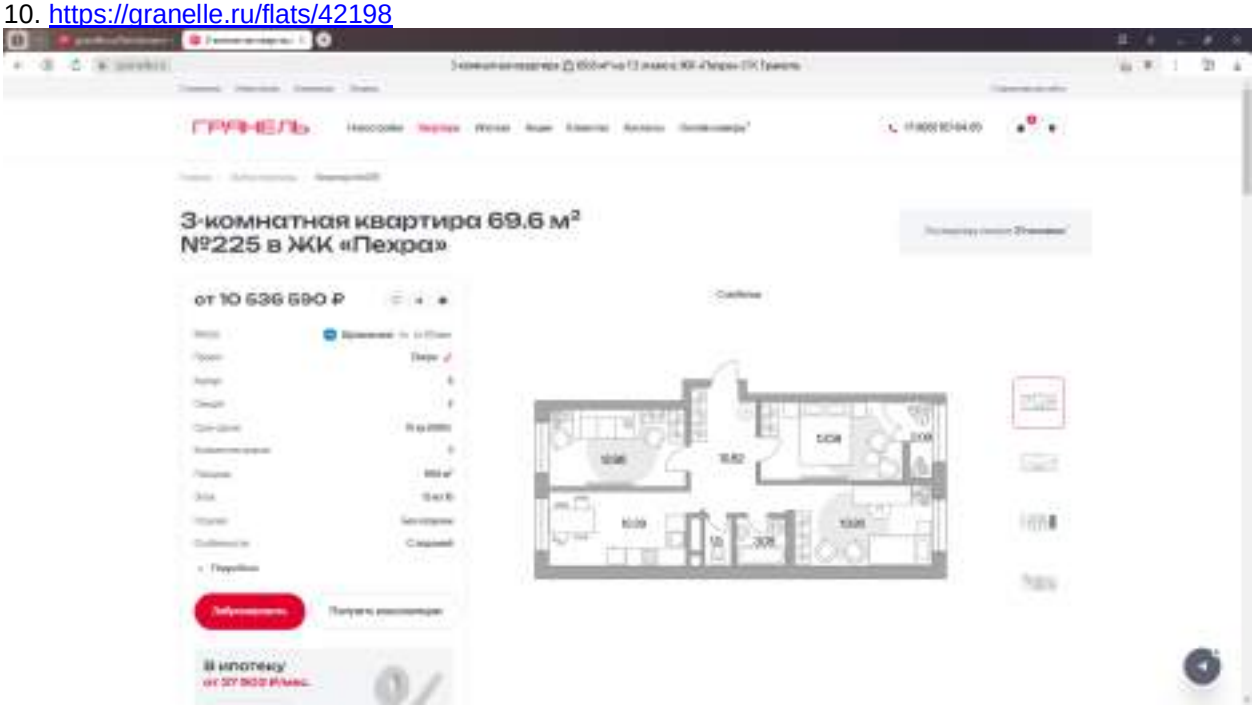


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 526 из 620

9. https://granelle.ru/flats/42191



10. https://granelle.ru/flats/42198



Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 527 из 620

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

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 528 из 620

настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей этого 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 164 (сто шестьдесят четыре) штуки, площадью квартир 6 452,07 (Шесть тысяч четыреста пятьдесят два и семь сотых) кв.м.,** расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

2.3 Указанная в п.п.1.1 и 2.1 Договора площадь является 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 правом к согласованию не признают расхождение проектной и фактической площадей существенным изменением 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 по влечет за собой перерасчет Цены Квартир. При этом, **расхождение проектной и фактической площадей Объекта не может составлять более чем 5% (Пять процентов).**

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 имеют 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 последующей государственной регистрации 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.

ДОГОВОР № ПЕХ-КВ-КВ-С/Х-01
об участии в долевом строительстве жилого дома

Московская обл., г.о. Балашиха «02» 10 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гравель Гамма» ОГРН 1185029018010, ИНН/КПП 5018195423/501801001, от лица которого действует Брыкина Юлия Александровна на основании доверенности, удостоверенной 01 марта 2022 г. Шайхиной Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/710-н/77-2022-1-483, 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) **ДУ 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»**, от лица которого действует **Чернорай Юлия Сергеевна** на основании доверенности, удостоверенной 10 марта 2023 г. Минаевой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/2289-н/77-2023-2-273, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– **Объект – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2К. 7-ой пусковой комплекс. Жилые дома №8, №8.1. Жилой дом № 8 (Московская область, г.о. Балашиха, ул. Трубецкая),** количество этажей: 2-16-17-18-25-26 в том числе 1 подземный (отм.) – 1-15-16-17-24-25), общая площадь – 88977,91 кв.м., кадастровый номер земельного участка – 50:15:0000000:151001, площадь земельного участка – 30010 кв.м. (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе облицованные декоративной полимерной штукатуркой, кровельной в массе, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 5 баллов, огнестойкость – 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 входящие в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений встроенных стен/перегородок, мебели, 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 какие-либо обязательства по установке/постановке указанных объектов;

–**Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартире;

–**Площадь Квартиры** – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

–**Общая площадь Квартиры** – площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 529 из 620
Страница 529

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 значения своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключить 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, предоставленных 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 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 **774 248 400 (Семьсот семьдесят четыре миллиона двести сорок восемь тысяч четыреста) руб. 00 копеек** за Объект долевого строительства (Квартиры).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент/Аккредитив – 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

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежит передаче в общую долевую собственность 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, предоставленного Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенным изменением проектной документации Жилого дома и не являются существенными нарушениями 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 согласования не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право аренды Земельного участка на основании Договор аренды земельного участка, № А/13/82, выдан 18.12.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2014, номер государственной регистрации: 50-50-15/061/2014-115 и Дополнительно соглашение к нему, зарегистрированные в установленном порядке.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-27454-2024, выдано 26.04.2024 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 приводит 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 530 из 620
Страница 530

в ОПЕРУ МГТУ Банк России, 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 (**Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гравель Гамма»** ОГРН: 1185029018030, ИНН: 5018195423, КПП: 501801001, р/с 40702810938000231870, кор. счет № 30101810400000000225, в ПАО Сбербанк, БИК 044525225), адрес (место нахождения): 141985, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, комн. 041, почтовый адрес (для направления корреспонденции): 127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б

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 31.03.2027 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. Настоящими Сторонами (Оферентом) 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 вправе 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 2026 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **774 248 400 (Семьсот семьдесят четыре миллиона двести сорок восемь тысяч четыреста) руб. 00 копеек** 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-копию настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, сопровождаемого сопроводительным(ми)

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

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 Квартиру, указанную 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, определенной при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, исходя из калькуляций затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Условиями Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией и

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 531 из 620
Страница 531

Глава 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. 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.

6.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

6.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.4. 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 возникновения Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором о готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 14 (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 указанных 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.

6.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются 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.

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика

документально подтвержденных 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 № 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 строительства причиненные этим убытки в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее **31.12.2026 года.**

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 532 из 620
Страница 532

Глава 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

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 Стороны 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/изменённым 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 вручено (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 по 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 о основании 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, а также при расчете средней цены квартир, реализуемых Застройщиком с отделкой, Стороны вычитают стоимость такой отделки из их рыночной стоимости, т.к. отделка осуществляется за счет Застройщика.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Возникновение права Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются/будут являться 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 заключены/будут заключены еще 2 (Два) 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/будет 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 533 из 620
Страница 533

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засуха 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 форс-мажора, 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 проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за

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, Стороны, не исполнившие своих обязательств или не надлежаще исполнившие свои обязательства, обязаны 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.

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 прав 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 списание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования и соответствии с условиями настоящего Договора и/или непредставления 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 534 из 620
Страница 534

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. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартиры».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Гравиль Гамма»
ОГРН 1185029018030
ИНН/КПП 5018195423/501801001
Адрес: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, помещ. 041
Почтовый адрес: 127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 73Б
р/с 40702810938000231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.gravilk.ru

Действующая на основании Доверенности

_____ / Крылова Ю.А.

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 комната 36
р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Действующая на основании Доверенности

_____ / Чернорай Ю.С.

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; вручением по акту соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направленная согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если она была доставлена через курьерскую службу или вручена либо передана полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если она была направлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если она была отправлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратилась с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

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 право 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 понятны им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. 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».

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 535 из 620
Страница 535

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-КВ-КВ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 02.10. 2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Стоимость Квартиры
1	1	2	квартира	4	1	37,54	4 504 800,00
2	1	3	квартира	11	2	57,26	6 871 200,00
3	1	4	квартира	21	1	23,72	2 846 400,00
4	1	5	квартира	32	1	37,54	4 504 800,00
5	1	6	квартира	38	2	57,26	6 871 200,00
6	1	7	квартира	51	1	23,72	2 846 400,00
7	1	8	квартира	63	1	36,69	4 394 000,00
8	1	9	квартира	73	2	57,09	6 850 800,00
9	1	10	квартира	79	1	23,70	2 844 000,00
10	1	11	квартира	80	1	36,66	4 399 200,00
11	1	11	квартира	84	1	23,72	2 846 400,00
12	1	12	квартира	95	2	57,26	6 871 200,00
13	1	13	квартира	105	1	23,72	2 846 400,00
14	1	14	квартира	113	1	37,54	4 504 800,00
15	1	15	квартира	124	2	57,09	6 850 800,00
16	1	16	квартира	131	1	23,70	2 844 000,00
17	2	2	квартира	138	1	32,58	3 909 600,00
18	2	4	квартира	150	1	37,85	4 542 000,00
19	2	4	квартира	155	1	19,68	2 361 600,00
20	2	5	квартира	166	3	66,65	7 998 000,00
21	2	6	квартира	172	1	31,54	3 784 800,00
22	2	7	квартира	180	1	34,76	4 171 200,00
23	2	8	квартира	189	1	32,62	3 914 400,00
24	2	9	квартира	192	1	37,85	4 542 000,00
25	2	9	квартира	191	3	69,60	8 352 000,00
26	2	10	квартира	203	1	32,58	3 909 600,00
27	2	12	квартира	223	1	34,78	4 171 200,00
28	2	13	квартира	226	3	66,65	7 998 000,00
29	2	14	квартира	235	1	19,68	2 361 600,00
30	2	15	квартира	240	1	37,85	4 542 000,00
31	2	16	квартира	257	1	31,54	3 784 800,00
32	3	4	квартира	272	1	34,12	4 094 400,00
33	3	5	квартира	281	2	51,67	6 200 400,00
34	3	7	квартира	303	3	55,79	6 327 600,00
35	3	8	квартира	306	1	37,54	4 504 800,00
36	3	9	квартира	318	2	55,73	6 327 600,00
37	3	10	квартира	324	1	32,68	3 921 600,00
38	3	11	квартира	329	2	51,67	6 200 400,00
39	3	13	квартира	349	1	36,29	4 354 800,00
40	3	15	квартира	367	1	39,08	4 689 600,00
41	3	16	квартира	374	2	55,73	6 327 600,00
42	4	2	квартира	384	3	55,78	6 571 200,00
43	4	5	квартира	402	1	40,35	4 842 000,00
44	4	8	квартира	413	2	54,25	6 510 000,00
45	4	10	квартира	427	1	40,35	4 842 000,00
46	4	11	квартира	429	2	54,78	6 571 200,00
47	4	14	квартира	446	2	54,43	6 531 600,00
48	4	15	квартира	452	1	40,35	4 842 000,00
49	4	17	квартира	460	2	54,25	6 510 000,00
50	4	19	квартира	472	1	40,35	4 842 000,00
51	4	20	квартира	478	2	57,56	6 907 200,00
52	4	21	квартира	482	1	40,35	4 842 000,00
53	5	3	квартира	511	1	26,53	3 183 600,00
54	5	5	квартира	524	1	26,53	3 183 600,00

55	5	6	квартира	528	2	60,14	7 216 800,00
56	5	8	квартира	543	1	26,53	3 183 600,00
57	5	11	квартира	562	1	23,40	2 808 000,00
58	5	12	квартира	569	2	54,64	6 556 800,00
59	5	14	квартира	577	1	26,53	3 183 600,00
60	5	15	квартира	587	2	54,64	6 556 800,00
61	5	18	квартира	600	2	60,14	7 216 800,00
62	5	18	квартира	604	1	23,40	2 808 000,00
63	5	21	квартира	623	1	26,53	3 183 600,00
64	5	22	квартира	629	2	54,64	6 556 800,00
65	5	24	квартира	641	2	54,64	6 556 800,00
66	5	24	квартира	645	1	23,40	2 808 000,00
67	6	3	квартира	654	2	54,63	6 555 600,00
68	6	4	квартира	661	1	23,40	2 808 000,00
69	6	6	квартира	674	1	26,53	3 183 600,00
70	6	7	квартира	683	2	60,15	7 218 000,00
71	6	9	квартира	693	1	26,53	3 183 600,00
72	6	12	квартира	712	1	26,53	3 183 600,00
73	6	15	квартира	724	2	54,63	6 555 600,00
74	6	16	квартира	734	1	26,53	3 183 600,00
75	6	17	квартира	738	2	54,63	6 555 600,00
76	6	19	квартира	751	1	23,40	2 808 000,00
77	6	21	квартира	767	2	60,15	7 218 000,00
78	6	22	квартира	770	1	26,53	3 183 600,00
79	7	3	квартира	792	1	40,51	4 861 200,00
80	7	4	квартира	796	2	59,66	7 159 800,00
81	7	5	квартира	802	1	40,51	4 861 200,00
82	7	6	квартира	808	2	53,45	6 414 000,00
83	7	7	квартира	812	1	40,51	4 861 200,00
84	7	8	квартира	818	2	53,45	6 414 000,00
85	7	10	квартира	829	2	54,09	6 490 800,00
86	7	11	квартира	833	1	40,51	4 861 200,00
87	7	12	квартира	848	2	54,65	6 558 000,00
88	7	13	квартира	842	1	40,51	4 861 200,00
89	8	3	квартира	865	1	32,68	3 921 600,00
90	8	4	квартира	875	1	21,41	2 569 200,00
91	8	5	квартира	886	1	33,90	4 068 000,00
92	8	6	квартира	897	1	31,92	3 830 400,00
93	8	7	квартира	904	1	33,90	4 068 000,00
94	8	8	квартира	916	1	23,61	2 833 200,00
95	8	10	квартира	935	1	31,92	3 830 400,00
96	8	10	квартира	936	1	33,58	4 029 600,00
97	8	11	квартира	939	1	21,28	2 553 600,00
98	8	12	квартира	946	1	32,68	3 921 600,00
99	8	14	квартира	969	1	31,92	3 830 400,00
100	8	15	квартира	979	1	23,61	2 833 200,00
101	9	2	квартира	987	1	37,24	4 468 800,00
102	9	3	квартира	989	1	32,01	3 842 400,00
103	9	4	квартира	1004	1	34,20	4 104 000,00
104	9	5	квартира	1006	1	23,52	2 822 400,00
105	9	6	квартира	1018	1	37,24	4 468 800,00
106	9	7	квартира	1029	1	32,58	3 909 600,00
107	9	8	квартира	1035	3	72,75	8 730 000,00
108	9	9	квартира	1040	1	32,03	3 843 600,00
109	9	10	квартира	1047	1	22,58	2 709 600,00
110	9	10	квартира	1052	1	34,20	4 104 000,00
111	9	11	квартира	1057	1	32,03	3 843 600,00
112	9	12	квартира	1067	3	72,75	8 730 000,00
113	9	13	квартира	1078	1	23,51	2 822 400,00
114	9	14	квартира	1084	1	34,20	4 104 000,00
115	9	15	квартира	1087	1	22,58	2 709 600,00
116	10	2	квартира	1095	2	40,83	4 899 600,00
117	10	3	квартира	1096	1	32,07	3 848 400,00
118	10	3	квартира	1101	1	34,48	4 137 600,00
119	10	4	квартира	1112	1	32,07	3 848 400,00
120	10	5	квартира	1118	2	51,51	6 157 200,00

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 536 из 620
Страница 536

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-КВ-КВ-СУХ-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 01.10. 2024 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	2	квартира	4	1	37,54

Условные обозначения:

121	10	6	квартира	1329	1	36,91	4 429 200,00
122	10	7	квартира	1136	1	33,07	3 968 400,00
123	10	8	квартира	1147	1	34,49	4 138 800,00
124	10	9	квартира	1152	1	33,07	3 968 400,00
125	10	9	квартира	1156	3	51,78	6 207 600,00
126	10	11	квартира	1166	2	51,31	6 157 200,00
127	10	11	квартира	1189	1	36,91	4 429 200,00
128	10	12	квартира	1176	1	33,07	3 968 400,00
129	10	13	квартира	1181	2	40,80	4 899 600,00
130	10	13	квартира	1188	1	34,49	4 138 800,00
131	10	14	квартира	1192	1	33,07	3 968 400,00
132	11	3	квартира	1234	1	22,88	2 745 600,00
133	11	3	квартира	1239	2	51,59	6 190 800,00
134	11	4	квартира	1228	1	43,34	5 224 800,00
135	11	5	квартира	1232	1	26,46	3 175 200,00
136	11	6	квартира	1239	3	67,68	8 121 600,00
137	11	6	квартира	1241	2	51,59	6 190 800,00
138	11	7	квартира	1245	1	36,91	4 429 200,00
139	11	7	квартира	1249	1	33,17	3 980 400,00
140	11	9	квартира	1262	1	22,88	2 745 600,00
141	11	9	квартира	1268	1	43,34	5 224 800,00
142	11	10	квартира	1271	3	67,68	8 121 600,00
143	11	10	квартира	1275	2	51,59	6 190 800,00
144	11	11	квартира	1280	1	26,46	3 175 200,00
145	11	12	квартира	1289	1	33,17	3 980 400,00
146	11	14	квартира	1286	1	33,17	3 980 400,00
147	11	14	квартира	1287	2	51,59	6 190 800,00
148	11	15	квартира	1296	1	43,34	5 224 800,00
149	11	16	квартира	1325	2	51,59	6 190 800,00
150	12	2	квартира	1325	1	37,22	4 466 400,00
151	12	3	квартира	1334	1	23,91	2 869 200,00
152	12	4	квартира	1344	2	69,99	8 398 800,00
153	12	5	квартира	1351	1	34,28	4 111 200,00
154	12	6	квартира	1342	1	23,16	2 779 200,00
155	12	8	квартира	1375	2	57,39	6 886 800,00
156	12	9	квартира	1382	1	23,91	2 869 200,00
157	12	9	квартира	1386	1	37,22	4 466 400,00
158	12	10	квартира	1394	1	23,16	2 779 200,00
159	12	10	квартира	1395	2	51,63	6 195 600,00
160	12	12	квартира	1410	1	23,16	2 779 200,00
161	12	12	квартира	1411	2	51,63	6 195 600,00
162	12	14	квартира	1421	1	37,22	4 466 400,00
163	12	15	квартира	1420	1	23,91	2 869 200,00
164	12	15	квартира	1431	2	69,99	8 398 800,00
		Итого				6452,87	774 248 400,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Действующая на основании Доверенности

/ Брысина Ю.А.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Действующая на основании Доверенности

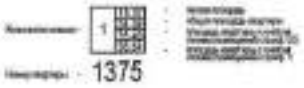
/ Черницей Ю.С.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 537 из 620
Страница 537

Лист № 2

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	3	квартира	11	2	57,26

Условные обозначения:



Лист № 3

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	4	квартира	21	1	23,72

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 538 из 620
Страница 538

Лист № 4

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	5	квартира	32	1	37,54

Условные обозначения:

Лист № 5

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	6	квартира	38	2	57,26

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 539 из 620
Страница 539

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	7	квартира	51	1	23,72

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	8	квартира	63	1	36,85

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 540 из 620
Страница 540

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	9	квартира	71	2	57,00

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	10	квартира	79	1	23,70

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 541 из 620

Страница 541

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	11	квартира	82	1	36,66
1	11	квартира	84	1	23,72

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	12	квартира	92	2	57,26

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 542 из 620

Страница 542

Лист № 13

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	14	квартира	112	1	37,54

Условные обозначения:

Лист № 12

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	13	квартира	105	1	23,72

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 543 из 620
Страница 543

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	15	квартира	125	2	57,09

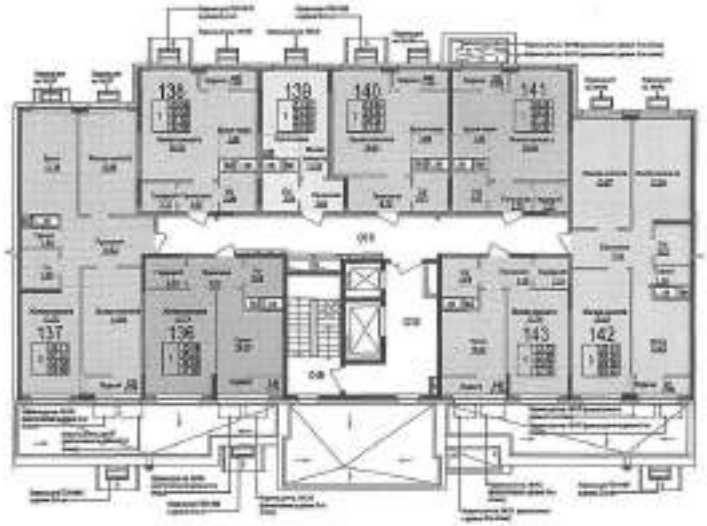
Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	16	квартира	133	1	25,70

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 544 из 620
Страница 544

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	2	квартира	138	1	32,58



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	4	квартира	152	1	37,85
2	4	квартира	155	1	19,68

Условные обозначения:

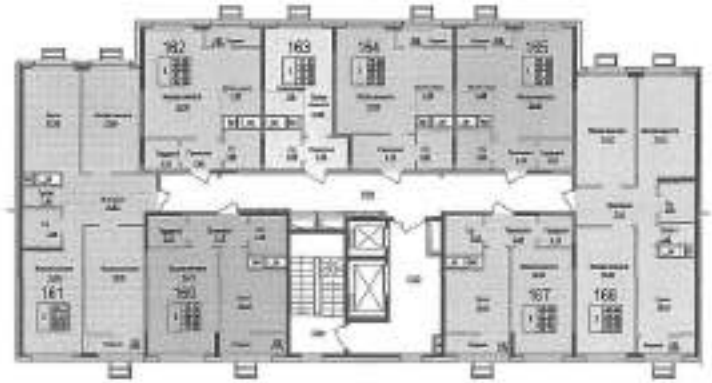
tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 545 из 620

Страница 545

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	5	квартира	166	3	66,65



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	6	квартира	172	1	31,54

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 546 из 620

Страница 546

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Лист № 20

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	7	квартира	183	1	38,76

Условные обозначения:

Лист № 21

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	8	квартира	189	1	32,62

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 547 из 620
Страница 547

Лист № 22

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	9	квартира	192	1	37,85
2	9	квартира	193	3	69,60

Условные обозначения:

Лист № 23

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	10	квартира	202	1	32,58

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 548 из 620
Страница 548

Лист № 24

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	12	квартира	223	1	34,76

Условные обозначения:

Лист № 25

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	13	квартира	230	3	66,65

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 549 из 620
Страница 549

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	14	квартира	235	1	19,68

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	15	квартира	240	1	37,85

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 550 из 620

Страница 550

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
2	16	квартира	252	1	31,54

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	4	квартира	272	1	34,12

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 551 из 620
Страница 551

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	5	квартира	281	2	51,67

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	7	квартира	302	2	52,73

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 552 из 620

Страница 552

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	8	квартира	306	1	37,54

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	9	квартира	318	2	52,73

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 553 из 620
Страница 553

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	10	квартира	324	1	32,68

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	11	квартира	329	2	51,67

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 554 из 620
Страница 554

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	13	квартира	349	1	36,29

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	15	квартира	367	1	39,08

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 555 из 620
Страница 555

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
3	16	квартира	374	2	52,73

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	2	квартира	384	2	54,76

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 556 из 620
Страница 556

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	5	квартира	402	1	40,35

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	8	квартира	415	2	54,25

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 557 из 620
Страница 557

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	10	квартира	427	1	40,35

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	11	квартира	429	2	54,76

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 558 из 620
Страница 558

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	14	квартира	446	2	54,43

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	15	квартира	452	1	40,35

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 559 из 620
Страница 559

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	17	квартира	460	2	54,25

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	19	квартира	472	1	46,35

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 560 из 620
Страница 560

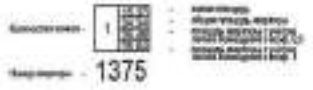
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	20	квартира	478	2	57,56

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4	23	квартира	492	1	40,35

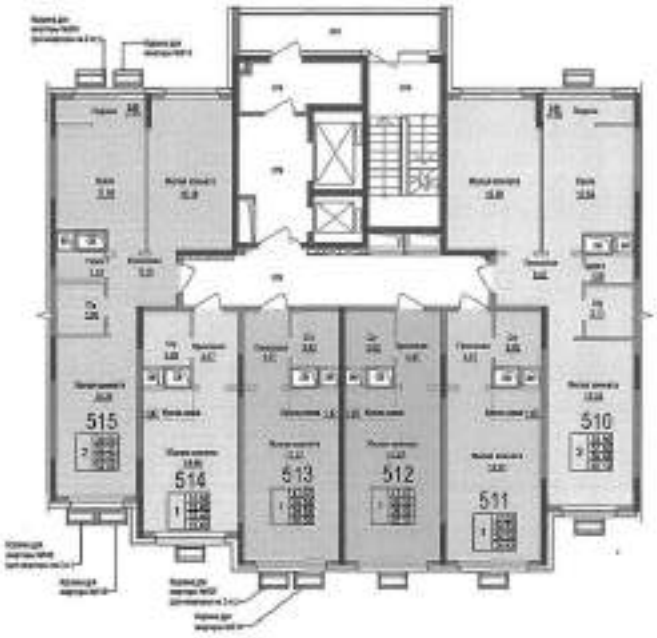
Условные обозначения:



Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 561 из 620
Страница 561

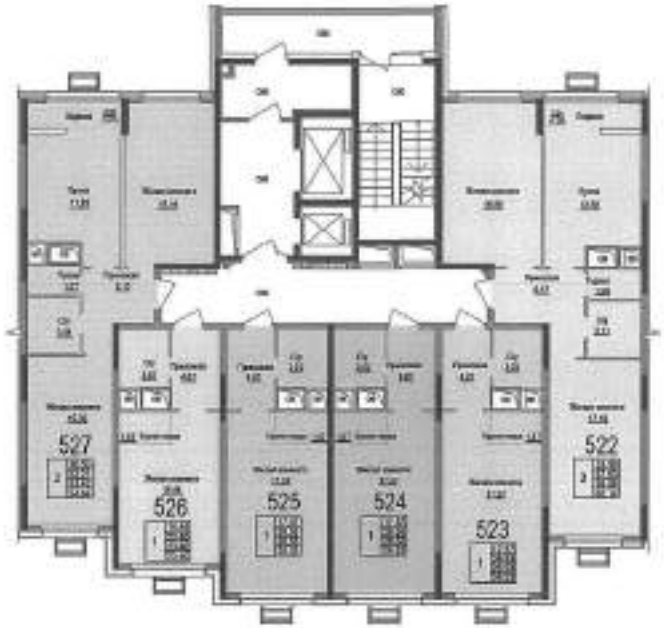
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	3	квартира	511	1	26,55



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	3	квартира	524	1	26,55



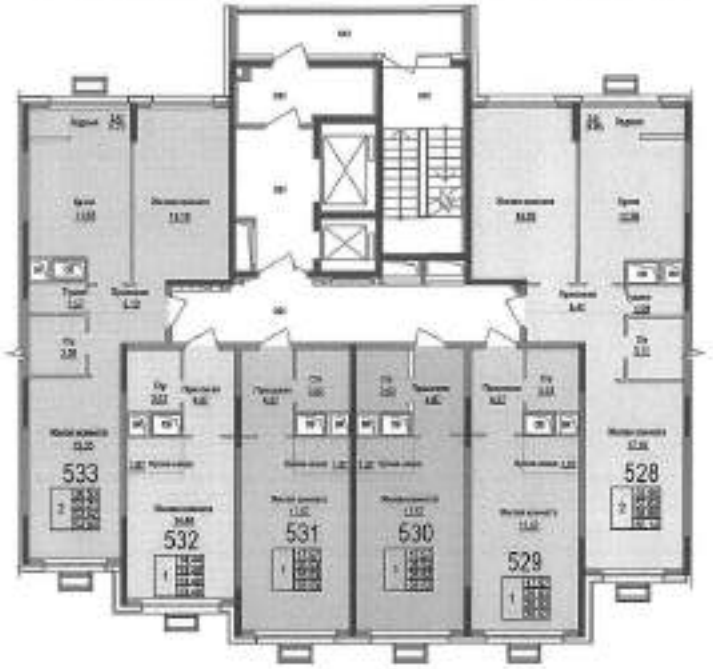
Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 562 из 620
Страница 562

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Лист № 52

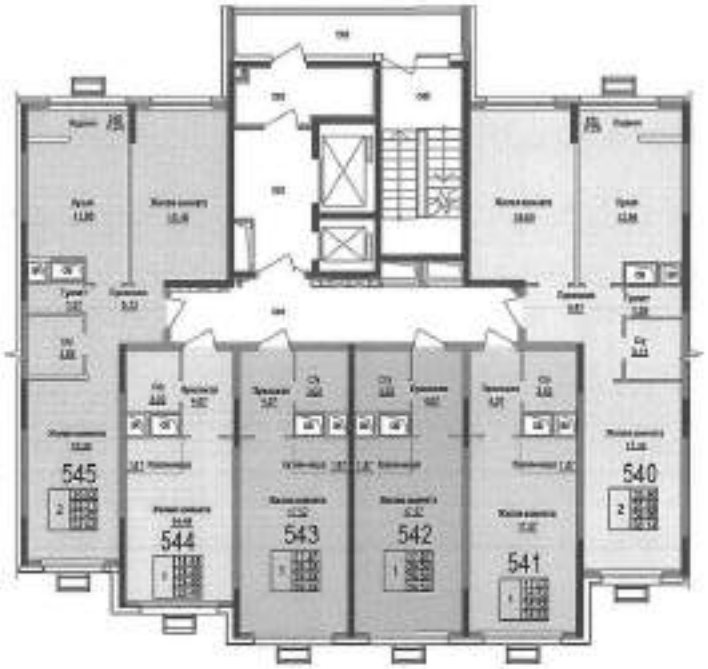
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	6	квартира	528	2	60,14



Условные обозначения:

Лист № 53

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	8	квартира	543	1	26,53

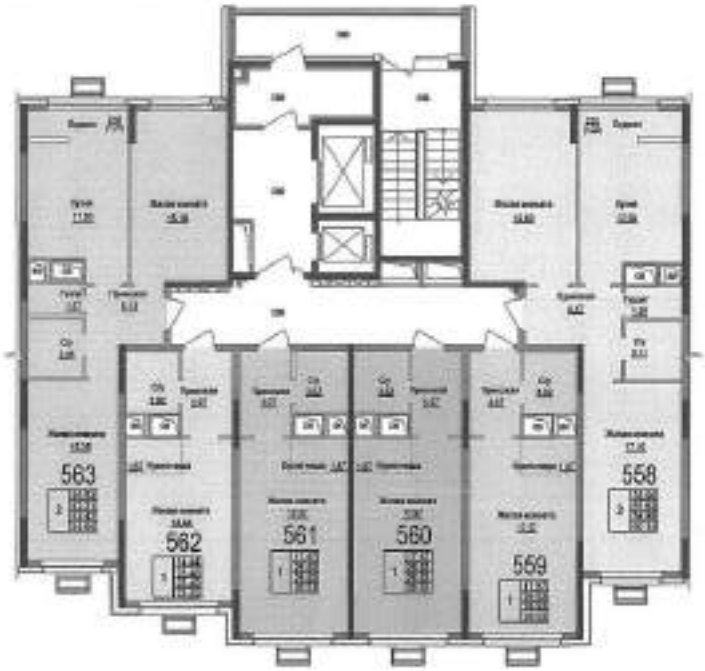


Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 563 из 620
Страница 563

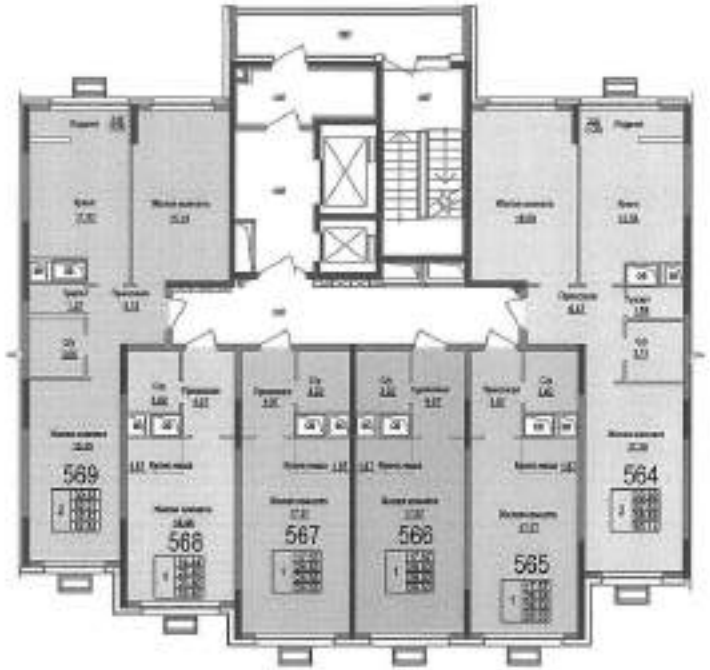
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	11	квартира	562	1	21,40



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	12	квартира	569	2	54,64

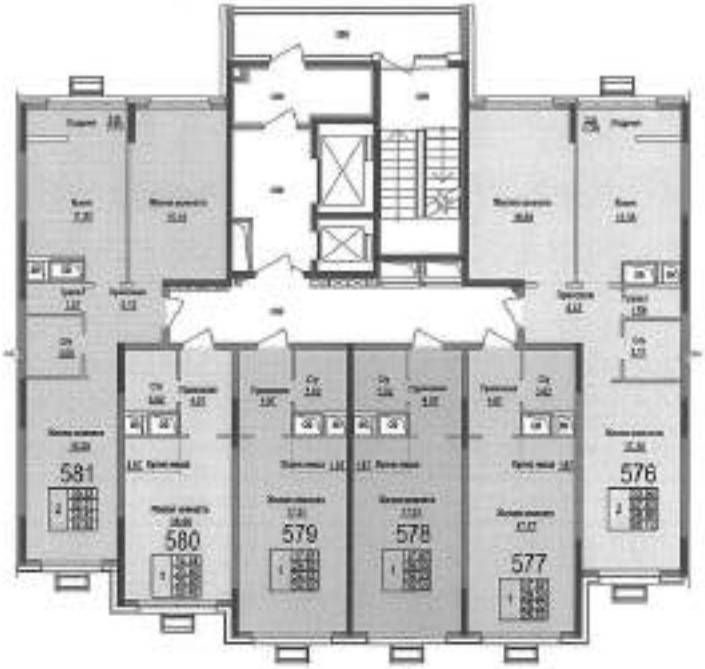


Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 564 из 620
Страница 564

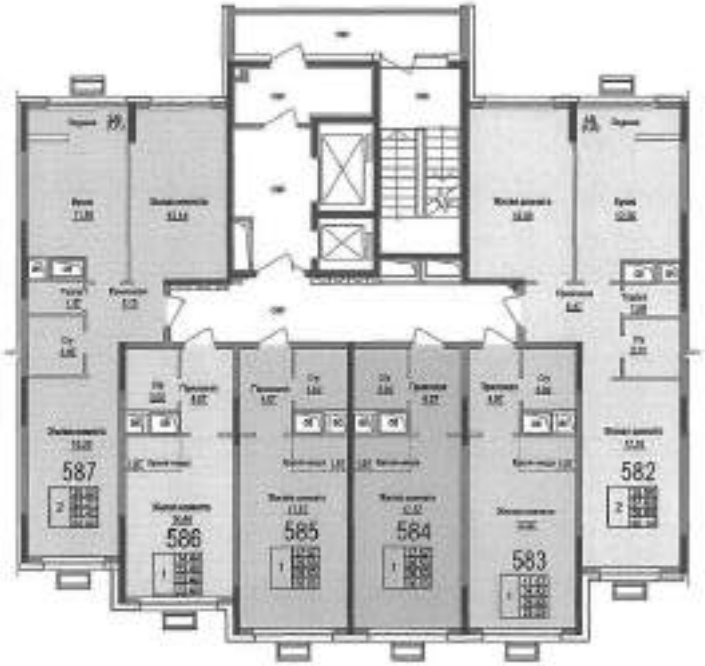
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	14	квартира	577	1	26,53



Условные обозначения:

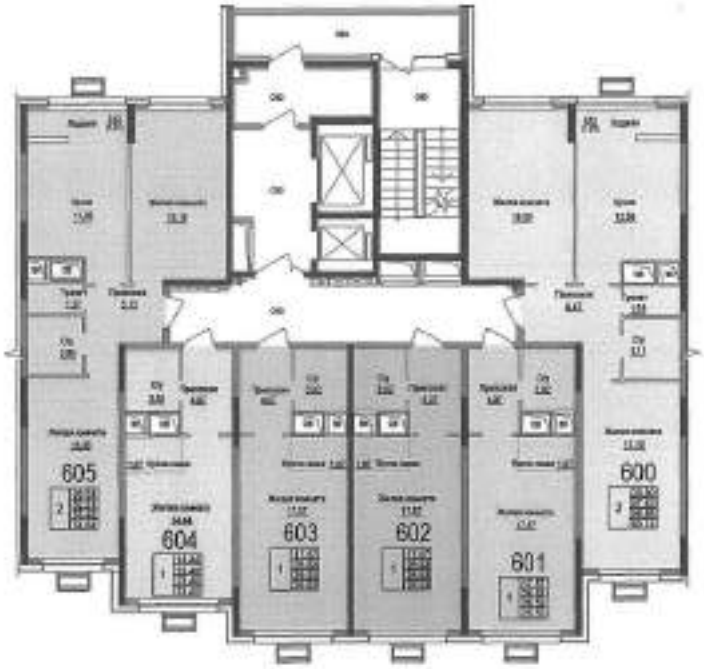
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	13	квартира	587	2	54,64



Условные обозначения:

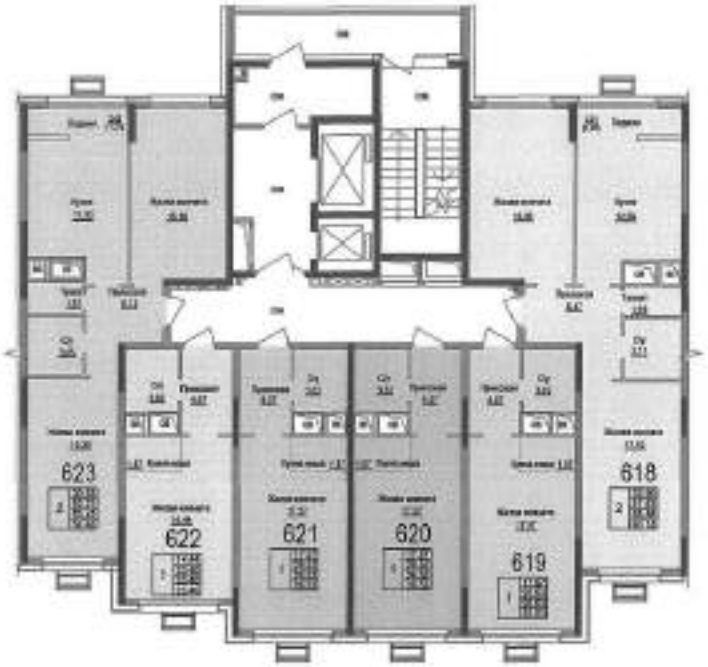
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 565 из 620
Страница 565

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	18	квартира	600	2	60,14
5	18	квартира	604	1	23,40



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	21	квартира	620	1	26,53



Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

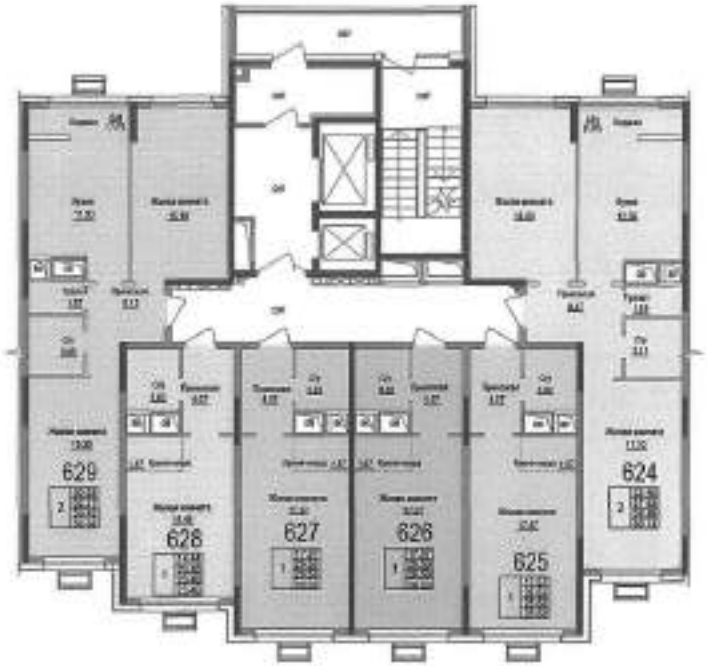
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 566 из 620

Страница 566

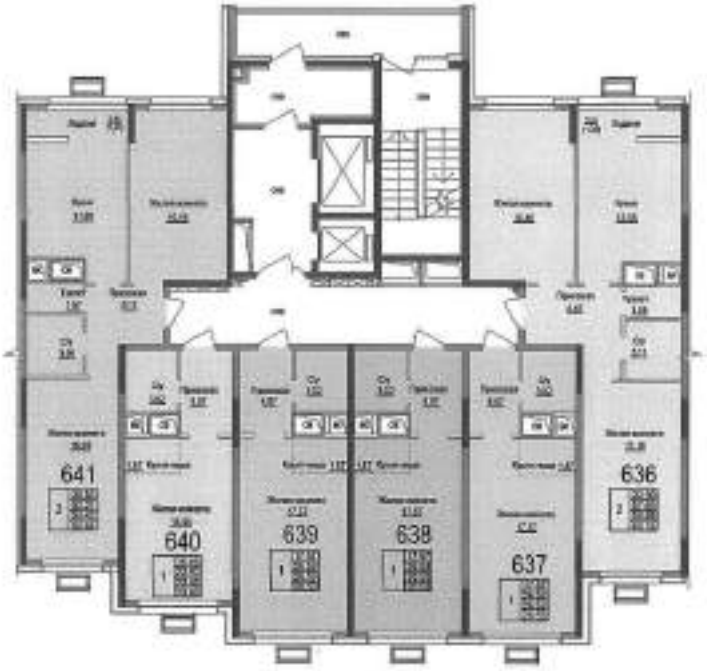
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	22	квартира	629	2	54,64



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	24	квартира	641	2	54,64

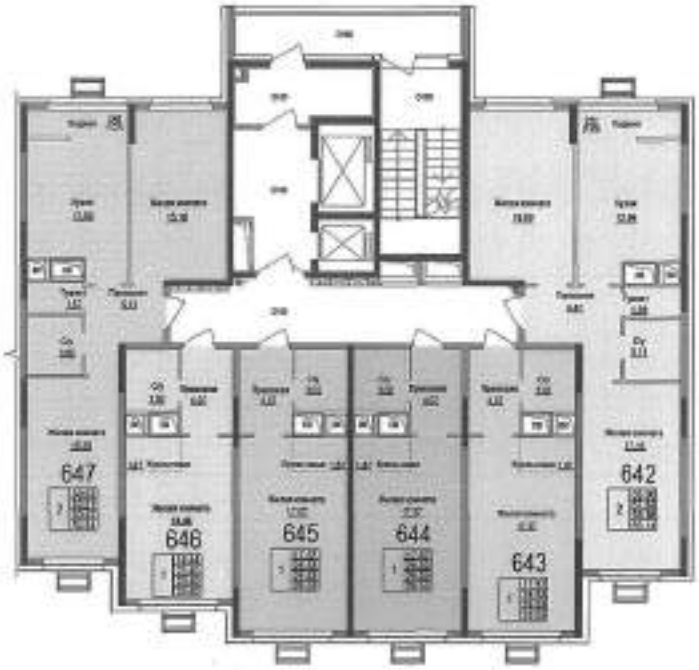


Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 567 из 620
Страница 567

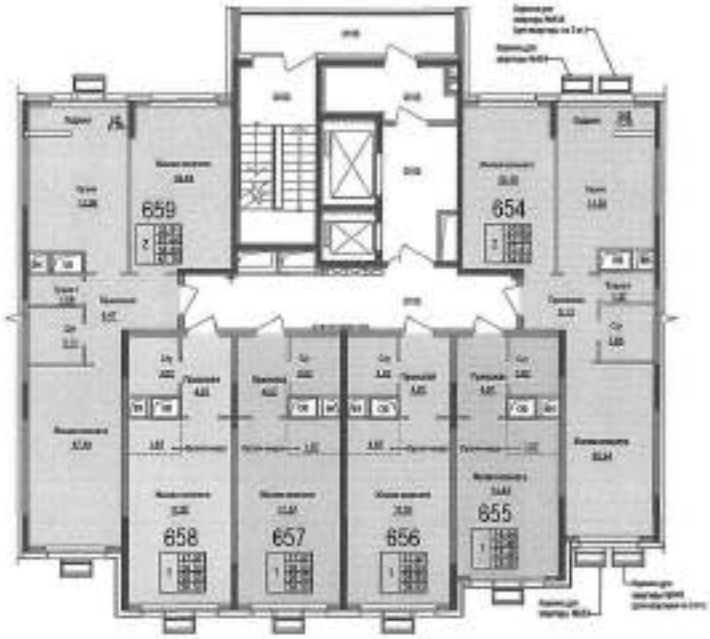
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
5	25	квартира	646	1	23,40



Условные обозначения:

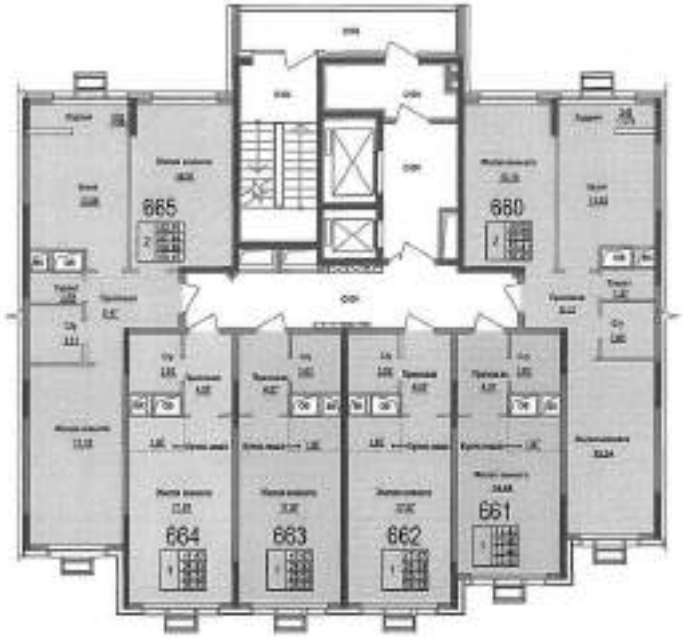
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	3	квартира	654	2	54,63



Условные обозначения:

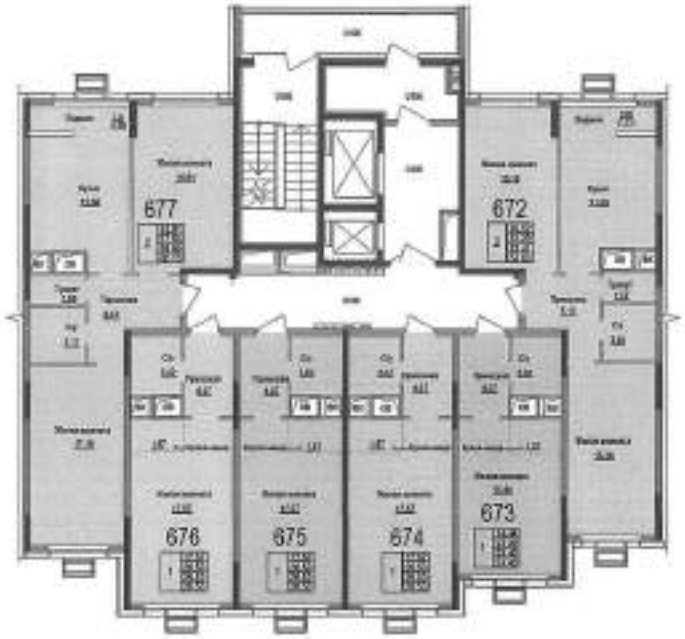
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 568 из 620
Страница 568

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	4	квартира	661	1	23,40

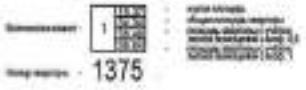


Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	6	квартира	674	1	26,53



Условные обозначения:



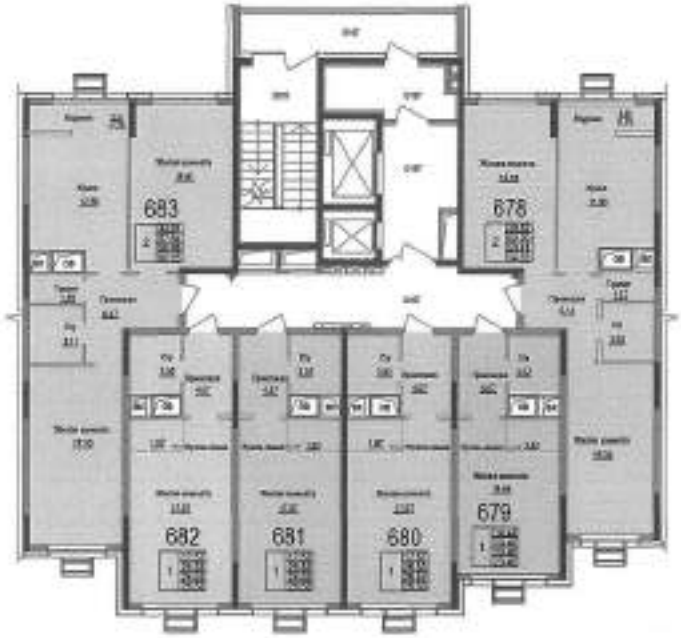
tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00 Страница 569
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 569 из 620

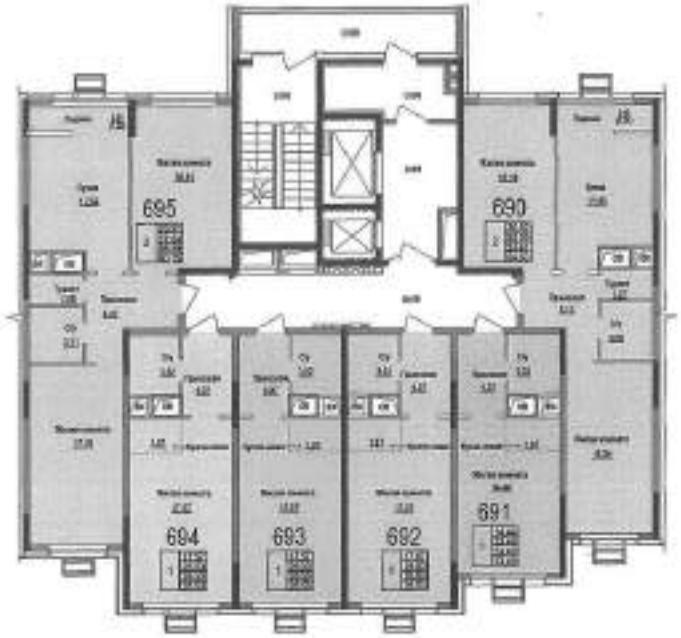
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	7	квартира	683	2	60,35



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	9	квартира	693	1	26,53

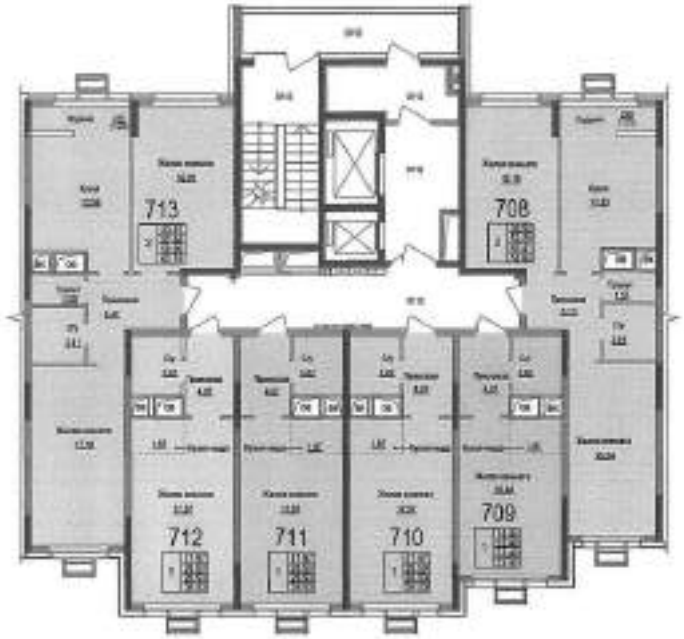


Условные обозначения:

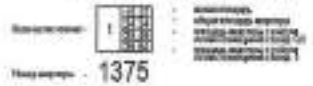
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 570 из 620
Страница 570

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

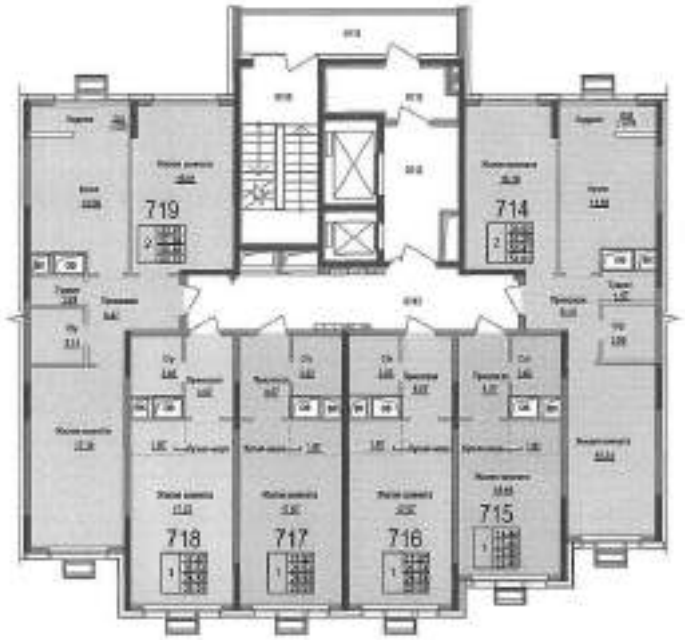
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	12	квартира	712	1	26,53



Условные обозначения:



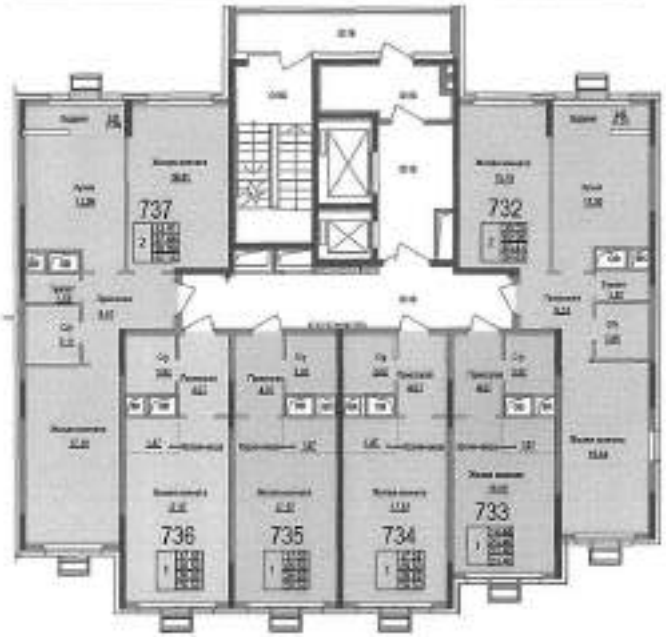
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	13	квартира	714	2	54,63



Условные обозначения:

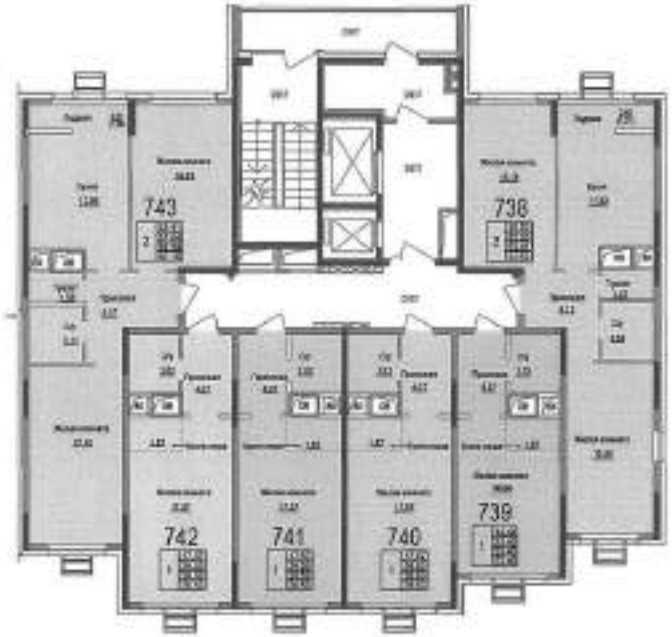
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 571 из 620
Страница 571

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	16	квартира	734	1	26,53



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	17	квартира	738	2	54,63



Условные обозначения:

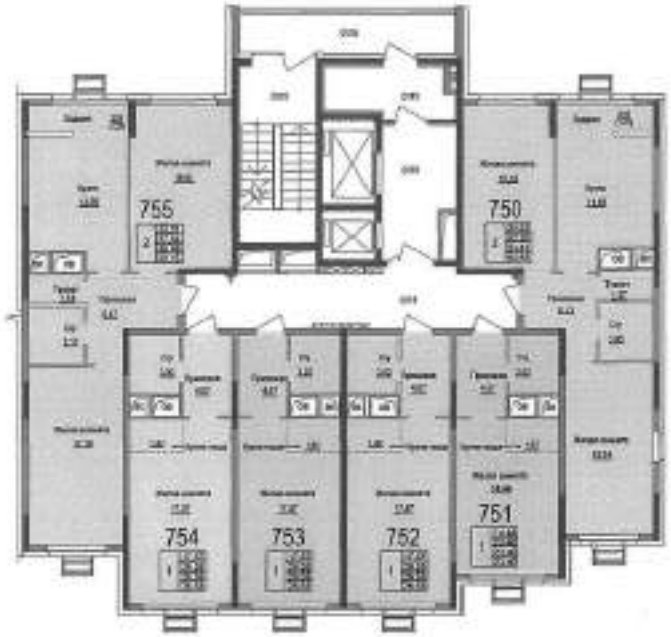
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 572 из 620
Страница 572

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № ПКК-КВ-КВ-С/75-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 27.10.2024 г.

Лист № 72

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	19	квартира	751	1	23,40



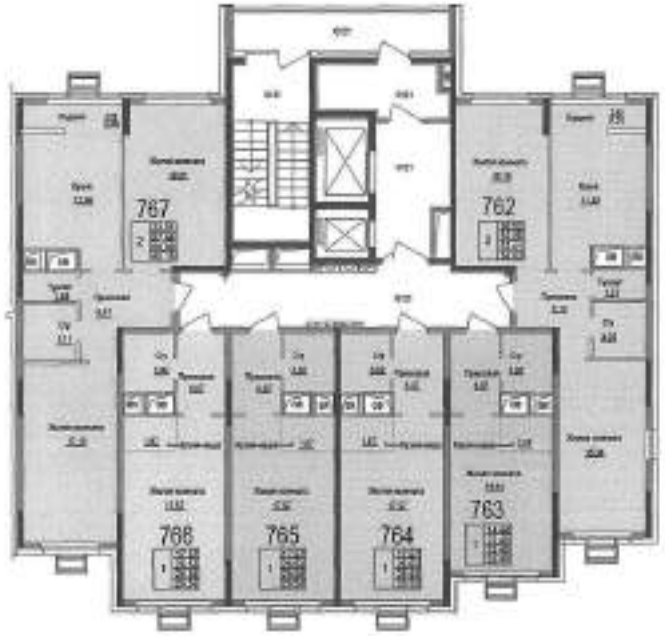
Условные обозначения:

89

ДОГОВОР № ПКК-КВ-КВ-С/75-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 27.10.2024 г.

Лист № 73

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	21	квартира	767	2	66,15



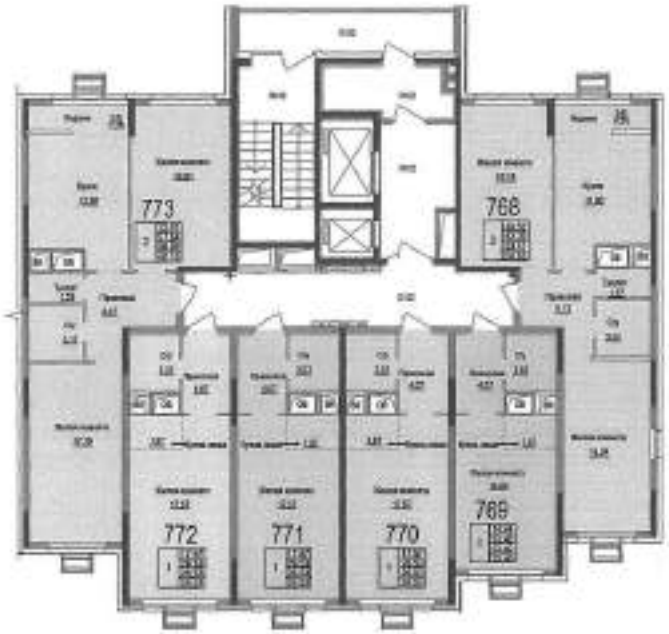
Условные обозначения:

90

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 573 из 620
Страница 573

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
6	22	квартира	776	1	26,53



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	3	квартира	792	1	40,51

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 574 из 620
Страница 574

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	4	квартира	796	2	59,84

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	5	квартира	802	1	40,51

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 575 из 620
Страница 575

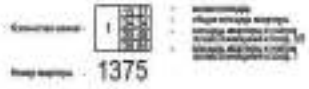
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	6	квартира	808	2	53,45

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	7	квартира	812	1	40,51

Условные обозначения:

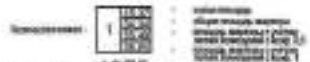


Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 576 из 620
Страница 576

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	8	квартира	818	2	53,65

Условные обозначения:



1375

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	10	квартира	829	2	54,09

Условные обозначения:

1375

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 577 из 620
Страница 577

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Лист № 82

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	11	квартира	832	1	40,51

Условные обозначения:

Лист № 83

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	12	квартира	840	2	54,65

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 578 из 620
Страница 578

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
7	13	квартира	842	1	40,51

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	3	квартира	865	1	32,68

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 579 из 620

Страница 579

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	4	квартира	875	1	21,41

Условные обозначения:

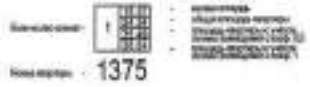
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	5	квартира	886	1	33,90

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 580 из 620
Страница 580

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	6	квартира	897	1	31,92

Условные обозначения:



Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	7	квартира	904	1	33,90

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 581 из 620

Страница 581

Лист № 90

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	8	квартира	916	1	23,61

Условные обозначения:

Лист № 91

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	10	квартира	935	1	31,92
8	10	квартира	936	1	33,58

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 582 из 620
Страница 582

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	11	квартира	939	1	21,28

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	12	квартира	946	1	32,68

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

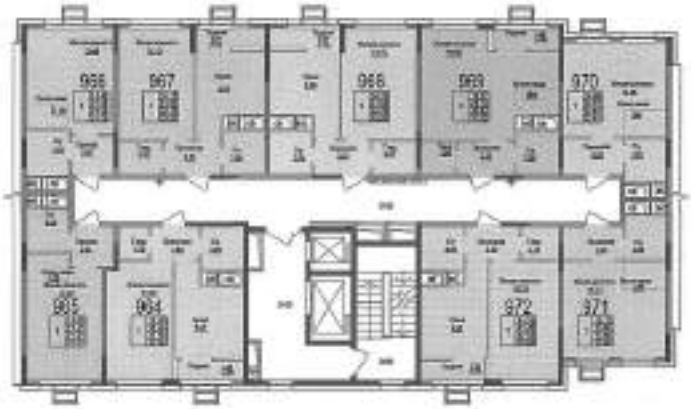
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 583 из 620

Страница 583

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

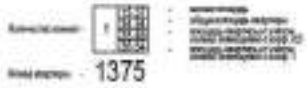
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	14	квартира	969	1	31,92



Условные обозначения:

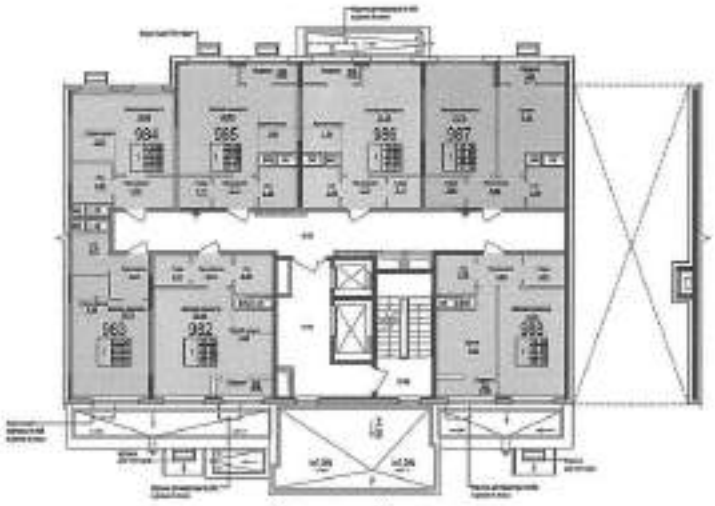
Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
8	15	квартира	979	1	23,61

Условные обозначения:



Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 584 из 620
Страница 584

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	2	квартира	987	1	37,24



Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	1	квартира	989	1	32,02

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 585 из 620

Страница 585

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	4	квартира	1004	1	34,20

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	5	квартира	1006	1	23,52

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 586 из 620

Страница 586

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	6	квартира	1018	1	27,24

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	7	квартира	1023	1	22,58

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 587 из 620
Страница 587

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	8	квартира	1035	3	72,75

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	9	квартира	1040	1	32,03

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00 Страница 588
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 588 из 620

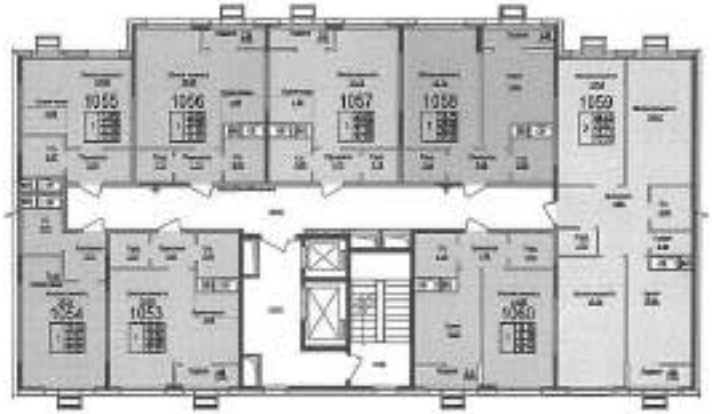
Лист № 104

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	10	квартира	1047	1	22,58
9	10	квартира	1052	1	34,20

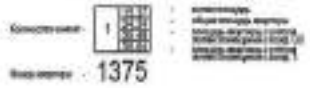
Условные обозначения:

Лист № 105

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	11	квартира	1057	1	32,03



Условные обозначения:

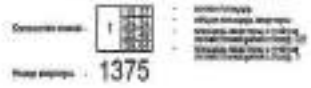


tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 589 из 620
Страница 589

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	12	квартира	1067	3	72,75

Условные обозначения:



Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	13	квартира	1070	1	23,52

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 590 из 620
Страница 590

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Лист № 108

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	14	квартира	1084	1	34,20

Условные обозначения:

Лист № 109

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
9	15	квартира	1087	1	22,58

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 591 из 620
Страница 591

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	2	квартира	1095	2	40,83
10	2	квартира	1096	1	32,07

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	3	квартира	1101	1	34,48

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 592 из 620

Страница 592

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	4	квартира	1112	1	32,07

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	5	квартира	1118	2	51,31

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 593 из 620
Страница 593

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	6	квартира	1129	1	36,91

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	7	квартира	1136	1	32,07

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 594 из 620

Страница 594

Лист № 116

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	8	квартира	1147	1	34,49

Условные обозначения:

Лист № 117

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	9	квартира	1152	1	32,07
10	9	квартира	1154	2	51,75

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 595 из 620
Страница 595

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	11	квартира	1166	2	51,31
10	11	квартира	1169	1	36,91

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	12	квартира	1176	1	32,07

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 596 из 620

Страница 596

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	13	квартира	1183	2	40,83
10	13	квартира	1188	1	34,49

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
10	14	квартира	1392	1	32,07

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 597 из 620

Страница 597

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	3	квартира	1214	1	22,88
11	3	квартира	1219	2	51,59

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	4	квартира	1228	1	43,54

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

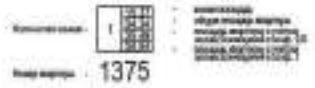
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 598 из 620

Страница 598

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	5	квартира	1232	1	26,00

Условные обозначения:



Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	6	квартира	1239	3	67,68
11	6	квартира	1243	2	51,59

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 599 из 620

Страница 599

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	7	квартира	1245	1	38,91
11	7	квартира	1249	1	32,17

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	9	квартира	1262	1	22,68
11	9	квартира	1268	1	43,54

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 600 из 620
Страница 600

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	10	квартира	1271	3	67,68
11	10	квартира	1275	2	51,59

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	11	квартира	1280	1	26,46

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 601 из 620
Страница 601

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	12	квартира	1289	1	32,17

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	14	квартира	1306	1	32,17
11	14	квартира	1307	2	51,59

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 602 из 620

Страница 602

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	15	квартира	1316	1	43,54

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
11	16	квартира	1323	2	51,59

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 603 из 620

Страница 603

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	2	квартира	1325	1	37,22

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	3	квартира	1334	1	23,94

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 604 из 620
Страница 604

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	4	квартира	1344	2	46,90

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	5	квартира	1353	1	34,26

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 605 из 620

Страница 605

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	6	квартира	1362	1	23,16

Условные обозначения:

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	8	квартира	1373	2	57,39

Условные обозначения:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 606 из 620
Страница 606

Лист № 140

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	9	квартира	1382	1	23,91
12	9	квартира	1388	1	37,22

Условные обозначения:

Лист № 141

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	10	квартира	1394	1	23,16
12	10	квартира	1395	2	51,63

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00 Страница 607
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 607 из 620

Лист № 142

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	12	квартира	1410	1	23,16
12	12	квартира	1411	2	51,63

Условные обозначения:

Лист № 143

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	14	квартира	1421	1	37,22

Условные обозначения:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 608 из 620
Страница 608

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-КВ-КД-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 01.10.2024 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Лист № 1

В отношении Квартир №№: 138, 152, 155, 166, 172, 183, 189, 192, 193, 202, 223, 230, 235, 240, 252, 384, 402, 415, 427, 429,446, 452, 460, 472, 478, 492, 654, 661, 674, 683, 693, 712, 714, 734, 738, 751, 767, 770, 792, 796, 802, 808, 812, 818, 829 ,832, 840, 842, 987, 989, 1004, 1006, 1018, 1023, 1035, 1040, 1047, 1052, 1057, 1067, 1070, 1084, 1087 применима следующая комплектация Объекта долевого строительства:

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутриквартирные двери	Не выполняются
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванные комнаты	Перегородки не устанавливаются. Выполняется гидроизоляция и стяжка.
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчик электроэнергии	Устанавливается
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щита механизации.
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды проходящие с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без калибровки).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки. Для подключения к стояку предусмотрен отвод с заглушкой.
Интернет	Без внутриквартирной разводки и заноса кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телевидение	Выполняется без разводки и заноса кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Домофон	С заведением кабеля в квартиру. Без внутриквартирной разводки. Без установки трубки.
Сантехнические изделия	Сантехнические изделия (унитаз, раковины, ванна либо душевая кабина, полотенцесушитель, смесители и проч.) не устанавливаются

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая отмазка под устройство окон, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), со 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.

Лист № 144

Секция	Этаж	Тип Объекта долевого строительства	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
12	15	квартира	1430	1	23,01
12	15	квартира	1432	2	40,99

Условные обозначения:

Застройщик
ООО «СЗ «Гринвэй Гэмпи»

Действующая на основании Доверенности

/ Брыкина Ю.А.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Действующая на основании Доверенности

/ Черногай Ю.С.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00 Страница 609
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 609 из 620

Лист № 2

В отношении Квартир №№ 865, 875, 886, 897, 904, 916, 933, 936, 939, 946, 969, 979 применима следующая комплектация Объекта долевого строительства:

С предчистовой отделкой WHITE BOX	
Наименование работ	**Описание**
Окна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются без отделки откосов Подоконные доски не устанавливаются Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутриквартирные перегородки	Перегородки возводятся на всю высоту
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение и канализация	Выполняются разводка с заглушками по конечного оборудования и установкой гребенки в общем шкафу (нише)
Кондиционирование	Выполняются трассы для подключения фреона и отвода конденсата в канализацию от места для установки внутреннего блока кондиционера в зимней комнате Прокладывается кабель питания от щита до внутреннего блока. Прокладывается кабель питания и управления между местом установки внутреннего блока и наружного
Счетчик электроэнергии	Устанавливается
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения с разводкой по квартире и установкой подрозетников, в том числе на лоджии. Устройство верхнего освещения в каждой комнате, в т.ч. лоджии. Устройство проходных выключателей в спальне и коридоре
Интернет	Кабель заведен в квартиру, без внутриквартирной разводки (без установки маршрутизатора и прочего дополнительного оборудования).
Телевидение эфирное	Кабель заведен в квартиру, с внутриквартирной разводкой и установкой телевизионной розетки (без установки маршрутизатора и прочего дополнительного оборудования).
Домофон	Кабель заведен в квартиру (без установки дополнительного оборудования)
Кухня, комнаты, коридоры, лоджии	
Полы	Стяжка по всей площади квартиры
Стены	Стены: устройство перегородок, штукатурка
Санузел	
Стены	Стены: Эластичная бесшовная гидроизоляция Кнауф
Полы	Стяжка с устройством гидроизоляции
Сантехнические изделия	Не устанавливаются

Настоящие описание, производимые в отношении Квартиры работы, являются ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Все работы, производимые в отношении Квартиры, и не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Лист № 3

В отношении Квартир №№ 4, 11, 21, 32, 38, 51, 61, 71, 79, 82, 84, 92, 105, 112, 125, 133, 272, 281, 302, 306, 318, 324, 329, 349, 367, 374, 511, 524, 528, 543, 562, 569, 577, 587, 600, 604, 620, 629, 641, 646, 1095, 1096, 1101, 1112, 1118, 1129, 1136, 1147, 1152, 1154, 1166, 1169, 1176, 1183, 1188, 1192, 1214, 1219, 1228, 1232, 1239, 1243, 1245, 1249, 1262, 1268, 1271, 1275, 1280, 1289, 1306, 1307, 1316, 1323, 1325, 1334, 1344, 1353, 1362, 1375, 1382, 1388, 1394, 1395, 1410, 1411, 1421, 1430, 1432 применима следующая комплектация Объекта долевого строительства:

Общая	
Окна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается.
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются
Внутриквартирные двери	Устанавливаются
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Счетчик электроэнергии	Устанавливается
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения с разводкой по квартире. Установка выключателей. Установка розетки
Интернет	С заведением кабеля в квартиру, и установкой розетки в прихожей (коридоре).
Телевидение эфирное	С заведением кабеля в квартиру, выполнением разводки кабеля по квартире и установкой розетки
Домофон	С заведением кабеля в квартиру, и установкой домофонной трубки (аудиомаяк)
Кухня, комнаты, коридоры, лоджии	
Полы	Керамическая плитка, либо ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещений)
Стены и потолки	Окраска стен, либо обои, устройство натяжных потолков.
Санузел	
Стены и потолки	Потолки: Устройство натяжных потолков либо окраска. Стены: Облицовка керамической плиткой
Полы	Керамическая плитка
Сантехнические изделия	Умывальник, раковина, ванна либо душевая кабина, смеситель. Для подключения полотенцесушителя предусмотрена розетка.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий), included сантехнических и иное оборудование, окна, двери, покрытие стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является исключением, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостаткам, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры. Установка в Квартире оборудования осуществляется

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
2278e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 610 из 620
Страница 610

Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства. А также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

Застройщик
ООО «СЗ «Гравель Гавань»

Действующая на основании Доверенности

_____ / Брызгина Ю.А.

м.п.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Действующая на основании Доверенности

_____ / Черкорай Ю.С.

м.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 611 из 620
Страница 611

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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 612 из 620

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, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15» 11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Е.В. Петровская

(должность уполномоченного лица) (подпись)

Москва

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 613 из 620

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. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 614 из 620

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 615 из 620

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 Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чухманов Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 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, устанавливаемых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере 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. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включается: 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 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 616 из 620

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в 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. 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 20.03.2022 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 (Семь) 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. 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: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента, или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала умышленно идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними вход, выход, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащие или управляемые Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящееся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберпроисшествие означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудников, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Подпись страхователя Ефимовой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

/Рудый С.Г./

М.П.

На основании Доверенности № 05-1305/10/24-с от 23.09.2024г.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 617 из 620

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 или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лацкевая, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1 Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договора по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 618 из 620

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который несет лицо, застраховавшее Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в 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. 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. 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: 9.1.1. Кибератакой или Кибервмешательством, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Кибервмешательства, или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна 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 убытки. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, 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, принадлежащие или управляемые Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Кибервмешательство означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудников, независимых подрядчиков/консультантов или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Климовой О.Н

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Е.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 03-15/510/23-с от 26.12.2023 г.

Передан через Диадок 01.09.2025 16:01 GMT+03:00
22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673
Страница 619 из 620

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 619 (Шестьсот девятнадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Идентификатор документа 22f8e566-d473-46b5-b3fb-8c55dd9aa673

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" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	31B0F60028B3329E415DC99F697051BF с 28.07.2025 17:48 по 28.07.2026 17:48 GMT+03:00	01.09.2025 16:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	01.09.2025 16:02 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа