

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-360-1
от 16 июля 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в
соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из
47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в
жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному
адресу: Московская область, городской округ Балашиха,
микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б.**

**Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке
площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006**

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 № 360 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	16 июля 2024 г.
Дата составления отчета:	16 июля 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	6
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	10
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	10
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»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	11
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	11
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	13
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.11. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	20
2.1. Общие положения	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	23
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	39
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	39
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	40
3.1. Общие положения	40
3.2. Анализ рынка недвижимости	40
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	96
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	97
5.1. Общие положения	97
5.2. Основные понятия оценки	97
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	98
5.4. Согласование результатов оценки	104
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	105
6.1. Выбор подходов и методов оценки	105
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	106
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	171
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	171
6.5. Согласование результатов оценки	172
VII. ВЫВОДЫ	174
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	176
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	217

**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.**

«16» июля 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 360 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-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	5	22	480	3	71,96
2	5	23	482	1	24,46
3	6	14	559	2	52,5
4	6	16	569	2	52,5
5	6	19	588	2	51,21
6	6	22	599	2	52,5
7	6	25	614	2	52,5
8	7	2	620	1	23,51
9	7	4	636	1	23,51
10	7	7	661	1	23,74
11	7	9	677	1	23,74
12	7	10	686	1	33,27
13	7	11	692	1	23,51
14	7	12	702	1	33,27
15	7	13	714	1	31,52
16	7	14	720	1	31,49
17	8	2	724	1	26,75
18	8	3	728	1	33,33
19	8	4	740	1	35,6
20	8	6	750	1	33,43
21	8	6	753	1	26,91
22	8	8	766	1	26,75
23	8	8	769	2	56,95
24	8	9	776	2	56,95
25	8	11	785	1	33,43
26	8	14	807	1	33,85
27	8	14	808	1	26,75

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
28	8	15	818	2	56,95
29	8	16	821	1	33,85
30	9	2	826	1	33,94
31	9	4	844	1	33,94
32	9	5	861	1	33,89
33	9	6	863	1	22,74
34	9	8	883	1	33,27
35	9	10	899	1	22,74
36	9	13	925	1	33,94
37	9	13	930	1	31,41
38	9	13	931	1	22,88
39	9	16	954	1	22,74
40	9	16	955	1	33,27
41	10	5	976	3	71,87
42	10	5	978	1	31,06
43	10	7	990	1	31,65
44	10	11	1 008	1	31,06
45	10	12	1 011	3	71,87
46	10	13	1 019	3	66,31
47	10	13	1 020	1	31,65
Итого: 47 квартир					1 746,92

Оценка проведена по состоянию на 16 июля 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, 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:

274 738 549

**(Двести семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч
пятьсот сорок девять)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	22	480	3	71,96	10 427 004
2	5	23	482	1	24,46	4 251 148
3	6	14	559	2	52,5	7 943 250
4	6	16	569	2	52,5	7 943 250
5	6	19	588	2	51,21	7 748 073
6	6	22	599	2	52,5	7 943 250
7	6	25	614	2	52,5	7 943 250
8	7	2	620	1	23,51	4 086 038
9	7	4	636	1	23,51	4 086 038
10	7	7	661	1	23,74	4 126 012
11	7	9	677	1	23,74	4 126 012
12	7	10	686	1	33,27	5 253 333
13	7	11	692	1	23,51	4 086 038
14	7	12	702	1	33,27	5 253 333
15	7	13	714	1	31,52	4 977 008
16	7	14	720	1	31,49	4 972 271
17	8	2	724	1	26,75	4 649 150
18	8	3	728	1	33,33	5 262 807
19	8	4	740	1	35,6	5 621 240
20	8	6	750	1	33,43	5 278 597
21	8	6	753	1	26,91	4 676 958
22	8	8	766	1	26,75	4 649 150
23	8	8	769	2	56,95	8 616 535
24	8	9	776	2	56,95	8 616 535
25	8	11	785	1	33,43	5 278 597
26	8	14	807	1	33,85	5 344 915
27	8	14	808	1	26,75	4 649 150
28	8	15	818	2	56,95	8 616 535
29	8	16	821	1	33,85	5 344 915
30	9	2	826	1	33,94	5 359 126
31	9	4	844	1	33,94	5 359 126
32	9	5	861	1	33,89	5 351 231
33	9	6	863	1	22,74	3 952 212
34	9	8	883	1	33,27	5 253 333
35	9	10	899	1	22,74	3 952 212
36	9	13	925	1	33,94	5 359 126
37	9	13	930	1	31,41	4 959 639
38	9	13	931	1	22,88	3 976 544
39	9	16	954	1	22,74	3 952 212
40	9	16	955	1	33,27	5 253 333
41	10	5	976	3	71,87	10 413 963
42	10	5	978	1	31,06	4 904 374
43	10	7	990	1	31,65	4 997 535
44	10	11	1 008	1	31,06	4 904 374
45	10	12	1 011	3	71,87	10 413 963
46	10	13	1 019	3	66,31	9 608 319
47	10	13	1 020	1	31,65	4 997 535

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



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 360 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-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл.1.

Таблица 1.

Характеристики квартир						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	5	22 (Двадцать второй)	Квартира 480	3	71,96	11 859 008
2	5	23 (Двадцать третий)	Квартира 482	1	24,46	4 554 452
3	6	14 (четырнадцатый)	Квартира 559	2	52,50	8 814 750
4	6	16 (шестнадцатый)	Квартира 569	2	52,50	8 814 750
5	6	19 (девятнадцатый)	Квартира 588	2	51,21	8 598 159
6	6	22 (Двадцать второй)	Квартира 599	2	52,50	8 814 750
7	6	25 (Двадцать пятый)	Квартира 614	2	52,50	8 814 750
8	7	2 (второй)	Квартира 620	1	23,51	4 377 562
9	7	4 (четвертый)	Квартира 636	1	23,51	4 377 562
10	7	7 (седьмой)	Квартира 661	1	23,74	4 420 388
11	7	9 (девятый)	Квартира 677	1	23,74	4 420 388
12	7	10 (десятый)	Квартира 686	1	33,27	5 682 516
13	7	11 (одиннадцатый)	Квартира 692	1	23,51	4 377 562
14	7	12 (двенадцатый)	Квартира 702	1	33,27	5 682 516
15	7	13 (тринадцатый)	Квартира 714	1	31,52	5 383 616
16	7	14 (четырнадцатый)	Квартира 720	1	31,49	5 378 492
17	8	2 (второй)	Квартира 724	1	26,75	4 980 850
18	8	3 (третий)	Квартира 728	1	33,33	5 692 764
19	8	4 (четвертый)	Квартира 740	1	35,60	6 080 480
20	8	6 (шестой)	Квартира 750	1	33,43	5 709 844
21	8	6 (шестой)	Квартира 753	1	26,91	5 010 642
22	8	8 (восьмой)	Квартира 766	1	26,75	4 980 850
23	8	8 (восьмой)	Квартира 769	2	56,95	9 561 905

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
24	8	9 (девятый)	Квартира 776	2	56,95	9 561 905
25	8	11 (одиннадцатый)	Квартира 785	1	33,43	5 709 844
26	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 807	1	33,85	5 781 580
27	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 808	1	26,75	4 980 850
28	8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2	56,95	9 561 905
29	8	16 (шестнадцатый)	Квартира 821	1	33,85	5 781 580
30	9	2 (второй)	Квартира 826	1	33,94	5 796 952
31	9	4 (четвертый)	Квартира 844	1	33,94	5 796 952
32	9	5 (пятый)	Квартира 861	1	33,89	5 788 412
33	9	6 (шестой)	Квартира 863	1	22,74	4 234 188
34	9	8 (восьмой)	Квартира 883	1	33,27	5 682 516
35	9	10 (десятый)	Квартира 899	1	22,74	4 234 188
36	9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1	33,94	5 796 952
37	9	13 (тринадцатый)	Квартира 930	1	31,41	5 364 828
38	9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1	22,88	4 260 256
39	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 954	1	22,74	4 234 188
40	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 955	1	33,27	5 682 516
41	10	5 (пятый)	Квартира 976	3	71,87	11 844 176
42	10	5 (пятый)	Квартира 978	1	31,06	5 305 048
43	10	7 (седьмой)	Квартира 990	1	31,65	5 405 820
44	10	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 008	1	31,06	5 305 048
45	10	12 (двенадцатый)	Квартира 1 011	3	71,87	11 844 176
46	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 019	3	66,31	10 927 888
47	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 020	1	31,65	5 405 820
Итого: 47 квартир					1 746,92	

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 – 16.07.2024 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 – 16.07.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

7. Ограничения оценки.

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

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

Общие сведения об оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

	<p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г.
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

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

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

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

причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

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

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

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	480	не использовался	10 427 004	не использовался	10 427 004
2	482	не использовался	4 251 148	не использовался	4 251 148
3	559	не использовался	7 943 250	не использовался	7 943 250
4	569	не использовался	7 943 250	не использовался	7 943 250
5	588	не использовался	7 748 073	не использовался	7 748 073
6	599	не использовался	7 943 250	не использовался	7 943 250
7	614	не использовался	7 943 250	не использовался	7 943 250
8	620	не использовался	4 086 038	не использовался	4 086 038
9	636	не использовался	4 086 038	не использовался	4 086 038
10	661	не использовался	4 126 012	не использовался	4 126 012
11	677	не использовался	4 126 012	не использовался	4 126 012
12	686	не использовался	5 253 333	не использовался	5 253 333
13	692	не использовался	4 086 038	не использовался	4 086 038
14	702	не использовался	5 253 333	не использовался	5 253 333
15	714	не использовался	4 977 008	не использовался	4 977 008
16	720	не использовался	4 972 271	не использовался	4 972 271
17	724	не использовался	4 649 150	не использовался	4 649 150
18	728	не использовался	5 262 807	не использовался	5 262 807
19	740	не использовался	5 621 240	не использовался	5 621 240
20	750	не использовался	5 278 597	не использовался	5 278 597
21	753	не использовался	4 676 958	не использовался	4 676 958
22	766	не использовался	4 649 150	не использовался	4 649 150
23	769	не использовался	8 616 535	не использовался	8 616 535
24	776	не использовался	8 616 535	не использовался	8 616 535
25	785	не использовался	5 278 597	не использовался	5 278 597
26	807	не использовался	5 344 915	не использовался	5 344 915
27	808	не использовался	4 649 150	не использовался	4 649 150
28	818	не использовался	8 616 535	не использовался	8 616 535
29	821	не использовался	5 344 915	не использовался	5 344 915
30	826	не использовался	5 359 126	не использовался	5 359 126
31	844	не использовался	5 359 126	не использовался	5 359 126
32	861	не использовался	5 351 231	не использовался	5 351 231
33	863	не использовался	3 952 212	не использовался	3 952 212
34	883	не использовался	5 253 333	не использовался	5 253 333
35	899	не использовался	3 952 212	не использовался	3 952 212
36	925	не использовался	5 359 126	не использовался	5 359 126
37	930	не использовался	4 959 639	не использовался	4 959 639
38	931	не использовался	3 976 544	не использовался	3 976 544
39	954	не использовался	3 952 212	не использовался	3 952 212
40	955	не использовался	5 253 333	не использовался	5 253 333

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
41	976	не использовался	10 413 963	не использовался	10 413 963
42	978	не использовался	4 904 374	не использовался	4 904 374
43	990	не использовался	4 997 535	не использовался	4 997 535
44	1 008	не использовался	4 904 374	не использовался	4 904 374
45	1 011	не использовался	10 413 963	не использовался	10 413 963
46	1 019	не использовался	9 608 319	не использовался	9 608 319
47	1 020	не использовался	4 997 535	не использовался	4 997 535
Итого					274 738 549

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в

случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за

свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный 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.

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

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

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

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

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

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

методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 от 28.07.2023 г.	копия
2	Проектная декларация ЖК «Пехра» жилой дом 1	№ 50-003779 от 04.07.2024 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

Договор № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г.

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

Согласно Договору ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору - 47 (Шестьдесят) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006.

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	5	22	480	3	71,96	11 859 008
2	5	23	482	1	24,46	4 554 452
3	6	14	559	2	52,5	8 814 750
4	6	16	569	2	52,5	8 814 750
5	6	19	588	2	51,21	8 598 159
6	6	22	599	2	52,5	8 814 750
7	6	25	614	2	52,5	8 814 750
8	7	2	620	1	23,51	4 377 562
9	7	4	636	1	23,51	4 377 562
10	7	7	661	1	23,74	4 420 388
11	7	9	677	1	23,74	4 420 388
12	7	10	686	1	33,27	5 682 516
13	7	11	692	1	23,51	4 377 562
14	7	12	702	1	33,27	5 682 516
15	7	13	714	1	31,52	5 383 616
16	7	14	720	1	31,49	5 378 492
17	8	2	724	1	26,75	4 980 850
18	8	3	728	1	33,33	5 692 764
19	8	4	740	1	35,6	6 080 480
20	8	6	750	1	33,43	5 709 844
21	8	6	753	1	26,91	5 010 642
22	8	8	766	1	26,75	4 980 850
23	8	8	769	2	56,95	9 561 905
24	8	9	776	2	56,95	9 561 905
25	8	11	785	1	33,43	5 709 844
26	8	14	807	1	33,85	5 781 580
27	8	14	808	1	26,75	4 980 850
28	8	15	818	2	56,95	9 561 905
29	8	16	821	1	33,85	5 781 580
30	9	2	826	1	33,94	5 796 952
31	9	4	844	1	33,94	5 796 952
32	9	5	861	1	33,89	5 788 412
33	9	6	863	1	22,74	4 234 188
34	9	8	883	1	33,27	5 682 516
35	9	10	899	1	22,74	4 234 188
36	9	13	925	1	33,94	5 796 952

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
37	9	13	930	1	31,41	5 364 828
38	9	13	931	1	22,88	4 260 256
39	9	16	954	1	22,74	4 234 188
40	9	16	955	1	33,27	5 682 516
41	10	5	976	3	71,87	11 844 176
42	10	5	978	1	31,06	5 305 048
43	10	7	990	1	31,65	5 405 820
44	10	11	1 008	1	31,06	5 305 048
45	10	12	1 011	3	71,87	11 844 176
46	10	13	1 019	3	66,31	10 927 888
47	10	13	1 020	1	31,65	5 405 820
Итого: 47 квартир					1 746,92	

Источник: 1. Данные заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной декларации № 50-003779 от 04.07.2024 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/51771>:

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

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

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Таблица 5. 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	II
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
 Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
 Полная версия.

результате в настоящего исследования представлены в таблице 6.

Таблица 6. 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 высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (6-9 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, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

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

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

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

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно 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/>

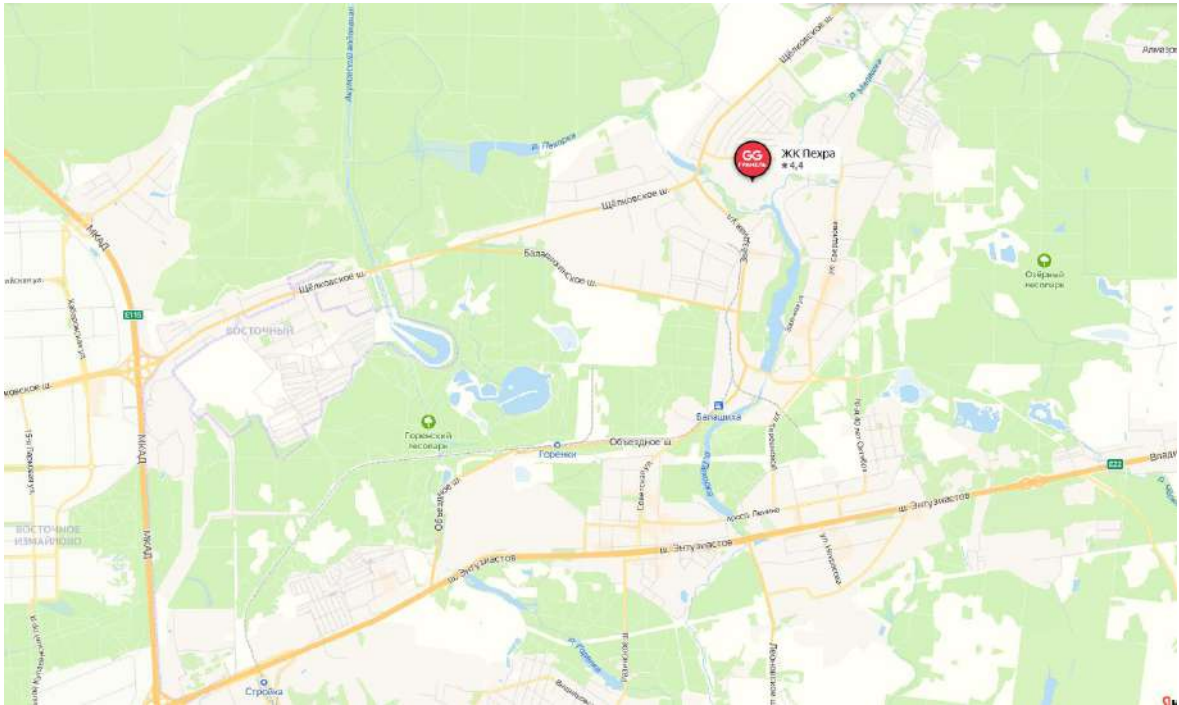


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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	530,311	76,983*

* - по состоянию на июнь 2024 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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_01-01-2024.xlsx)

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости	
Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные 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 малозэтажные (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 гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p>Стандартная (современная, типовая) планировка</p> <p>Улучшенная планировка</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p>Современное жилье эконом класса</p> <p>Современное жилье комфорт-класса</p>	<p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не огораживается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>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.</p>
<p>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p>Современное жилье бизнес класса</p> <p>Современное элитное жилье</p>	<p>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».</p> <p>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</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))	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. 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 ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Таблица 8.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
480	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	71,96	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
482	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	23/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
559	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	52,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
569	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	52,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
588	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	19/25 (промежуточный)	1	нет данных	51,21	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
599	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	52,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
614	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	25/25 (последний)	1	нет данных	52,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
620	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
636	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	4/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
661	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	7/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,74	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
677	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	9/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,74	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
686	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	10/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
692	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	11/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
702	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	12/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
714	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
720	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на	14/14 (последний)	2	нет данных	31,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
724	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с	2/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,75	требуется ремонт	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными					(отделка отсутствует)	
728	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
740	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	4/16 (промежуточный)	2	нет данных	35,6	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
750	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
753	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	6/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
766	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	8/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
769	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	8/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
776	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	9/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
785	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
807	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	14/16 (промежуточный)	2	нет данных	33,85	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
808	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий –	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
818	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	15/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
821	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	16/16 (последний)	1	нет данных	33,85	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
826	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
844	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
861	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
863	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,74	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
883	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
899	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,74	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
925	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	33,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
930	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	31,41	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
931	массовое современное жилье	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	22,88	требуется ремонта (отделка	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными					отсутствует)	
954	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	16/16 (последний)	2	нет данных	22,74	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
955	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	16/16 (последний)	2	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
976	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	5/14 (промежуточный)	2	нет данных	71,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
978	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	5/14 (промежуточный)	2	нет данных	31,06	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
990	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	7/14 (промежуточный)	2	нет данных	31,65	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1008	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,06	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1011	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	71,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1019	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	66,31	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1020	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,65	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

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

Данные об объектах недвижимости, права на которые оцениваются, о принадлежности к 1-но

комнатным квартирам или квартирам «студиям», представлены в табл. 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
482	24,46	студия
620	23,51	студия
636	23,51	студия
661	23,74	студия
677	23,74	студия
686	33,27	1-но комнатная квартира
692	23,51	студия
702	33,27	1-но комнатная квартира
714	31,52	1-но комнатная квартира
720	31,49	1-но комнатная квартира
724	26,75	студия
728	33,33	1-но комнатная квартира
740	35,6	1-но комнатная квартира
750	33,43	1-но комнатная квартира
753	26,91	студия
766	26,75	студия
785	33,43	1-но комнатная квартира
807	33,85	1-но комнатная квартира
808	26,75	студия
821	33,85	1-но комнатная квартира
826	33,94	1-но комнатная квартира
844	33,94	1-но комнатная квартира
861	33,89	1-но комнатная квартира
863	22,74	студия
883	33,27	1-но комнатная квартира
899	22,74	студия
925	33,94	1-но комнатная квартира
930	31,41	1-но комнатная квартира
931	22,88	студия
954	22,74	студия
955	33,27	1-но комнатная квартира
978	31,06	1-но комнатная квартира
990	31,65	1-но комнатная квартира
1 008	31,06	1-но комнатная квартира
1 020	31,65	1-но комнатная квартира

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

На фото 1-24 представлен корпус 1 ЖК «Пехра» по состоянию на конец июня 2024 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 5. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 7. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 8. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 9. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 10. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 11. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 12. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 13. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 14. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»

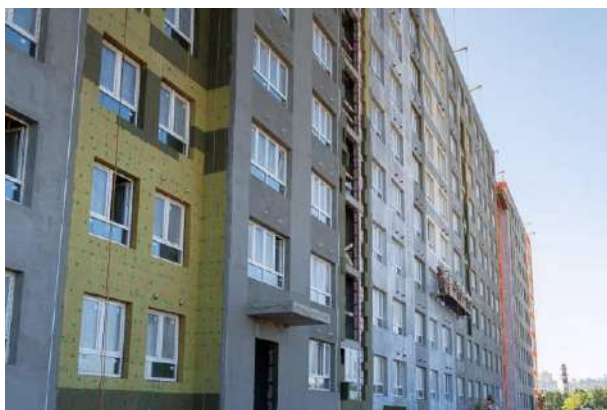


Фото 15. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 16. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 17. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 18. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 19. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 20. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 21. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 22. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 23. Общий вид корпуса 1 ЖК «Пехра»



Фото 24. Общий вид корпуса 1 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.

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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
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	109,4
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
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
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	107,1
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
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
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	109,8
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
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	107,6
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
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	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4
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
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
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
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

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>)
 3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>
 4. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам мая 2024 г. (данные за июнь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.

По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

2. **Промышленное производство** в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г

3. **Обрабатывающая промышленность** в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

5. Объём **оптовой торговли** в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

6. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика **грузооборота транспорта**: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г.

Ускорился в мае рост грузооборота **на воздушном транспорте** (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по **автомобильному транспорту** (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

8. **Потребительская активность** в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.

Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г.

Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.

Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%.

Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей.

За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ¹	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	81 472 ³	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ³	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.³ Январь-апрель 2024 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	январь- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,8	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	6,6	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	8,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
боябельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
Химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рис. 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/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_may_2024_goda.pdf)

О динамике промышленного производства май 2024 года

1. Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле.

В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле.

В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

2.1. Одним из ключевых драйверов роста остаётся **машиностроительный комплекс**, который продолжает демонстрировать двузначные темпы роста. Так, в мае они составили +13,3% г/г после +30,3% г/г в апреле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,1 п.п.). Подобная динамика связана с резким скачком базы прошлого года. При этом к уровню двухлетней давности в мае в целом по комплексу выпуск увеличился на +64,8% против +51,5% в апреле.

Большинство подотраслей комплекса также сохранили высокие темпы прироста выпуска: рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** +27,5% г/г, в производстве **прочих транспортных средств и оборудования** +20,9% г/г, в производстве **электрооборудования** +4,9% г/г.

2.2. Заметное улучшение годовой динамики в мае и увеличение положительного вклада в рост обрабатывающего сектора в целом дал **металлургический комплекс**, выпуск которого ускорился до +14,5% г/г после +6,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,0 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +32,4% после +19,8% месяцем ранее.

2.3. В **пищевой промышленности** в мае темпы роста составили +6,6% г/г после +7,9% г/г в апреле (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом динамика **производства пищевых продуктов** сохранилась практически без изменений: +7,9% г/г после +7,8% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +14,3% после +12,9% месяцем ранее.

2.4. В **химической промышленности** в мае темпы роста ускорились до +5,7% г/г после +3,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.) в основном за счёт **производства лекарственных средств** (+11,4% г/г после околонулевой динамики апреля 2024 года). Также рост в производстве **химических веществ и продуктов** (+5,1% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,7% после +8,7% месяцем ранее.

2.5. Выпуск **деревообрабатывающего комплекса** в мае вырос на +5,7% г/г после +7,3% г/г в апреле (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). При этом сохранился стабильный прирост выпуска к уровню двухлетней давности (+6,3% в мае после +2,9% месяцем ранее).

2.6. Положительный вклад в рост обрабатывающего сектора в мае внёс **нефтеперерабатывающий комплекс** (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) – рост на +1,2% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее. Уровень двухлетней давности в целом по комплексу превышен на +7,9% после +10,3% в апреле.

3. Добывающий сектор в мае улучшил показатели до -0,3% г/г после -1,7% г/г в апреле. Так, **добыча**

металлических руд выросла на +2,2% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. Заметно увеличилась добыча по категории **прочих полезных ископаемых** (прежде всего, полезных ископаемых, применяемых в строительстве) – в мае +5,9% г/г после -5,0% г/г в апреле.

К уровню двухлетней давности в целом по сектору в мае рост составил +1,1% после +0,8% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,0% м/м SA после -1,1% м/м SA.

За январь–май 2024 года производство в добывающем секторе выросло на +0,2% г/г.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	2,1	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,8	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,7	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	7,4	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	7,3	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	11,2	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-3,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	7,2	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	3,6	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	9,3	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,1	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	7,1	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,2	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,0	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	6,4	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	6,4	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	7,7	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	5,1	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рис. 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/4f3f2c6a3d22199b6cc59d5930fdecc46/2024_05_29.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2024 года (данные за июнь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2024 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2024 года

Наименование показателя	май 2024 г.	В % к		январь – май 2024 г. в % к январю – маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 года	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	108,6	99,9	115,5	131,1 ²⁾	110,6 ²⁾	107,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 556,6	122,7	121,8	118,1	141,8 ²⁾	106,4 ²⁾	129,2 ²⁾
обрабатывающие производства	497 449,4	103,2	124,6	124,3	133,9 ²⁾	106,8 ²⁾	113,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28 001,5	81,6	107,3	106,3	113,4 ²⁾	78,1 ²⁾	115,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 774,6	100,3	108,4	111,2	128,1 ²⁾	103,5 ²⁾	120,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55 789,5	114,2	145,7	99,7	87,2 ³⁾	111,7 ³⁾	89,8 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	774,0	75,9	86,1	89,1	101,5	115,4	69,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	367 256,8	108,6	101,9	111,6	115,5	101,8	98,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	18 507,2	108,8	103,9	112,0	147,2	105,6	118,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	77 808,0	103,5	98,5	104,5	104,0	102,0	101,4
Индекс потребительских цен, %	x	107,3	101,2	107,0	105,3	100,8	108,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 097	50,2	95,8	49,5	64,7	93,0	77,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	93 479,5	118,5	98,4	120,4	115,1	100,6	112,7
реальная	x	111,0	98,0	112,5	109,7	99,99	103,2

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 2023 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 апрель 2024 г., апрель 2024 г. к апрелю 2023 г., апрель 2024 г. к марту 2023 г., январь-апрель 2024 г. к январю-апрелю 2023 г. к апрелю 2022 г., марту 2023 г., январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20за%20январь-май%202024%20г-МО.pdf>)

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

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

4. Анализ тенденций рынка.

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

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63
2 кв. 2022 г.	158 582,46	104 717,43
3 кв. 2022 г.	160 424,17	107 196,95
4 кв. 2022 г.	159 960,60	103 463,37
1 кв. 2023 г.	159 950,50	114 641,14
2 кв. 2023 г.	161 820,76	116 554,48
3 кв. 2023 г.	174 961,81	118 293,57
4 кв. 2023 г.	191 498,86	117 841,86
1 кв. 2024 г.	192 093,40	114 290,09

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

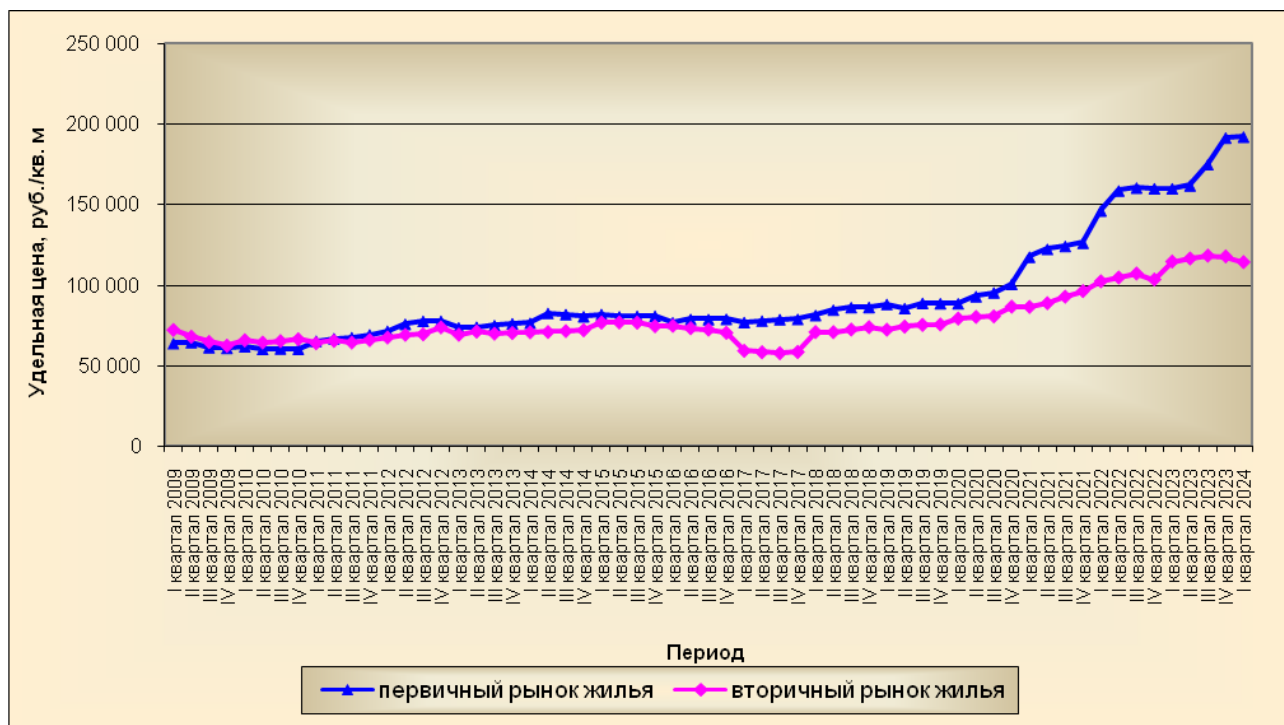


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. - 1 кв. 2024 г.	рост	5,35	2,30

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

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

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
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. - 1 кв. 2024 г.	рост	0,05	2,60

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,05% в квартал.

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

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Состояние и перспективы на рынке недвижимости

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

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. Господдержка и

¹ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.pdf>

субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий

предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.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 I квартала 2024 года

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

Предложение. Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в I квартале 2024 года представлен в 188 проектах и насчитывает 40,4 тыс. лотов (-0,7% к

предыдущему периоду). Увеличивается концентрация объёмов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 38,3% от всего объёма предложения (+2,4 п.п. за квартал).

Объём предложения за квартал сократился на 1% и составил 1,9 млн кв. м. В годовой динамике показатель ниже на 4% (следует принимать во внимание высокую базу прошлого года – в I квартале 2023 года объём предложения был максимальным за 3 года).

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,4%) и комфорткласса (-0,5%), а в бизнес-классе наблюдается прирост (+6,4%). Застройщики предпочитают выводить на рынок проекты комфорт-класса, при этом предложение стандарт-класса активно вымывается. В годовой динамике предложение стандарткласса сократилось на 32,6%. В комфорт-классе объём предложения за год вырос на 5,9%, а в бизнес-классе – сократился на 6,8%.

Объём нового предложения в I квартале 2024 года составил 161,6 тыс. кв. м, что на 47% меньше по отношению к предыдущему кварталу и на 10% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (86% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 14%.

Цена. Темп роста цен замедлился. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года выросла на 3,4% до 189,2 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 11,9%. При этом цены по классам за квартал увеличились достаточно равномерно: +3,1% в комфорт-классе (191,5 тыс. руб./кв.м), +4,3% в стандарт-классе (169,1 тыс. руб./кв.м) и +3,1% в бизнес-классе (242,1 тыс. руб./кв.м). В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 14,3%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 10,1%, в бизнес-классе прирост составил 10,5%.

Спрос. За счёт высокого реализованного спроса во второй половине 2023 года, объём спроса по итогам I квартала 2024 года на первичном рынке Московской области заметно сократился. Объём реализованного спроса в I квартале 2024 года составил 421 тыс. кв. м жилья, что на 9,8% меньше в годовой динамике и в 2 раза меньше, чем в предыдущем квартале.

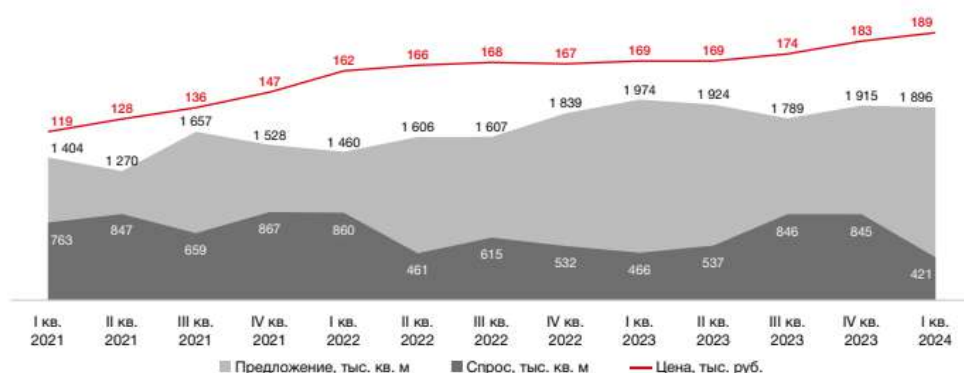
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (80% в предложении и 81% в спросе). При этом стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 18% до 17%, годом ранее показатель достигал 25%.

Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 21% до 18% за квартал). Годом ранее доля таких объектов составляла 29%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (71% в предложении и 75% в спросе).

Структура по комнатности и площади. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (83% в спросе и 78% в предложении). Учитывая стабильный рост цен, клиенты выбирают более доступные квартиры и как следствие - более компактные.

Ипотека. Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области. Однако за счёт изменения условий доля ипотечных сделок в I квартале 2024 года сократилась на 5,5 п.п. до 82,2%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



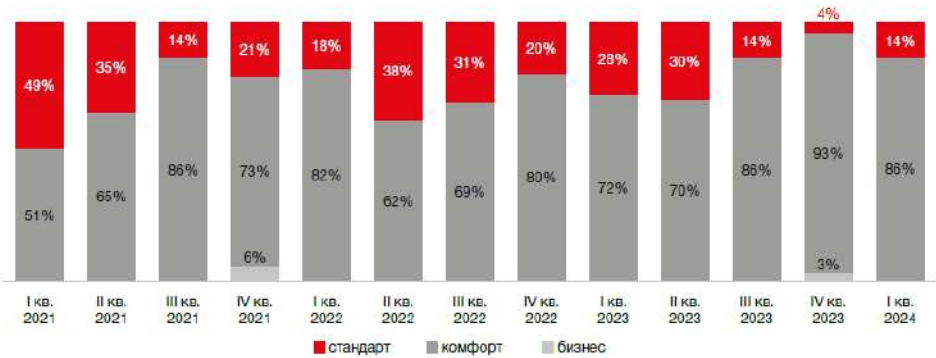
Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1896,0	↓ -1,0%	↓ -4,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	421,0	↓ -50,2%	↓ -9,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	189,2	↑ 3,4%	↑ 11,9%

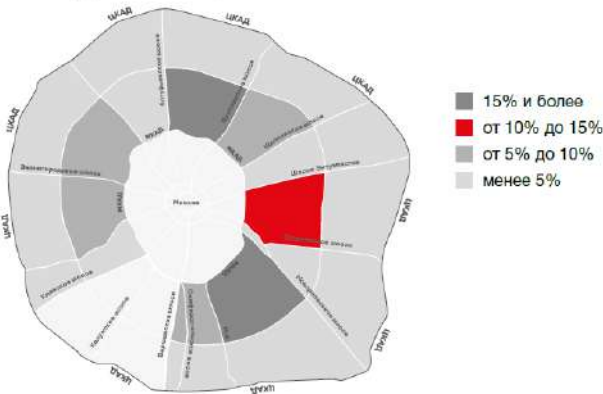
Новое предложение I квартала 2024 года

- Комфорт-класс (квартиры)
 - RIGA HILLS (корп. 3)
 - «АРТ»
 - «Дюна»
 - «Егорово Парк» (корп. 3.3)
 - «Катуар» (корп. 1-5)
 - «Квартал героев» (корп. 408)
 - «Киноквартал»
 - «Легенда Коренёво»
 - «Малиново»
 - «Мытищи Парк» (корп. 6)
 - «Первый Донской» (корп. 4)
 - «Первый Химкинский»
 - «Первый Южный» (корп. 1.3)
 - «Троицкая слобода» (очередь 3, корп. 32-36)
 - «Фабрикант»
- Стандарт-класс (квартиры)
 - «Краснофлотская 9»
 - «Новое Видное» (корп. 14.1, 14.2, 18.1, 18.2)
 - «Химки тайм»
- Комфорт-класс (апартаменты)
 - Sunterra

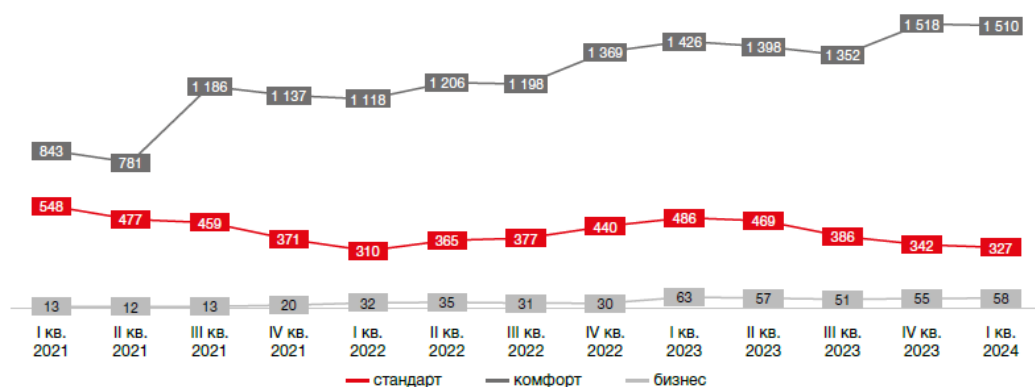
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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



Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



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



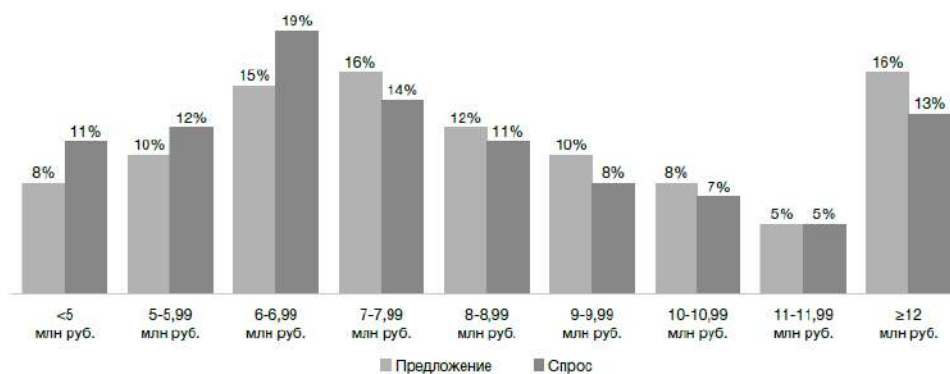
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	191,5	↑ 3,1%	↑ 10,1%
стандарт	169,1	↑ 4,3%	↑ 14,3%
бизнес	242,1	↑ 3,1%	↑ 10,5%

Структура по классам



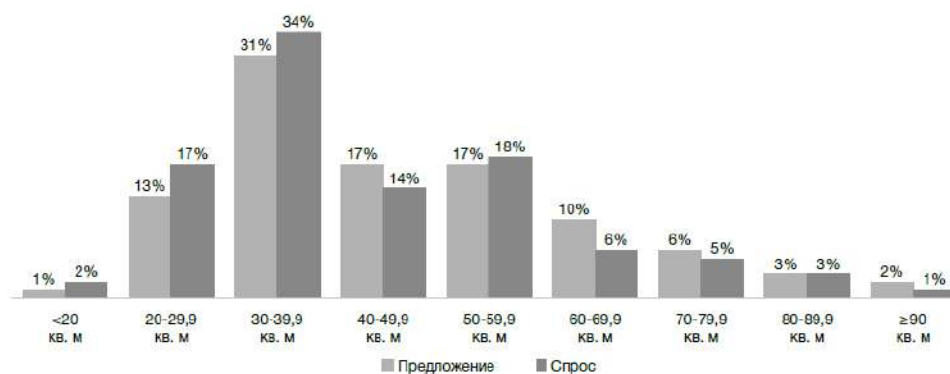
Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	80%	↑ 1	↑ 8	81%	↑ 1	↓ -3
стандарт	17%	↓ -1	↓ -8	17%	↓ -1	↑ 2
бизнес	3%	0	0	2%	0	↑ 1

Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<5 млн руб.	8%	9%	14%	11%	13%	14%
5-5,99 млн руб.	10%	12%	15%	12%	11%	13%
6-6,99 млн руб.	15%	17%	18%	19%	17%	19%
7-7,99 млн руб.	16%	15%	14%	14%	14%	14%
8-8,99 млн руб.	12%	11%	11%	11%	11%	13%
9-9,99 млн руб.	10%	10%	8%	8%	9%	8%
10-10,99 млн руб.	8%	7%	5%	7%	7%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	5%	4%	5%	6%	5%
≥12 млн руб.	16%	14%	11%	13%	12%	8%

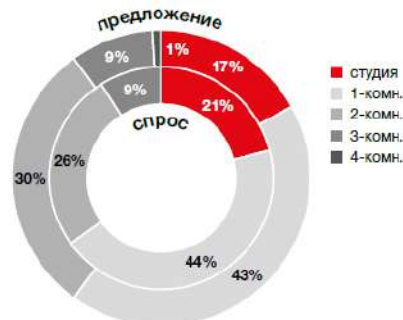
Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в I квартале 2024 года 8,9 млн руб. (+3,1% за квартал и +11,6% за год).



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	2%
20-29,9 кв. м	13%	14%	13%	17%	17%	14%
30-39,9 кв. м	31%	30%	29%	34%	34%	33%
40-49,9 кв. м	17%	17%	18%	14%	14%	15%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	20%
60-69,9 кв. м	10%	10%	9%	6%	7%	7%
70-79,9 кв. м	6%	6%	7%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	3%	2%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

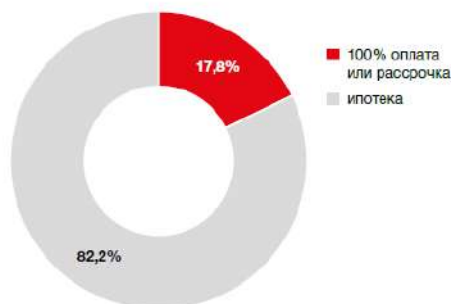
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года составила 46,9 кв. м. (практически не изменилась как за квартал, так и за год).

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	17%	0	↑ 0,3	21%	0	↑ 2,5
1-комн.	43%	0	↓ -0,1	44%	↑ 1	↑ 1,9
2-комн.	30%	↑ 1	↓ -0,1	26%	↓ -1	↓ -3,2
3-комн.	9%	↓ -1	↓ -0,6	9%	0	↓ -1
4-комн.	1%	0	↑ 0,5	0%*	0	↓ -0,2

Структура по форме оплаты

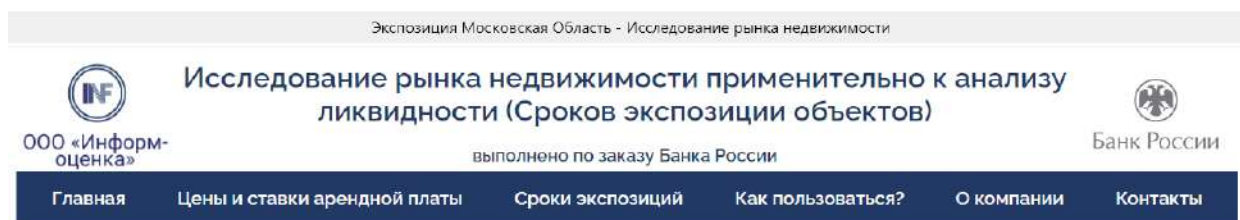


Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	17,8%	↑ 5,5	↑ 1
ипотека	82,2%	↓ -5,5	↓ -1

* Доля многокомнатных квартир в структуре спроса составляет менее 1%

Источник: 1. <https://spn24.ru/> ([https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_1_kv._2024_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy_1_kv._2024_(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.



Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

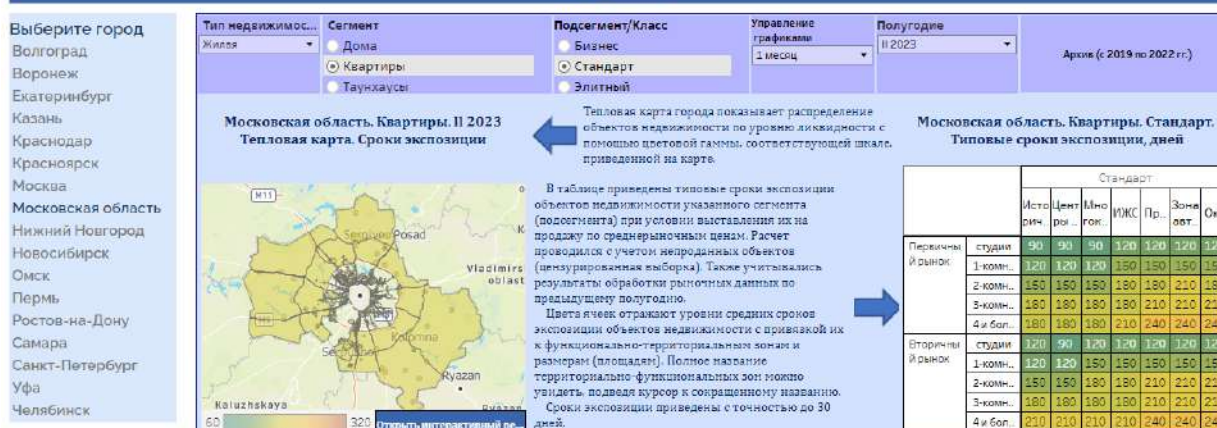


Рис. 8. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 120 – 150 дней;
- для 2-х комнатных квартир – 150 – 210 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 180 – 210 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 180 – 240 дней.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 1
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
Характеристики местоположения	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, 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	требуется ремонта (отделка отсутствует)
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 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 17	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 3	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 17	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1

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 17	2	3	530,311	76 983
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 39	2	3	530,311	76 983

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.
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	2	3	530,311	76 983
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 3	2	3	530,311	76 983

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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	23,29	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,63	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	33,56	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,55	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,55	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/9 (последний)	1	нет данных	33,56	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/9 (промежуточный)	1	нет данных	32,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	1	нет данных	33,88	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 31	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 32	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 34	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	16/16 (последний)	1	нет данных	33,33	требуется ремонт (отделка)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 36	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 38	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	35,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,42	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/25 (промежуточный)	2	нет данных	51,21	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий –	25/25 (последний)	2	нет данных	51,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	52,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	52,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	20/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	2	нет данных	56,95	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект	массовое	хорошее	монолитный	19/25	3	нет данных	71,96	требуется	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
анализа 1	современное жилье комфорт-класса		железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	(промежуточный)				ремонта (отделка отсутствует)	
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	3	нет данных	71,96	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	3	нет данных	71,96	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 17	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 39	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 3	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 17	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	нет данных
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 3	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 17	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 39	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 3	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	4 261 609	182 980
Объект анализа 2	4 475 685	182 980
Объект анализа 3	4 475 685	182 980
Объект анализа 4	4 475 685	182 980
Объект анализа 5	4 894 753	182 981
Объект анализа 6	4 894 753	182 981
Объект анализа 7	4 894 753	182 981
Объект анализа 8	4 894 753	182 981
Объект анализа 9	4 924 025	182 981
Объект анализа 10	4 924 025	182 981
Объект анализа 11	4 924 025	182 981
Объект анализа 12	4 924 025	182 981
Объект анализа 13	5 510 555	174 219
Объект анализа 14	5 540 285	173 188
Объект анализа 15	5 540 285	173 188
Объект анализа 16	5 573 227	174 218
Объект анализа 17	5 573 227	174 218
мин		173 188
макс		182 981
среднее		180 282
медиана		182 980
стандартное отклонение		4 318
вариация (отношение СКО к среднему значению)		2,4%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 466 234	162 879
Объект анализа 2	5 497 525	163 910
Объект анализа 3	5 499 176	163 910
Объект анализа 4	5 499 176	163 910
Объект анализа 5	5 500 828	163 910
Объект анализа 6	5 536 798	169 063
Объект анализа 7	5 548 360	163 910
Объект анализа 8	5 548 360	163 910
Объект анализа 9	5 548 360	163 910
Объект анализа 10	5 553 223	163 909
Объект анализа 11	5 554 875	163 909
Объект анализа 12	5 554 875	163 909
Объект анализа 13	5 554 875	163 909
Объект анализа 14	5 554 875	163 909
Объект анализа 15	5 563 041	163 908
Объект анализа 16	5 563 041	163 908
Объект анализа 17	5 563 041	163 908
Объект анализа 18	5 563 041	163 908
Объект анализа 19	5 573 685	162 878
Объект анализа 20	5 609 013	163 910
Объект анализа 21	5 609 013	163 910

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 22	5 617 638	162 877
Объект анализа 23	5 624 704	169 062
Объект анализа 24	5 624 704	169 062
Объект анализа 25	5 624 704	169 062
Объект анализа 26	5 624 704	169 062
Объект анализа 27	5 624 704	169 062
Объект анализа 28	5 624 704	169 062
Объект анализа 29	5 634 889	169 064
Объект анализа 30	5 634 889	169 064
Объект анализа 31	5 634 889	169 064
Объект анализа 32	5 634 889	169 064
Объект анализа 33	5 634 889	169 064
Объект анализа 34	5 634 889	169 064
Объект анализа 35	5 651 773	169 063
Объект анализа 36	5 651 773	169 063
Объект анализа 37	5 651 773	169 063
Объект анализа 38	6 018 630	169 063
Объект анализа 39	6 501 930	164 940
	мин	162 877
	макс	169 064
	среднее	166 103
	медиана	163 910
	стандартное отклонение	2 656
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	1,6%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	8 097 269	159 270
Объект анализа 2	8 097 269	159 270
Объект анализа 3	8 097 269	159 270
Объект анализа 4	8 156 271	159 271
Объект анализа 5	8 200 866	159 271
Объект анализа 6	8 361 721	159 271
Объект анализа 7	8 361 721	159 271
Объект анализа 8	8 716 832	159 270
Объект анализа 9	8 716 832	159 270
Объект анализа 10	8 716 832	159 270
Объект анализа 11	8 716 832	159 270
Объект анализа 12	8 716 832	159 270
Объект анализа 13	8 716 832	159 270
Объект анализа 14	9 070 476	159 271
Объект анализа 15	9 070 476	159 271
	мин	159 270
	макс	159 271
	среднее	159 270
	медиана	159 270
	стандартное отклонение	1
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	0,0%
Трехкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	10 978 900	152 569
Объект анализа 2	10 978 900	152 569
Объект анализа 3	10 978 900	152 569
	мин	152 569
	макс	152 569
	среднее	152 569
	медиана	152 569

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	стандартное отклонение	0
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	0,00%

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 173 188 руб./кв. м до 182 981 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 162 877 руб./кв. м до 169 064 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 159 270 руб./кв. м до 159 271 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки;
- 152 569 руб./кв. м - для трехкомнатных квартир без отделки.

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

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – незначительный рост с темпом 0,05% в квартал.

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

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

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

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

определенность.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

11. Передаваемые имущественные права

11.1. Передаваемые имущественные права

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁷⁰

Таблица 295. 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	0.85	0.83	0.87

⁷⁰ Права аренды и права собственности от НДС не облагаются

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
объект оценки	собственность	1,00	1,06
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,94	1,00
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,85	0,90
			1,18

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁷¹

Таблица 298. Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,99
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,92	0,99
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,95	0,92	0,98
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 326. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,5%	3,2%	7,9%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,9%	2,6%	7,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,4%	2,6%	8,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,3%	2,8%	7,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 328. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,9%	1,7%	6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,8%	6,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,5%	2,2%	6,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,5%	1,9%	7,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁷⁸

Таблица 325. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,7%	2,9%	8,4%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,8%	8,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,8%	3,0%	8,5%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,9%	3,1%	8,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 327. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	1,9%	6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,7%	1,7%	5,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,2%	2,2%	6,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,2%	2,2%	6,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 335. Значение «Скидки на торг» усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 338. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,1%	2,8%	9,5%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,8%	9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	2,6%	9,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	6,4%	3,1%	9,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,2%	2,8%	9,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 340. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,0%	2,6%	9,4%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,7%	9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,2%	9,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	6,2%	2,8%	9,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,5%	3,1%	9,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁸⁰

Таблица 337. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,1%	3,1%	11,1%
2	Санкт-Петербург	8,3%	4,3%	12,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,5%	3,5%	11,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,1%	12,1%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,7%	3,8%	11,7%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 339. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,6%	2,0%	7,3%
2	Санкт-Петербург	4,0%	1,3%	6,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,5%	6,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,4%	1,7%	7,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,3%	1,6%	6,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов на Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,5	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владимир	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Таблица 34.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

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

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечания:

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilikh-zdaniy-i-pomeshcheniy/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano->

11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorqovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024.

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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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

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

Таблица 11. 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			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,52	0,62
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье²

Таблица 15. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,77	0,90
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,88
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,33	1,50	1,75
	II	0,83	1,00	1,11	1,25	1,46
	III	0,75	0,90	1,00	1,13	1,31
	IV	0,67	0,80	0,89	1,00	1,16
	V	0,57	0,69	0,76	0,86	1,00

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		I	II
объект оценки	I	1,00	1,17
	II	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,68	0,84
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66	0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,67	0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,73	0,65	0,80
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	0,61	0,78
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,55	0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,66	0,57	0,74
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,56	0,73
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности³

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,79	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,94
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 36. 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			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,59	0,49	0,69
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,46	0,66
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,57	0,47	0,67
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,57	0,46	0,67
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,09	1,16	1,23	1,40
II	0,92	1,00	1,06	1,13	1,28
III	0,86	0,94	1,00	1,07	1,21
IV	0,81	0,88	0,94	1,00	1,14
V	0,71	0,78	0,83	0,88	1,00

Таблица 39. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

4. Жилье повышенной комфортности	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,08	1,13	1,20	1,33
II	0,93	1,00	1,05	1,12	1,24
III	0,88	0,95	1,00	1,06	1,17
IV	0,83	0,89	0,94	1,00	1,10
V	0,75	0,81	0,85	0,91	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье⁴⁵

Таблица 40. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона точечной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,88	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,87	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 42. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,74	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75	0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,74	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности⁴⁶

Таблица 44. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, зона точечной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,87	0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 46. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,87
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,78	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,75	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 41. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,80	0,90
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 43. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62	0,78
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,64	0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64	0,80
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 45. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,83	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,82	0,94
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,83
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,68	0,83
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,70	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,69	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал

Таблица 221. 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)	0,86	0,84 0,88
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)	0,75	0,71 0,78

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье⁴⁵

Таблица 224. Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,81 0,94
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,79 0,91
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 225. 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).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,65 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,66 0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67 0,86
6	Курортные регионы	-	-

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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Таблица 122. 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	0.96	0.95	0.97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.93	0.91	0.94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.84	0.83	0.86
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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁴³

Таблица 126. Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	0,97	0,94	1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94	0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,94	1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,93	0,99
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд⁴⁴

Таблица 128. Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	-	-	-
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,74	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 129. Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,69	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,67	0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,63	0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,71	0,64	0,77
6	Курортные регионы	-	-	-

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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 168. 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	0,97
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	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,88	0,90

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 172. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,98	0,96 - 1,00
2	Московская область	0,97	0,94 - 0,99
3	Санкт-Петербург	0,98	0,95 - 1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91 - 0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,93 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,94 - 0,99
7	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 173. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,98
2	Московская область	0,92	0,88 - 0,96
3	Санкт-Петербург	0,94	0,90 - 0,97
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88 - 0,96
7	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 174. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,94	0,99
2	Московская область	0,99	0,96	1,00
3	Санкт-Петербург	0,97	0,95	1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,96
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,96	1,00
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,95	1,00
7	Курортные регионы	0,98	0,95	1,00

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	не часто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России 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	0,83	0,93

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 192. Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,83	0,92
2	Московская область	0,88	0,84	0,93
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,94
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,92
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83	0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83	0,92
7	Курортные регионы	0,88	0,83	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 175. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Московская область	0,91	0,88	0,94
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88	0,95
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,88	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97
7	Курортные регионы	0,90	0,87	0,93

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 189. 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 191. Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Московская область	0,92	0,88	0,95
3	Санкт-Петербург	0,92	0,89	0,95
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88	0,94
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,93
7	Курортные регионы	0,91	0,88	0,94

Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,09	1,14
	мансардный этаж	0,92	1,00	1,04
	цокольный этаж	0,88	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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 неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

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

Таблица 139. 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	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,86	0,85	0,86
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88	0,89

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 141. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,09	1,17
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов⁵⁰

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00
	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.
г. Москва

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м. ⁶⁰		аналог		
объект оценки	до 30	1,00	1,21	1,31
	30-50	0,83	1,00	1,09
	50-150	0,76	0,92	1,00
	до 30	1,00	1,21	1,31

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Московская область

Таблица 163. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,10	1,16	1,23
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,11
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,82	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Таблица 165. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 11 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 167. 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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

г. Санкт-Петербург

Таблица 164. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м. ⁶¹		аналог		
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-150
	до 30	1,00	1,06	1,12
	30-50	0,94	1,00	1,06
	50-150	0,89	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 166. 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			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,09	1,14	1,20
	30-50	0,92	1,00	1,05	1,10
	50-90	0,87	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,83	0,91	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

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				
Объект оценки		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 209. 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

Наличие балкона/лоджии	аналог	
	есть	нет
объект оценки		
есть	1,00	1,08
нет	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	1,05	1,04 - 1,05
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96 - 0,98

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 211. Отношение удельной цены квартиры, без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Московская область	0,93	0,89 - 0,96
3	Санкт-Петербург	0,93	0,89 - 0,96
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,96
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,88 - 0,95
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,89 - 0,96
7	Курортные регионы	0,91	0,88 - 0,95

Матрица коэффициентов

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла	Аналог		
	2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05 - 1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00 - 1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97 - 1,00

Из таблицы 269 видно, что на стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузлов, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность жильцам квартиры одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁶⁸

Таблица 270. Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,02	1,08
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	1,04	1,00	1,07
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	1,05	1,01	1,09
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 271. Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96	1,02
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94	1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,95	1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,98	0,96	1,00
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Таблица 45.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов StatRabit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	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 местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостики / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

Источник: 1. <https://statrabit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3495-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

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

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

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

Таблица 46.

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

Таблица 254. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	2200	1400	3600
Эконом	3400	2200	5600
Стандарт	7200	4700	11900
Премиум	13800	9000	22800

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 65. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 67. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 69. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Санкт-Петербургу.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,10	1,13
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,91	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,88	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 71. 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).

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,07	1,10
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,93	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,91	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Таблица 49.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость квартиры наличия огороженной придомовой территории.

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

Таблица 81. 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	0,94	0,93	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности⁴²

Таблица 83. Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,99
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,92	0,99
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие огороженной территории», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		огороженная территория	без ограждения
объект оценки	огороженная территория	1,00	1,06
	без ограждения	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)**

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 89. 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	0,94	0,93	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 93. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог	
объект оценки	организованная	1,00	1,06
	без парковки	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 95. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,99
2	Московская область	0,95	0,91	0,98
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,91	0,98
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,91	0,96
7	Курортные регионы	0,94	0,91	0,98

Таблица 90. 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 парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

Таблица 94. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
объект оценки	организованная	1,00	1,11
	без парковки	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 96. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,96
2	Московская область	0,95	0,91	0,98
3	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,93
7	Курортные регионы	0,90	0,87	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Таблица 201. 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	0,92	0,90 - 0,94

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по категориям городов**
**3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной
комфортности⁶²**

Таблица 203. Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,85 - 0,96
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87 - 0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85 - 0,96
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 5,35% в квартал;
- вторичный рынок – незначительный рост с темпом 0,05% в квартал.

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

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

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

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

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

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

- от 0,7% до 3,73% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

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

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

В рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента: для балконов 0,3, для лоджий 0,5, кв. м) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) квартир, права на которые оцениваются и объектов-аналогов (анализа).

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

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

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.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	6/9 (промежуточный)	23,29	4 261 609	182 980
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	12/25 (промежуточный)	24,46	4 475 685	182 980
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	16/25 (промежуточный)	24,46	4 475 685	182 980
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	11/16 (промежуточный)	26,75	4 894 753	182 981
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	10/16 (промежуточный)	26,91	4 924 025	182 981
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 6	4/9 (промежуточный)	32,75	5 536 798	169 063
Объект-аналог 2	Объект анализа 12	13/16 (промежуточный)	33,89	5 554 875	163 909
Объект-аналог 3	Объект анализа 20	4/9 (промежуточный)	34,22	5 609 013	163 910
Объект-аналог 4	Объект анализа 30	8/16 (промежуточный)	33,33	5 634 889	169 064
Объект-аналог 5	Объект анализа 39	20/25 (промежуточный)	39,42	6 501 930	164 940
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	12/25 (промежуточный)	50,84	8 097 269	159 270
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	20/25 (промежуточный)	51,21	8 156 271	159 271
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	12/25 (промежуточный)	52,5	8 361 721	159 271
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	16/25 (промежуточный)	54,73	8 716 832	159 270
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	14/16 (промежуточный)	56,95	9 070 476	159 271
Трехкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	19/25 (промежуточный)	71,96	10 978 900	152 569
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	21/25 (промежуточный)	71,96	10 978 900	152 569
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	25/25 (последний)	71,96	10 978 900	152 569

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

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

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

- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
 10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
 11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
 12. Наличие огороженной придомовой территории.
 13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
 14. Видовые характеристики.

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

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

Таблица 54.

Сравнение квартир «студий», права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 482 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	24,46	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в отделке)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 636 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,74	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	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

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 677 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,74	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	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 692 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

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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 724 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 753 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,91	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 766 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 808 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	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 863 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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

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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 899 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 931 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,88	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 954 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Сравнение 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 480 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983			Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные			
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний			Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,96	71,96	71,96	71,96			Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)			Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 559 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	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 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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование

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	52,5	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 588 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и	51,21	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
поджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 599 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 614 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	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

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 686 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 702 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,52	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 720 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

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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,49	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 728 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,33	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 740 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,6	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 750 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,43	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 769 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	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 776 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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

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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 785 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,43	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 807 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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,85	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,21	52,5	54,73	56,95	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 821 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							внодится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,85	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 826 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование

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	33,94	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 844 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и	33,94	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
поджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 861 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,89	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 883 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью							
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 925 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,94	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 930 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравняется 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.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубцкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,41	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
проводилась							
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 955 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 976 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
Условия финансирования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний			Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,87	71,96	71,96	71,96			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)			Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 978 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,06	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, 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 990 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,65	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 1008 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,06	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	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 1011 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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,			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 1	поз. 1	поз. 1	поз. 1			
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983			Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний			Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,87	71,96	71,96	71,96			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)			Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1019 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 1			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
города							проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	530,311	530,311	530,311	530,311			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	76983	76983	76983	76983			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний			Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,31	71,96	71,96	71,96			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)			Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1020 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	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.	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	530,311	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в	76983	76983	76983	76983	76983	76983	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,65	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

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

Таблица 56.

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

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

- 1
- Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Московской области
- Минимальное значения при продаже жилой недвижимости в Москве и Московской области
- 5 и 8

Подтверждение информации

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4,5 (4,5)	7,8 (7,5)	4,8 (6)	6,9 (7,5)	3,7 (5)	6,10 (8)	6,7 (6,5)	9,12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4,5 (4,5)	6,8 (7)	4,6 (5)	8,10 (9)	4,5 (4,5)	9,10 (9,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	10-13 (11,5)
Красноярск	3,4 (3,3)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	8,11 (9,5)	3,5 (4)	7,11 (9)	5,7 (6)	10,12 (11)	10-12 (11)
Москва	4,6 (5)	7,9 (7)	4,6 (5)	8,12 (10)	3,7 (6)	11,12 (11,5)	6,8 (7)	11,14 (12,5)	11-13 (12,5)
Новосибирск	4,6 (5)	7,7 (6)	5,7 (6)	8,12 (9,5)	3,6 (5,5)	10,11 (10,5)	5,7 (6)	11,12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3,5 (4)	6,9 (7)	5,7 (6)	9,10 (9,5)	3,7 (6)	8,12 (10,5)	7,9 (8)	10,14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3,5 (4)	6,10 (8)	5,9 (7)	8,12 (10)	4,6 (5)	11,12 (11,5)	6,10 (8)	10,14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,1	11,5
Средние города									
Владимир	3,6 (4)	8,9 (8,5)	6,8 (7)	9,11 (9)	6,8 (7)	9,13 (11)	7,9 (8)	10,12 (11)	10-14 (12)
Омск	3,6 (4,5)	8,9 (8,5)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	4,7 (5,5)	9,12 (10,7)	7,9 (8)	10,14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8,9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10,13 (11,5)	-	10,14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4,6 (5)	7,9 (8)	6,7 (6,5)	8,13 (10,5)	3,8 (6,5)	8,14 (11)	6,8 (7)	12,14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4,7 (5,5)	8,10 (9)	5,8 (6,5)	8,12 (10)	3,7 (6)	8,12 (10)	6,10 (8)	10,13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4,6 (5)	7,9 (8)	4,7 (5,5)	9,10 (9,5)	3,8 (6,5)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	12,14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследовательского журнала РБ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в Москве и в ряде муниципальных районов – в т.ч. по региону.

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в Москве и в ряде субъектов – в июле и декабре.

- 2
- Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru
- Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А
- 3

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечания:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства для "вторички" - изношенные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

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

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

Среднее значение, с учетом округлений

5
((5+8+3)/3=5)

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в размере (минус) 5%, так как:

- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, расположены в ближайшем Подмоскowie и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brgzv7xe2yywop3dd8.pdf>) г. Балашиха и г. Москва рассматриваются как наиболее близкие и влияющие друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости населенные пункты;
- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная 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.

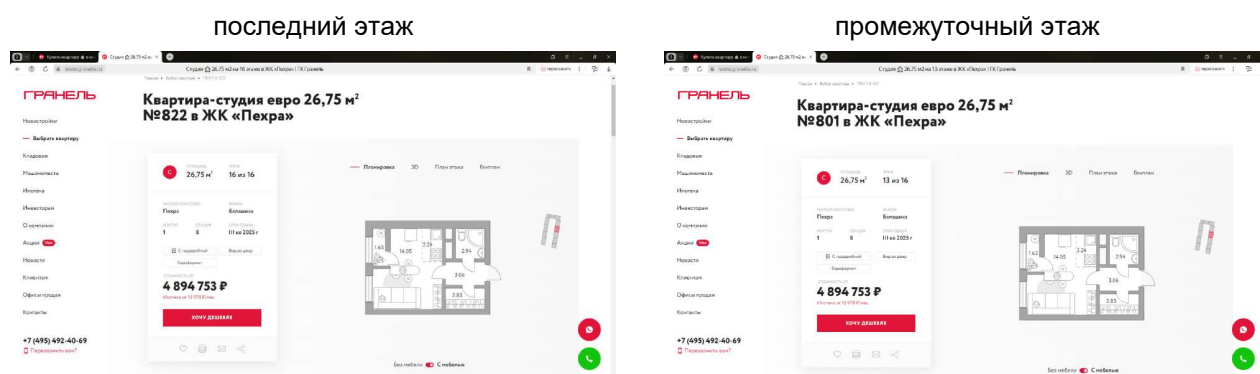
Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы, 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) 1, 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:

Квартиры студии



Удельная цена предложения:

182 981

182 981

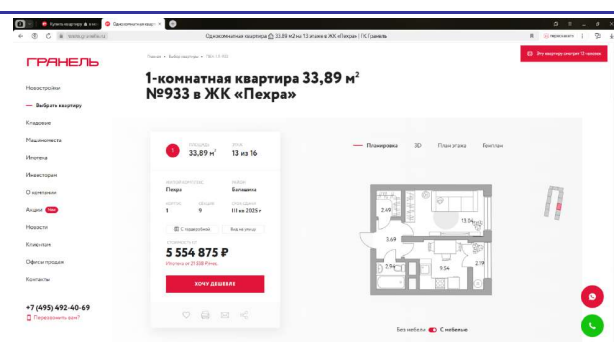
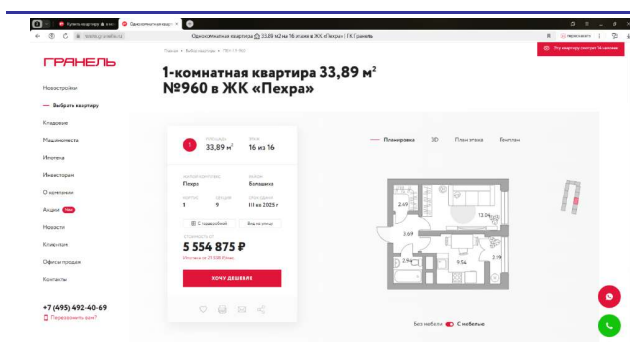
Значение поправки на этаж составит:

$$П = \left(\frac{182\,981}{182\,981} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

1-но комнатные квартиры

последний этаж

промежуточный этаж



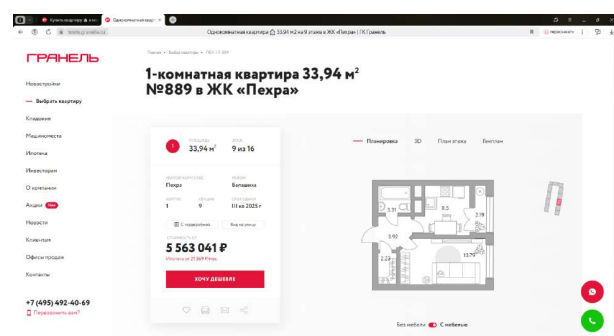
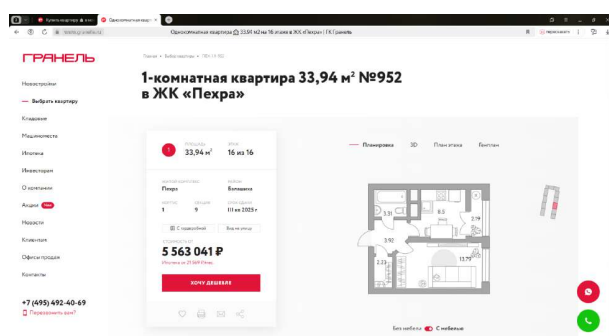
Удельная цена предложения:

163 909

163 909

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{163\,909}{163\,909} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



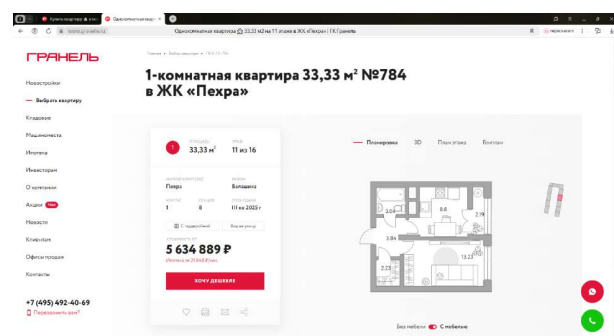
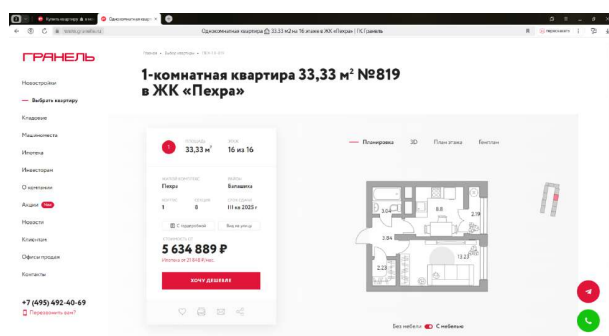
Удельная цена предложения:

163 908

163 908

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{163\,908}{163\,908} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



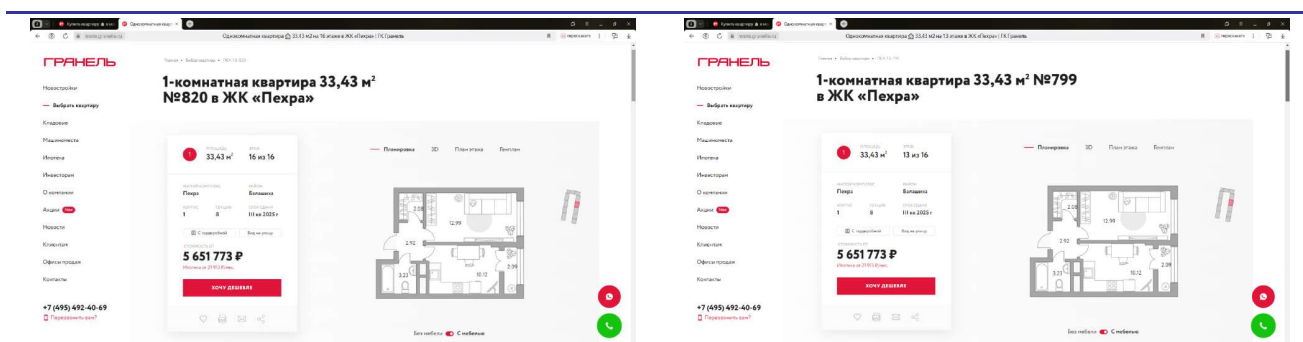
Удельная цена предложения:

169 064

169 064

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{169\,064}{169\,064} - 1 \right) * 100 = 0\%$$



Удельная цена предложения:

169 063

169 063

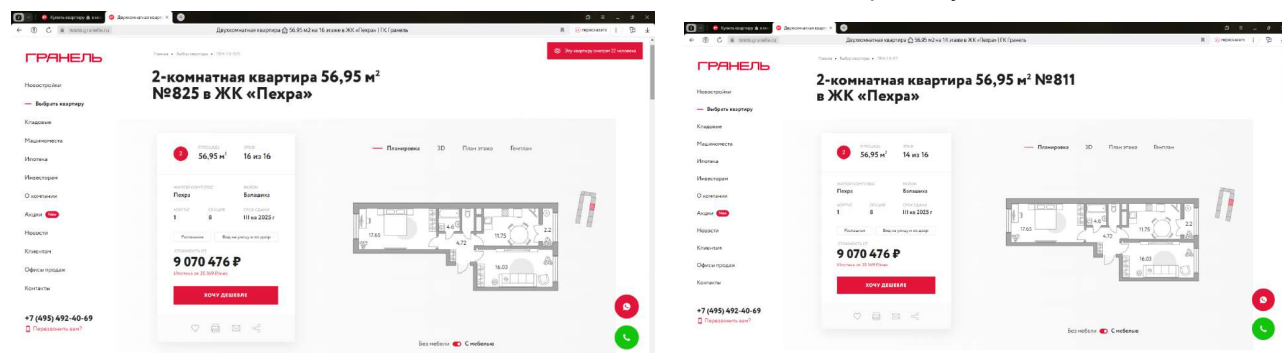
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{169\,063}{169\,063} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

2-х комнатные квартиры

последний этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

159 271

159 271

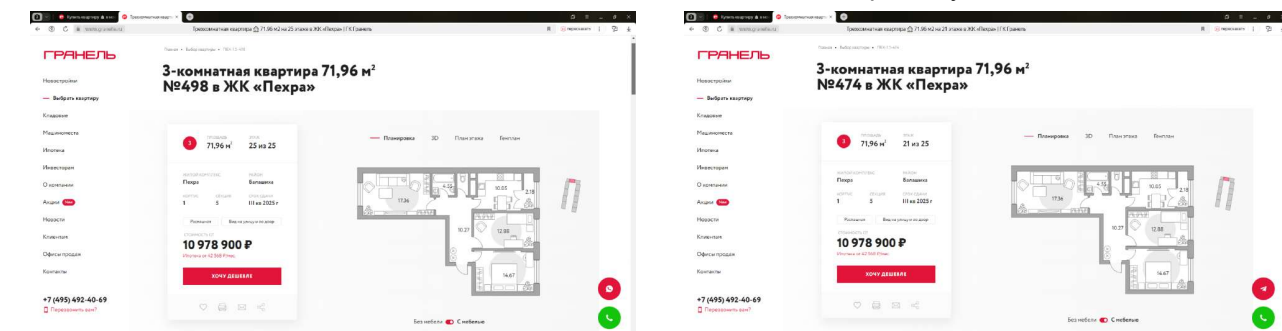
Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{159\,271}{159\,271} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

3-х комнатные квартиры

последний этаж

промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

152 569

152 569

Значение поправки на этаж составит:

$$\Pi = \left(\frac{152\,569}{152\,569} - 1 \right) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Таблица 57.

[illegible]

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Площадь, кв. м	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91
Цена, руб.	4 261 609,0	4 475 685,0	4 475 685,0	4 894 753,0	4 924 025,0
Удельная цена, руб./кв.м.	182 980,0	182 980,0	182 980,0	182 981,0	182 981,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 863					
Площадь, кв. м	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91
Цена, руб.	4 261 609,0	4 475 685,0	4 475 685,0	4 894 753,0	4 924 025,0
Удельная цена, руб./кв.м.	182 980,0	182 980,0	182 980,0	182 981,0	182 981,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 899					
Площадь, кв. м	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91
Цена, руб.	4 261 609,0	4 475 685,0	4 475 685,0	4 894 753,0	4 924 025,0
Удельная цена, руб./кв.м.	182 980,0	182 980,0	182 980,0	182 981,0	182 981,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 931					
Площадь, кв. м	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91
Цена, руб.	4 261 609,0	4 475 685,0	4 475 685,0	4 894 753,0	4 924 025,0
Удельная цена, руб./кв.м.	182 980,0	182 980,0	182 980,0	182 981,0	182 981,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Площадь, кв. м	23,29	24,46	24,46	26,75	26,91
Цена, руб.	4 261 609,0	4 475 685,0	4 475 685,0	4 894 753,0	4 924 025,0
Удельная цена, руб./кв.м.	182 980,0	182 980,0	182 980,0	182 981,0	182 981,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	173 831,0	173 831,0	173 831,0	173 832,0	173 832,0
Статистические данные для квартир «студий»					
минимальное значение	173 831				
максимальное значение	173 832				
среднее значение между минимальным и максимальным	173 832				
стандартное отклонение	1				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 480					
Площадь, кв. м	71,96	71,96	71,96		
Цена, руб.	10 978 900,0	10 978 900,0	10 978 900,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	152 569,0	152 569,0	152 569,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	144 941,0	144 941,0	144 941,0		
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 559					
Площадь, кв. м	50,84	51,21	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	8 097 269,0	8 156 271,0	8 361 721,0	8 716 832,0	9 070 476,0
Удельная цена, руб./кв.м.	159 270,0	159 271,0	159 271,0	159 270,0	159 271,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	151 307,0	151 307,0	151 307,0	151 307,0	151 307,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					
Площадь, кв. м	50,84	51,21	52,50	54,73	56,95

страница 160

страница 161

страница 162

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), %	-5,0	-5,0	-5,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	144 941,0	144 941,0	144 941,0		
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1019					
Площадь, кв. м	71,96	71,96	71,96		
Цена, руб.	10 978 900,0	10 978 900,0	10 978 900,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	152 569,0	152 569,0	152 569,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	144 941,0	144 941,0	144 941,0		
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Площадь, кв. м	32,75	33,89	34,22	33,33	39,42
Цена, руб.	5 536 798,0	5 554 875,0	5 609 013,0	5 634 889,0	6 501 930,0
Удельная цена, руб./кв.м.	169 063,0	163 909,0	163 910,0	169 064,0	164 940,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 610,0	155 714,0	155 715,0	160 611,0	156 693,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	155 714				
максимальное значение	160 611				
среднее значение между минимальным и максимальным	158 163				
стандартное отклонение	2 535				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	2%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	2%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	151 307				
максимальное значение	151 307				
среднее значение между минимальным и максимальным	151 307				
стандартное отклонение	0				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	0%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	0%				
Статистические данные для 3-х комнатных квартир					
минимальное значение	144 941				
максимальное значение	144 941				
среднее значение между минимальным и максимальным	144 941				
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 отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 0% до 2%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 0% до 2%, что по данным
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

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

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

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

В настоящем отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 59.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для квартир «студий»,
права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 482					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	182 980	182 980	182 980	182 981	182 981
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 620					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	182 980	182 980	182 980	182 981	182 981
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 636					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	182 980	182 980	182 980	182 981	182 981
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				

страница 165

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 931					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	182 980	182 980	182 980	182 981	182 981
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	182 980	182 980	182 980	182 981	182 981
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	173 831	173 831	173 831	173 832	173 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 149	9 149	9 149	9 149	9 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 745				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	173 800				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 60.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 480					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	152 569	152 569	152 569		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	144 941	144 941	144 941		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 628	7 628	7 628		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 884				
Веса, %	33,3333	33,3333	33,3333		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 559					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	159 270	159 271	159 271	159 270	159 271
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	151 307	151 307	151 307	151 307	151 307
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 963	7 964	7 964	7 963	7 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 818				
Веса, %	20,0004	19,9997	19,9997	20,0004	19,9997
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	151 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	159 270	159 271	159 271	159 270	159 271
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	151 307	151 307	151 307	151 307	151 307
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 963	7 964	7 964	7 963	7 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 818				
Веса, %	20,0004	19,9997	19,9997	20,0004	19,9997
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	151 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 588					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	159 270	159 271	159 271	159 270	159 271
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	151 307	151 307	151 307	151 307	151 307
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 963	7 964	7 964	7 963	7 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 818				
Веса, %	20,0004	19,9997	19,9997	20,0004	19,9997
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	151 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 599					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	159 270	159 271	159 271	159 270	159 271
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	151 307	151 307	151 307	151 307	151 307
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 963	7 964	7 964	7 963	7 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 818				
Веса, %	20,0004	19,9997	19,9997	20,0004	19,9997

страница 167

страница 168

страница 169

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	41 543				
Веса, %	19,9131	20,0684	20,0684	19,9131	20,0371
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	157 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1011					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	152 569	152 569	152 569		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	144 941	144 941	144 941		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 628	7 628	7 628		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 884				
Веса, %	33,3333	33,3333	33,3333		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1019					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	152 569	152 569	152 569		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	144 941	144 941	144 941		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 628	7 628	7 628		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 884				
Веса, %	33,3333	33,3333	33,3333		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	144 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	169 063	163 909	163 910	169 064	164 940
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 610	155 714	155 715	160 611	156 693
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 453	8 195	8 195	8 453	8 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	41 543				
Веса, %	19,9131	20,0684	20,0684	19,9131	20,0371
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	157 900				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

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

Таблица 61.

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

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	5	22	480	3	71,96	144 900	10 427 004
2	5	23	482	1	24,46	173 800	4 251 148
3	6	14	559	2	52,5	151 300	7 943 250
4	6	16	569	2	52,5	151 300	7 943 250
5	6	19	588	2	51,21	151 300	7 748 073
6	6	22	599	2	52,5	151 300	7 943 250
7	6	25	614	2	52,5	151 300	7 943 250
8	7	2	620	1	23,51	173 800	4 086 038
9	7	4	636	1	23,51	173 800	4 086 038
10	7	7	661	1	23,74	173 800	4 126 012
11	7	9	677	1	23,74	173 800	4 126 012
12	7	10	686	1	33,27	157 900	5 253 333
13	7	11	692	1	23,51	173 800	4 086 038
14	7	12	702	1	33,27	157 900	5 253 333
15	7	13	714	1	31,52	157 900	4 977 008
16	7	14	720	1	31,49	157 900	4 972 271
17	8	2	724	1	26,75	173 800	4 649 150

№ 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.
18	8	3	728	1	33,33	157 900	5 262 807
19	8	4	740	1	35,6	157 900	5 621 240
20	8	6	750	1	33,43	157 900	5 278 597
21	8	6	753	1	26,91	173 800	4 676 958
22	8	8	766	1	26,75	173 800	4 649 150
23	8	8	769	2	56,95	151 300	8 616 535
24	8	9	776	2	56,95	151 300	8 616 535
25	8	11	785	1	33,43	157 900	5 278 597
26	8	14	807	1	33,85	157 900	5 344 915
27	8	14	808	1	26,75	173 800	4 649 150
28	8	15	818	2	56,95	151 300	8 616 535
29	8	16	821	1	33,85	157 900	5 344 915
30	9	2	826	1	33,94	157 900	5 359 126
31	9	4	844	1	33,94	157 900	5 359 126
32	9	5	861	1	33,89	157 900	5 351 231
33	9	6	863	1	22,74	173 800	3 952 212
34	9	8	883	1	33,27	157 900	5 253 333
35	9	10	899	1	22,74	173 800	3 952 212
36	9	13	925	1	33,94	157 900	5 359 126
37	9	13	930	1	31,41	157 900	4 959 639
38	9	13	931	1	22,88	173 800	3 976 544
39	9	16	954	1	22,74	173 800	3 952 212
40	9	16	955	1	33,27	157 900	5 253 333
41	10	5	976	3	71,87	144 900	10 413 963
42	10	5	978	1	31,06	157 900	4 904 374
43	10	7	990	1	31,65	157 900	4 997 535
44	10	11	1 008	1	31,06	157 900	4 904 374
45	10	12	1 011	3	71,87	144 900	10 413 963
46	10	13	1 019	3	66,31	144 900	9 608 319
47	10	13	1 020	1	31,65	157 900	4 997 535
Итого					1 746,92		274 783 549

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, 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:

274 738 549 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	22	480	3	71,96	10 427 004
2	5	23	482	1	24,46	4 251 148
3	6	14	559	2	52,5	7 943 250
4	6	16	569	2	52,5	7 943 250
5	6	19	588	2	51,21	7 748 073
6	6	22	599	2	52,5	7 943 250
7	6	25	614	2	52,5	7 943 250
8	7	2	620	1	23,51	4 086 038
9	7	4	636	1	23,51	4 086 038
10	7	7	661	1	23,74	4 126 012
11	7	9	677	1	23,74	4 126 012
12	7	10	686	1	33,27	5 253 333
13	7	11	692	1	23,51	4 086 038
14	7	12	702	1	33,27	5 253 333
15	7	13	714	1	31,52	4 977 008
16	7	14	720	1	31,49	4 972 271
17	8	2	724	1	26,75	4 649 150
18	8	3	728	1	33,33	5 262 807
19	8	4	740	1	35,6	5 621 240
20	8	6	750	1	33,43	5 278 597
21	8	6	753	1	26,91	4 676 958
22	8	8	766	1	26,75	4 649 150
23	8	8	769	2	56,95	8 616 535
24	8	9	776	2	56,95	8 616 535
25	8	11	785	1	33,43	5 278 597
26	8	14	807	1	33,85	5 344 915
27	8	14	808	1	26,75	4 649 150
28	8	15	818	2	56,95	8 616 535
29	8	16	821	1	33,85	5 344 915
30	9	2	826	1	33,94	5 359 126
31	9	4	844	1	33,94	5 359 126
32	9	5	861	1	33,89	5 351 231
33	9	6	863	1	22,74	3 952 212
34	9	8	883	1	33,27	5 253 333
35	9	10	899	1	22,74	3 952 212
36	9	13	925	1	33,94	5 359 126
37	9	13	930	1	31,41	4 959 639
38	9	13	931	1	22,88	3 976 544
39	9	16	954	1	22,74	3 952 212

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
40	9	16	955	1	33,27	5 253 333
41	10	5	976	3	71,87	10 413 963
42	10	5	978	1	31,06	4 904 374
43	10	7	990	1	31,65	4 997 535
44	10	11	1 008	1	31,06	4 904 374
45	10	12	1 011	3	71,87	10 413 963
46	10	13	1 019	3	66,31	9 608 319
47	10	13	1 020	1	31,65	4 997 535

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.07.2023 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 47 (Сорока семи) квартир площадью 1 746,92 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1, на земельном участке площадью 17 797,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0000000:151006, 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:

274 738 549

*(Двести семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч
пятьсот сорок девять)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	22	480	3	71,96	10 427 004
2	5	23	482	1	24,46	4 251 148
3	6	14	559	2	52,5	7 943 250
4	6	16	569	2	52,5	7 943 250
5	6	19	588	2	51,21	7 748 073
6	6	22	599	2	52,5	7 943 250
7	6	25	614	2	52,5	7 943 250
8	7	2	620	1	23,51	4 086 038
9	7	4	636	1	23,51	4 086 038
10	7	7	661	1	23,74	4 126 012
11	7	9	677	1	23,74	4 126 012
12	7	10	686	1	33,27	5 253 333
13	7	11	692	1	23,51	4 086 038
14	7	12	702	1	33,27	5 253 333
15	7	13	714	1	31,52	4 977 008
16	7	14	720	1	31,49	4 972 271
17	8	2	724	1	26,75	4 649 150
18	8	3	728	1	33,33	5 262 807
19	8	4	740	1	35,6	5 621 240
20	8	6	750	1	33,43	5 278 597
21	8	6	753	1	26,91	4 676 958
22	8	8	766	1	26,75	4 649 150
23	8	8	769	2	56,95	8 616 535
24	8	9	776	2	56,95	8 616 535
25	8	11	785	1	33,43	5 278 597
26	8	14	807	1	33,85	5 344 915
27	8	14	808	1	26,75	4 649 150
28	8	15	818	2	56,95	8 616 535
29	8	16	821	1	33,85	5 344 915
30	9	2	826	1	33,94	5 359 126
31	9	4	844	1	33,94	5 359 126
32	9	5	861	1	33,89	5 351 231
33	9	6	863	1	22,74	3 952 212
34	9	8	883	1	33,27	5 253 333
35	9	10	899	1	22,74	3 952 212
36	9	13	925	1	33,94	5 359 126
37	9	13	930	1	31,41	4 959 639
38	9	13	931	1	22,88	3 976 544
39	9	16	954	1	22,74	3 952 212

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
40	9	16	955	1	33,27	5 253 333
41	10	5	976	3	71,87	10 413 963
42	10	5	978	1	31,06	4 904 374
43	10	7	990	1	31,65	4 997 535
44	10	11	1 008	1	31,06	4 904 374
45	10	12	1 011	3	71,87	10 413 963
46	10	13	1 019	3	66,31	9 608 319
47	10	13	1 020	1	31,65	4 997 535

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

Оценщик

И. А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Квартиры «студии»

1. <https://www.granelle.ru/flats/263770/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 23,29 м² №145 в ЖК «Пехра»". The listing details show a total area of 23.29 m², located on the 6th floor of a 9-story building. The apartment is in the "Пехра" complex, with a nearby metro station "Блашиха". The price is listed as 4,261,609 rubles, with a mortgage option starting at 16,523 rubles per month. A floor plan is shown with room dimensions: 14.67, 1.98, 3.09, and 3.55. The listing includes a "Хочу дешевле" button and contact information: +7 (495) 492-40-69.

2. <https://www.granelle.ru/flats/260248/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "Квартира-студия евро 24,46 м² №452 в ЖК «Пехра»". The listing details show a total area of 24.46 m², located on the 18th floor of a 25-story building. The apartment is in the "Пехра" complex, with a nearby metro station "Блашиха". The price is listed as 4,475,685 rubles, with a mortgage option starting at 17,353 rubles per month. A floor plan is shown with room dimensions: 13.18, 2.58, 2.14, and 3.68. The listing includes a "Хочу дешевле" button and contact information: +7 (495) 492-40-69.

3. <https://www.granelle.ru/flats/260053/>

Студия 24,46 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Панель • Выбор квартиры • ПЕХ 15-410

Квартира-студия евро 24,46 м² №440 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: 24,46 м² | Этаж: 16 из 25

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Корпус: 1 | Секция: 5 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из двор | Евроформат

Стоимость от: **4 475 685 ₽**
Ипотека от 17 353 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 12 человек

4. <https://www.granelle.ru/flats/257088/>

Студия 24,46 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Панель • Выбор квартиры • ПЕХ 15-410

Квартира-студия евро 24,46 м² №416 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: 24,46 м² | Этаж: 12 из 25

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Корпус: 1 | Секция: 5 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из двор | Евроформат

Стоимость от: **4 475 685 ₽**
Ипотека от 17 353 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 15 человек

5. <https://www.granelle.ru/flats/260472/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Студия 26,75 м² на 11 этаже в ЖК «Пехра» | Г.К. Грanelь

Квартира-студия евро 26,75 м² №787 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,75 м² | Этаж: 11 из 16

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Корпус: 1 | Секция: 8 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С газовой плитой ☐ Вид из дворика

☐ Евроформат

Стоимость от: **4 894 753 ₽**
Ипотека от 18 978 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

6. <https://www.granelle.ru/flats/263749/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Студия 26,75 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | Г.К. Грanelь

Квартира-студия евро 26,75 м² №801 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,75 м² | Этаж: 13 из 16

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Корпус: 1 | Секция: 8 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С газовой плитой ☐ Вид из дворика

☐ Евроформат

Стоимость от: **4 894 753 ₽**
Ипотека от 18 978 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

7. <https://www.granelle.ru/flats/253305/>

Студия 26,75 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Грanelь

Квартира-студия евро 26,75 м² №822 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **26,75 м²** | Этаж: **16 из 16**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Корпус: **1** | Секция: **8** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой | ☐ Вид из двор.

☐ Евроформат

Стоимость от: **4 894 753 ₽**
Ипотека от 18 978 ₽ мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели ☐ С мебелью

8. <https://www.granelle.ru/flats/261955/>

Студия 26,75 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Грanelь

Квартира-студия евро 26,75 м² №745 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **26,75 м²** | Этаж: **5 из 16**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Корпус: **1** | Секция: **8** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой | ☐ Вид из двор.

☐ Евроформат

Стоимость от: **4 894 753 ₽**
Ипотека от 18 978 ₽ мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели ☐ С мебелью

Эту квартиру смотрят 7 человек

9. <https://www.granelle.ru/flats/260055/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Студия 26,91 м² на 10 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 26,91 м² №781 в ЖК «Пехра»

Площадь: **26,91 м²** | Этаж: **10 из 16**

ЖК: **Пехра** | Район: **Блашиха**

Корпус: **1** | Секция: **8** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С газовой плитой ☐ Вид из окна

☐ Евроформат

Стоимость от **4 924 025 ₽**
Ипотека от 19 092 руб.мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

10. <https://www.granelle.ru/flats/253306/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Студия 26,91 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 26,91 м² №732 в ЖК «Пехра»

Площадь: **26,91 м²** | Этаж: **3 из 16**

ЖК: **Пехра** | Район: **Блашиха**

Корпус: **1** | Секция: **8** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С газовой плитой ☐ Вид из окна

☐ Евроформат

Стоимость от **4 924 025 ₽**
Ипотека от 19 092 руб.мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

11. <https://www.granelle.ru/flats/260055/>

Студия 26,91 м² на 10 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 26,91 м²

Этаж: 10 из 16

ЖК/комплекс: Пехра

Вилла: Блашиха

Корпус: 1

Секция: 8

Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой

Вид из окна

Евроформат

Стоимость от: 4 924 025 ₽

Ипотека от 19 092 €/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка

3D

План этажа

Генплан

Без мебели

С мебелью

12. <https://www.granelle.ru/flats/253306/>

Студия 26,91 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 26,91 м²

Этаж: 3 из 16

ЖК/комплекс: Пехра

Вилла: Блашиха

Корпус: 1

Секция: 8

Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газовой

Вид из окна

Евроформат

Стоимость от: 4 924 025 ₽

Ипотека от 19 092 €/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка

3D

План этажа

Генплан

Без мебели

С мебелью

13. <https://www.granelle.ru/flats/263771/>

Студия 31,63 м² на 7 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 31,63 м² №70 в ЖК «Пехра»

Площадь: 31,63 м² | Этаж: 7 из 9

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котидж: 1 | Студия: 1 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой | Вид на улицу | Евроформат

Стоимость от: **5 510 555 ₽**
Ипотека от 21 366 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

14. <https://www.granelle.ru/flats/251309/>

Студия 31,99 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия евро 31,99 м² №1 в ЖК «Пехра»

Площадь: 31,99 м² | Этаж: 1 из 9

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котидж: 1 | Студия: 1 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид на двор | Евроформат

Стоимость от: **5 540 285 ₽**
Ипотека от 21 481 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Эту квартиру смотрят 5 человек

15. <https://www.granelle.ru/flats/251038/>

Студия 31,99 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **31,99 м²** | Этаж: **1 из 9**

ЖК/Комплекс: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Квартир: **1** | Студия: **2** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

Видео дегустация | Евроформат

Стоимость от: **5 540 285 ₽**
Ипотека от 21 481 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

16. <https://www.granelle.ru/flats/263686/>

Студия 31,99 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **31,99 м²** | Этаж: **6 из 9**

ЖК/Комплекс: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Квартир: **1** | Студия: **2** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

Видео дегустация | Евроформат

Стоимость от: **5 573 227 ₽**
Ипотека от 21 609 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

17. <https://www.granelle.ru/flats/260250/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and the title "Квартира-студия евро 31,99 м² №34 в ЖК «Пехра»". A sidebar on the left contains navigation links: "Новостройки", "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинные места", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The main content area features a detailed listing for a studio apartment with an area of 31,99 m² and 4 rooms. It includes a table with the following data:

ПЛОЩАДЬ	ЭТАЖ
31,99 м²	4 из 9

Below the table, it specifies the location: "ЖИЛЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра" and "РАЙОН: Балашиха". It also mentions "КОРПУС: 1" and "ЭТАЖ: 1". The price is listed as "5 573 227 ₽" with a note "Ипотека от 21 609 ₽ в мес.". A red button "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible. To the right, there is a floor plan diagram with room numbers 3.04, 19.8, 2.1, 5.06, and 19.76. The bottom right corner has a toggle switch for "Без мебели" (selected) and "С мебелью".

1-но комнатные квартиры

1. <https://www.granelle.ru/flats/251315/>

Однокомнатная квартира 33,56 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 33,56 м² №10 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,56 м² Этаж: 1 из 9

ЖК/комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 1 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от: **5 466 234 ₽**
Ипотека от 21 194 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

Эту квартиру смотрят 21 человек

Новостройки
Выбрать квартиру
Кладовые
Машинместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

2. <https://www.granelle.ru/flats/252143/>

Однокомнатная квартира 33,54 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 33,54 м² №830 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 33,54 м² Этаж: 2 из 16

ЖК/комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от: **5 497 525 ₽**
Ипотека от 21 315 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

Эту квартиру смотрят 14 человек

Новостройки
Выбрать квартиру
Кладовые
Машинместа
Ипотека
Инвесторам
О компании
Акции
Новости
Клиентам
Офисы продаж
Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

3. <https://www.granelle.ru/flats/263757/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and navigation links. The central section features the title "1-комнатная квартира 33,55 м² №695 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary box provides key details: area (33,55 м²), floor (11 из 14), and price (5 499 176 ₽). A floor plan diagram is shown to the right of the summary box. The left sidebar contains various navigation options like "Новостройки", "Выбрать квартиру", and "Ипотека".

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбор квартиры • ЖК 1.7.495

1-комнатная квартира 33,55 м² №695 в ЖК «Пехра»

Эту квартиру смотрят 21 человек

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

ЭТАЖ: 11 из 14

КОМНАТ: 1 КУХНЯ: 7 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

С пареробной Вид во двор

Стоимость от 5 499 176 ₽

Ипотека от 21 322 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

4. <https://www.granelle.ru/flats/251641/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and navigation links. The central section features the title "1-комнатная квартира 33,55 м² №623 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary box provides key details: area (33,55 м²), floor (2 из 14), and price (5 499 176 ₽). A floor plan diagram is shown to the right of the summary box. The left sidebar contains various navigation options like "Новостройки", "Выбрать квартиру", and "Ипотека".

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбор квартиры • ЖК 1.7.423

1-комнатная квартира 33,55 м² №623 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

ЭТАЖ: 2 из 14

КОМНАТ: 1 КУХНЯ: 7 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

С пареробной Вид во двор

Стоимость от 5 499 176 ₽

Ипотека от 21 322 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

5. <https://www.granelle.ru/flats/251310/>

Однокомнатная квартира 33,56 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 33,56 м² №98 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,56 м² | Этаж: 9 из 9

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Коттедж: 1 | Спальня: 1 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой | Вид во двор

Стоимость от: **5 500 828 ₽**
Ипотека от 21 328 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

6. <https://www.granelle.ru/flats/260033/>

Однокомнатная квартира 32,75 м² на 4 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 32,75 м² №33 в ЖК «Пехра»

Площадь: 32,75 м² | Этаж: 4 из 9

Жилой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Коттедж: 1 | Спальня: 1 | Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой | Вид во двор

Стоимость от: **5 536 798 ₽**
Ипотека от 21 468 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

7. <https://www.granelle.ru/flats/263748/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбрать квартиру • ЖК 18-700

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,85 м² №793 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

квартал: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от **5 548 360 ₽**

Ипотека от 21 512 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

Эту квартиру оценит 4 человека

8. <https://www.granelle.ru/flats/255788/>

Однокомнатная квартира 33,85 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбрать квартиру • ЖК 18-700

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,85 м² №765 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

квартал: 1 секция: 8 срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Вид во двор

Стоимость от **5 548 360 ₽**

Ипотека от 21 512 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

9. <https://www.granelle.ru/flats/253300/>

Однокомнатная квартира 33.85 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 33,85 м² №730 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

1 ПЛОЩАДЬ 33,85 м² ЭТАЖ 3 из 16

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕЗОН: 8 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на двор

СТОИМОСТЬ ОТ **5 548 360 ₽**
Ипотека от 21 512 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

10. <https://www.granelle.ru/flats/251599/>

Однокомнатная квартира 33.88 м² на 24 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

1-комнатная квартира 33,88 м² №491 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

1 ПЛОЩАДЬ 33,88 м² ЭТАЖ 24 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕЗОН: 5 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

Вид на двор

СТОИМОСТЬ ОТ **5 553 223 ₽**
Ипотека от 21 531 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

11. <https://www.granelle.ru/flats/253616/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

План-этаж: Выбор квартиры • ПЕХРА 1.0-960

1-комнатная квартира 33,89 м² №960 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,89 м² Этаж: 16 из 16

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 9 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **5 554 875 Р**
Ипотека от 21 538 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 14 человек

12. <https://www.granelle.ru/flats/252142/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

План-этаж: Выбор квартиры • ПЕХРА 1.0-933

1-комнатная квартира 33,89 м² №933 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,89 м² Этаж: 13 из 16

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 9 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **5 554 875 Р**
Ипотека от 21 538 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 12 человек

13. <https://www.granelle.ru/flats/252174/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: **33,89 м²** Этаж: **3 из 16**

Жилой комплекс: **Пехра** Район: **Блашиха**

Котидес: **1** Состояние: **9** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С гардеробной ☐ Вид на улицу

Старше от: **5 554 875 Р**

Ипотека от 21 538 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 11 человек

14. <https://www.granelle.ru/flats/252137/>

Однокомнатная квартира 33,89 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: **33,89 м²** Этаж: **2 из 16**

Жилой комплекс: **Пехра** Район: **Блашиха**

Котидес: **1** Состояние: **9** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С гардеробной ☐ Вид на улицу

Старше от: **5 554 875 Р**

Ипотека от 21 538 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 5 человек

15. <https://www.granelle.ru/flats/252150/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№952) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is 33.94 m² and located on the 16th floor. The price is 5,563,041 ₽. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: living area (13.79 m²), kitchen (8.5 m²), bedroom (3.92 m²), bathroom (2.19 m²), and hallway (2.23 m²). The apartment is part of a 16-story building. The website also features a sidebar with navigation links, a contact number +7 (495) 492-40-69, and a chat button.

ГРANELЬ

Планета • Выбор квартиры • ПЕК 1.0-952

1-комнатная квартира 33,94 м² №952 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от: **5 563 041 ₽**
Ипотека от 21 569 ₽ в мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Без мебели ☒ С мебелью

16. <https://www.granelle.ru/flats/252275/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№889) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is 33.94 m² and located on the 9th floor. The price is 5,563,041 ₽. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: living area (13.79 m²), kitchen (8.5 m²), bedroom (3.92 m²), bathroom (2.19 m²), and hallway (2.23 m²). The apartment is part of a 16-story building. The website also features a sidebar with navigation links, a contact number +7 (495) 492-40-69, and a chat button.

ГРANELЬ

Планета • Выбор квартиры • ПЕК 1.0-889

1-комнатная квартира 33,94 м² №889 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от: **5 563 041 ₽**
Ипотека от 21 569 ₽ в мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Без мебели ☒ С мебелью

17. <https://www.granelle.ru/flats/263751/>

Однокомнатная квартира 33,94 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1 **ПЛОЩАДЬ** 33,94 м² **ЭТАЖ** 14 из 16

КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Блашиха**

КОРПУС: **1** СЕДЛАЕ: **9** СРОК СДАЧИ: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **5 563 041 ₽**
Ипотека от 21 569 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

18. <https://www.granelle.ru/flats/252821/>

Однокомнатная квартира 33,94 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1 **ПЛОЩАДЬ** 33,94 м² **ЭТАЖ** 6 из 16

КОМПЛЕКС: **Пехра** РАЙОН: **Блашиха**

КОРПУС: **1** СЕДЛАЕ: **9** СРОК СДАЧИ: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ **5 563 041 ₽**
Ипотека от 21 569 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

19. <https://www.granelle.ru/flats/251034/>

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Помощь • Выбрать квартиру • ПЕХ 12-101

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 34,22 м² №101 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь: **34,22 м²** этаж: **1 из 9**

жилой комплекс: **Пехра** район: **Блашиха**

комнат: **1** санузлов: **2** срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

стоимость от: **5 573 685 Р**

Ипотека от 21 615 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

20. <https://www.granelle.ru/flats/263746/>

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 4 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Помощь • Выбрать квартиру • ПЕХ 1-1-40

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 34,22 м² №40 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

площадь: **34,22 м²** этаж: **4 из 9**

жилой комплекс: **Пехра** район: **Блашиха**

комнат: **1** санузлов: **1** срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

стоимость от: **5 609 013 Р**

Ипотека от 21 748 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

21. <https://www.granelle.ru/flats/251169/>

Однокомнатная квартира 34,22 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 34,22 м² №110 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: **34,22 м²** Этаж: **2 из 9**

ИПСОР КОНТРАСТ Пехра ВЫХОД Балашиха

КОРПУС: **1** СЕКЦИЯ: **2** СРОК СДАЧИ: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от **5 609 013 ₽**
Ипотека от 21 748 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

22. <https://www.granelle.ru/flats/252792/>

Однокомнатная квартира 34,49 м² на 1 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 34,49 м² №6 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: **34,49 м²** Этаж: **1 из 9**

ИПСОР КОНТРАСТ Пехра ВЫХОД Балашиха

КОРПУС: **1** СЕКЦИЯ: **1** СРОК СДАЧИ: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от **5 617 638 ₽**
Ипотека от 21 781 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 9 человек

23. <https://www.granelle.ru/flats/252144/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

☎ Позвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: **33,27 м²** Этаж: **2 из 16**

ИЖОК КОМПЛЕКС: **Пехра** Район: **Балашиха**

КОРПУС: **1** Секция: **9** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид из окна

Стоимость от: **5 624 704 ₽**

Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

24. <https://www.granelle.ru/flats/252168/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

☎ Позвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: **33,27 м²** Этаж: **2 из 14**

ИЖОК КОМПЛЕКС: **Пехра** Район: **Балашиха**

КОРПУС: **1** Секция: **7** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид из окна

Стоимость от: **5 624 704 ₽**

Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

25. <https://www.granelle.ru/flats/259991/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,27 м² №919 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Этажи: 12 из 16

ЖИТОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕЗОН: 9 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на двор

СТОИМОСТЬ ОТ **5 624 704 ₽**
Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

26. <https://www.granelle.ru/flats/252155/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

1-комнатная квартира 33,27 м² №838 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Этажи: 3 из 16

ЖИТОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕЗОН: 9 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на двор

СТОИМОСТЬ ОТ **5 624 704 ₽**
Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

Эту квартиру смотрят 9 человек

27. <https://www.granelle.ru/flats/257070/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 33,27 м² Этаж: 6 из 16

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 9 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газификацией Вид из окна

Стоимость от **5 624 704 ₽**

Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

28. <https://www.granelle.ru/flats/263688/>

Однокомнатная квартира 33,27 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Now**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 33,27 м² Этаж: 8 из 14

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 7 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С газификацией Вид из окна

Стоимость от **5 624 704 ₽**

Ипотека от 21 808 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

29. <https://www.granelle.ru/flats/263747/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Грanelль

1-комнатная квартира 33,33 м² №742 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,33 м² | Этаж: 5 из 16

ЖИЛЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра | Район: Балашиха

КОРПУС: 1 | СЕЗОН: 8 | СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

С парковкой | Вид на улицу

Стоимость от: **5 634 889 ₽**
Ипотека от 21 848 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Навигация: Новостройки, Выбрать квартиру, Кладовые, Машинместа, Ипотека, Инвесторам, О компании, Акции, Новости, Клиентам, Офисы продаж, Контакты.

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

30. <https://www.granelle.ru/flats/253692/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 8 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Грanelль

1-комнатная квартира 33,33 м² №763 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,33 м² | Этаж: 8 из 16

ЖИЛЫЙ КОМПЛЕКС: Пехра | Район: Балашиха

КОРПУС: 1 | СЕЗОН: 8 | СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

С парковкой | Вид на улицу

Стоимость от: **5 634 889 ₽**
Ипотека от 21 848 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

Без мебели | ☒ С мебелью

Навигация: Новостройки, Выбрать квартиру, Кладовые, Машинместа, Ипотека, Инвесторам, О компании, Акции, Новости, Клиентам, Офисы продаж, Контакты.

+7 (495) 281-81-81
Перезвонить вам?

31. <https://www.granelle.ru/flats/263731/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 33,33 м² №791 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,33 м² Этаж: 12 из 16

ИПЖ: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от **5 634 889 Р**
Ипотека от 21 848 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

32. <https://www.granelle.ru/flats/253311/>

Однокомнатная квартира 33,33 м² на 2 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 33,33 м² №723 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,33 м² Этаж: 2 из 16

ИПЖ: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от **5 634 889 Р**
Ипотека от 21 848 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

33. <https://www.granelle.ru/flats/259996/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№784) in the ЖК «Пехра». The apartment is 33.33 m² and is located on the 11th floor. The price is 5,634,889 rubles. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed description and a floor plan, and a right sidebar with contact information and social media links.

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбрать квартиру • ЖК Пехра

1-комнатная квартира 33,33 м² №784 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 33,33 м²

Этаж: 11 из 16

Ипотечный комплекс: Пехра

Метро: Балашиха

Котидж: 1

Секция: 8

Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от: **5 634 889 ₽**

Ипотека от 21 848 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

34. <https://www.granelle.ru/flats/253299/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 1-bedroom apartment (№819) in the ЖК «Пехра». The apartment is 33.33 m² and is located on the 16th floor. The price is 5,634,889 rubles. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed description and a floor plan, and a right sidebar with contact information and social media links.

ГРАНЕЛЬ

Главная • Выбрать квартиру • ЖК Пехра

1-комнатная квартира 33,33 м² №819 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 33,33 м²

Этаж: 16 из 16

Ипотечный комплекс: Пехра

Метро: Балашиха

Котидж: 1

Секция: 8

Срок сдачи: III кв 2025 г.

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от: **5 634 889 ₽**

Ипотека от 21 848 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

35. <https://www.granelle.ru/flats/253296/>

Однокомнатная квартира 33.43 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 33,43 м² №820 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,43 м² Этаж: 16 из 16

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 8 Стройка: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **5 651 773 ₽**
Ипотека от 21 913 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

36. <https://www.granelle.ru/flats/253686/>

Однокомнатная квартира 33.43 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 33,43 м² №799 в ЖК «Пехра»

Площадь: 33,43 м² Этаж: 13 из 16

Жилой комплекс: Пехра Район: Балашиха

Коттедж: 1 Секция: 8 Стройка: III кв 2025 г.

С парковкой Вид на улицу

Стоимость от: **5 651 773 ₽**
Ипотека от 21 913 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

37. <https://www.granelle.ru/flats/260065/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

☎ Позвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 33,43 м² №771 в ЖК «Пехра»

Площадь: **33,43 м²** Этаж: **9 из 16**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** Район: **Блашиха**

Корпус: **1** Секция: **8** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на улицу

Стоимость от: **5 651 773 ₽**

Ипотека от 21 913 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

38. <https://www.granelle.ru/flats/253303/>

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

☎ Позвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

1-комнатная квартира 35,6 м² №824 в ЖК «Пехра»

Площадь: **35,60 м²** Этаж: **16 из 16**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** Район: **Блашиха**

Корпус: **1** Секция: **8** Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

☐ С парковкой ☐ Вид на двор

Стоимость от: **6 018 630 ₽**

Ипотека от 23 335 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

39. <https://www.granelle.ru/flats/260046/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and the address "Однокомнатная квартира 39,42 м² на 20 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель". The listing title is "1-комнатная квартира 39,42 м² №590 в ЖК «Пехра»". The left sidebar contains navigation links: Новостройки, Выбрать квартиру, Кладовые, Машинные места, Ипотека, Инвесторам, О компании, Акции, Новости, Клиентам, Офисы продаж, and Контакты. The main content area features a summary card with the following details: 1 room, 39,42 m² area, 20 out of 25 floors, Pehra complex, Blazhikha district, 1 room, 6 balconies, and a delivery date of III кв 2025+. The price is listed as 6 501 930 ₽, with a note "Ипотека от 25 210 ₽/мес.". A red button "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is present. To the right is a floor plan diagram with room dimensions: 18.16, 4.53, 11.56, and 2.17. Below the plan are tabs for "Планировка", "3D", "План этажа", and "Генплан". At the bottom right, there are radio buttons for "Без мебели" (selected) and "С мебелью". A red button in the top right corner says "Эту квартиру смотрят 13 человек".

2-х комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/260251/>

Гранель

Панорама • Выбор квартиры • ПЕХ 1.0-351

2-комнатная квартира 50,84 м² №551 в ЖК «Пехра»

Эту квартиру смотрят 17 человек

Планировка 3D План этажа Генплан

ПРОЩАДИ 50,84 м² ЭТАЖ 12 из 25

ИПТОБ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 1 СЕЗОН 6 СРОК СДАЧИ III кв 2025 г

Расплатились Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ КТ 8 097 269 ₽
Ипотека от 31 395 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

2. <https://www.granelle.ru/flats/259093/>

Гранель

Панорама • Выбор квартиры • ПЕХ 1.0-356

2-комнатная квартира 50,84 м² №596 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

ПРОЩАДИ 50,84 м² ЭТАЖ 21 из 25

ИПТОБ КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 1 СЕЗОН 6 СРОК СДАЧИ III кв 2025 г

Расплатились Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ КТ 8 097 269 ₽
Ипотека от 31 395 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

3. <https://www.granelle.ru/flats/259272/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ЖК 1.0-301

Двухкомнатная квартира 50,84 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ЖК Гранель

Эту квартиру смотрят 17 человек

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 50,84 м²

Этаж: 14 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра

ВЫХОД: Балашиха

КОРПУС: 1

СЕКЦИЯ: 6

СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Расширение Вид на улицу и во двор

Стоимость от 8 097 269 ₽

Ипотека от 37 395 ₽/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели С мебелью

4. <https://www.granelle.ru/flats/260252/>

Гранель

Главная • Выбор квартиры • ЖК 1.0-301

Двухкомнатная квартира 51,21 м² на 20 этаже в ЖК «Пехра» | ЖК Гранель

Эту квартиру смотрят 20 человек

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **Нов**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 51,21 м²

Этаж: 20 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра

ВЫХОД: Балашиха

КОРПУС: 1

СЕКЦИЯ: 6

СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г

Расширение Вид на улицу и во двор

Стоимость от 8 156 271 ₽

Ипотека от 38 624 ₽/мес

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели С мебелью

5. <https://www.granelle.ru/flats/259164/>

Двухкомнатная квартира 51,49 м² на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

2-комнатная квартира 51,49 м² №493 в ЖК «Пехра»

Этаж: 25 из 25

ЖК: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 5 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Резервация Вид на улицу и во двор

Стоимость от **8 200 866 ₽**
Ипотека от 31 797 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

6. <https://www.granelle.ru/flats/259271/>

Двухкомнатная квартира 52,50 м² на 12 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Гранель

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **New**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Планировка 3D План этажа Генплан

2-комнатная квартира 52,5 м² №549 в ЖК «Пехра»

Этаж: 12 из 25

ЖК: Пехра Район: Балашиха

Корпус: 1 Секция: 6 Срок сдачи: III кв 2025 г.

С парковкой Улицы Вид на улицу

Стоимость от **8 361 721 ₽**
Ипотека от 32 421 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

7. <https://www.granelle.ru/flats/255733/>

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 52,50 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 52,50 м² Этаж: 21 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

С парковкой Угловая

Вид на улицу

СТОИМОСТЬ ОТ: **8 361 721 Р**

Ипотека от 32 421 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 9.22, 2.41, 11.83, 14.49, 4.62, 7.63, 2.3

Без мебели С мебелью

8. <https://www.granelle.ru/flats/251832/>

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 281-81-81

Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 54,73 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 54,73 м² Этаж: 16 из 25

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра РАЙОН: Балашиха

КОРПУС: 1 СЕКЦИЯ: 6 СРОК СДАЧИ: III кв 2025 г.

Вид на двор

СТОИМОСТЬ ОТ: **8 716 832 Р**

Ипотека от 33 798 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка: 17.62, 7.31, 12.67, 4.36, 2.89, 9.88

Без мебели С мебелью

Эту квартиру смотрят 21 человек

9. <https://www.granelle.ru/flats/260060/>

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 54,73 м² на 20 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планов • Выбор квартиры • ПЕХ 1.8.292

2-комнатная квартира 54,73 м² №592 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 ПЛОЩАДЬ 54,73 м² ЭТАЖ 20 из 25

КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 1 СЕЗОН 6 СРОК СДАЧИ III кв 2025 г

Вид из окна

СТОИМОСТЬ ОТ **8 716 832 Р**
Ипотека от 33 798 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

10. <https://www.granelle.ru/flats/251114/>

Гранель

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 54,73 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планов • Выбор квартиры • ПЕХ 1.8.307

2-комнатная квартира 54,73 м² №507 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 ПЛОЩАДЬ 54,73 м² ЭТАЖ 3 из 25

КОМПЛЕКС Пехра РАЙОН Балашиха

КОРПУС 1 СЕЗОН 6 СРОК СДАЧИ III кв 2025 г

Вид из окна

СТОИМОСТЬ ОТ **8 716 832 Р**
Ипотека от 33 798 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели ☒ С мебелью

11. <https://www.granelle.ru/flats/255789/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№602) in the ЖК «Пехра». The apartment is 54.73 m² and is located on the 22nd floor. The price is listed as 8,716,832 ₽. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed floor plan, and a right sidebar with contact information and a chat button.

ГРАНЕЛЬ

Помощь • Выбор квартиры • ПЕХРА-1.0-602

2-комнатная квартира 54,73 м² №602 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 54,73 м²

Этаж: 22 из 25

ЖК/Комплекс: Пехра

Выход: Балашиха

Корпус: 1

Секция: 6

Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из окна

Стоимость от: **8 716 832 ₽**

Ипотека от 33 798 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

12. <https://www.granelle.ru/flats/251605/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment (№612) in the ЖК «Пехра». The apartment is 54.73 m² and is located on the 24th floor. The price is listed as 8,716,832 ₽. The website includes a sidebar with navigation links, a main content area with a detailed floor plan, and a right sidebar with contact information and a chat button.

ГРАНЕЛЬ

Помощь • Выбор квартиры • ПЕХРА-1.0-602

2-комнатная квартира 54,73 м² №612 в ЖК «Пехра»

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Площадь: 54,73 м²

Этаж: 24 из 25

ЖК/Комплекс: Пехра

Выход: Балашиха

Корпус: 1

Секция: 6

Срок сдачи: III кв 2025 г.

Вид из окна

Стоимость от: **8 716 832 ₽**

Ипотека от 33 798 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

13. <https://www.granelle.ru/flats/252797/>

Двухкомнатная квартира 54,73 м² на 13 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **54,73 м²** | Этаж: **13 из 25**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Корпус: **1** | Секция: **6** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

Вид из двор

Стоимость от: **8 716 832 ₽**
Ипотека от 33 798 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

14. <https://www.granelle.ru/flats/263750/>

Двухкомнатная квартира 56,95 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

— Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69
Перезвонить вам?

Площадь: **56,95 м²** | Этаж: **14 из 16**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: **Пехра** | Район: **Балашиха**

Корпус: **1** | Секция: **8** | Срок сдачи: **III кв 2025 г.**

Рисунки Вид на улицу и во двор

Стоимость от: **9 070 476 ₽**
Ипотека от 35 169 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Планировка 3D План этажа Генплан

Без мебели ☒ С мебелью

15. <https://www.granelle.ru/flats/253679/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and the apartment details: "2-комнатная квартира 56,95 м² №825 в ЖК «Пехра»". A sidebar on the left lists various services like "Новостройки", "Выбрать квартиру", "Кладовые", etc. The main content area features a detailed view of the apartment, including a floor plan with room dimensions (17.65, 4.6, 4.72, 11.75, 2.2, 16.03) and a price tag of "9 070 476 ₽". A red button "ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ" is visible. The bottom right corner has a chat icon and a phone icon.

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Двухкомнатная квартира 56,95 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК «Гранель»

Эту квартиру оценят 22 человека

2-комнатная квартира 56,95 м²
№825 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 56,95 м² Этаж: 16 из 16

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Пехра Район: Благоязика

Котловый: 1 Состояние: 8 Срок сдачи: III кв 2025 г.

Расчеты Вид на улицу и во двор

Стоимость от 9 070 476 ₽ Ипотека от 35 169 ₽/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

3-х комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/259085/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment (№462) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 19th floor and has a total area of 71.96 m². The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 17.36, 10.05, 2.18, 10.27, 12.88, and 14.67. The price is listed as 10,978,900 RUB, with a note indicating a discount of 42,568 RUB. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 492-40-69.

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Трёхкомнатная квартира 71,96 м² на 19 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 71,96 м²

Этаж: 19 из 25

ВЫБОР КОМПЛЕКСА: Пехра

ВЫБОР: Балашиха

КОРПУС: 1

СЕКЦИЯ: 5

ЭТАЖ: III кв 2025 г

Расширение Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ: **10 978 900 Р**

Ипотека от 42 568 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

2. <https://www.granelle.ru/flats/252060/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment (№474) in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is located on the 21st floor and has a total area of 71.96 m². The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 17.36, 10.05, 2.18, 10.27, 12.88, and 14.67. The price is listed as 10,978,900 RUB, with a note indicating a discount of 42,568 RUB. The website also features a sidebar with navigation links and a contact number: +7 (495) 492-40-69.

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинместа

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции **NEW**

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

Трёхкомнатная квартира 71,96 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 71,96 м²

Этаж: 21 из 25

ВЫБОР КОМПЛЕКСА: Пехра

ВЫБОР: Балашиха

КОРПУС: 1

СЕКЦИЯ: 5

ЭТАЖ: III кв 2025 г

Расширение Вид на улицу и во двор

СТОИМОСТЬ ОТ: **10 978 900 Р**

Ипотека от 42 568 Р/мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

3. <https://www.granelle.ru/flats/253285/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment. The main header shows the company name "ГРАНЕЛЬ" and the apartment details: "3-комнатная квартира 71,96 м² №498 в ЖК «Пехра»". The left sidebar contains navigation links: "Новостройки", "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинные места", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The main content area features a detailed view of the apartment, including its area (71,96 м²), floor (25 из 25), and price (10 978 900 ₽). It also shows the location (ЖК «Пехра», район Балашиха) and the completion date (III кв 2025 г.). A floor plan is visible on the right, showing the layout of the apartment with room numbers and areas. The bottom right corner includes a chat button and a phone icon.

ГРАНЕЛЬ

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компании

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 492-40-69

Перезвонить вам?

3-комнатная квартира 71,96 м² №498 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка

3D

План этажа

Генплан

ЖК «Пехра»

район Балашиха

корпус 1 секция 5 срок сдачи III кв 2025 г.

Рассчитать Вид на улицу и во двор

Стоимость от 10 978 900 ₽

Ипотека от 42 568 ₽ мес.

ХОЧУ ДЕШЕВЛЕ

Без мебели С мебелью

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

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.07.2023 г.

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома

Московская обл., г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель, Тамбов» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, от лица которого действует Налетова Юлия Владимировна на основании доверенности, удостоверенной 18 февраля 2022 г. Шайбева Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/10-н/77-2022-1-413, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент» (ипотека на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Боровой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а разделяя «Стороны», 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 следующие значения:

– **Объект** – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Грушецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го этажного комплекса № 1, количество этажей – 2-10-15-17-26, общая площадь – 61384,18 кв.м., площадь земельного участка – 17 797,00 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0000000:151006, материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетон с минеральными плитками на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешения 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, исполняемому своим обязательствам по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, туалетов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке 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 учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

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

1

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.07.2023 г.

– **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 114 (Сто четырнадцать) штук, площадью квартир 4042,1 (Четыре тысячи сорок две целых одна десятая) кв.м., расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.**

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

2.3. Указанные в п.1.1 и 2.1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индексы) присваиваются 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 экспликации.

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

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существующими изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир. 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 недвижимости имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости имущества, государственной регистрации подделок сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2

ДОГОВОР № ПЕК-К-13В-СЖ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 29.07.2021 г.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставленного застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимых застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

- 3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/06/12014-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50-15-0040602-303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50-15-0040602-303-50/110/2021-9.
3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11165-2018, выдано 30.06.2018 г. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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 вступили 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 naim-dm.ru.
3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

- 3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;
3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;
3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывал обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего Договора и обязательств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

ДОГОВОР № ПЕК-К-13В-СЖ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 29.07.2021 г.

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов ЕТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, муниципальной 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 на 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 363 789 000 (Триста шестьдесят три миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей РФ 00 копеек за Объект долевого строительства (Квартиры).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчета 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/ Ассигнант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МПТУ Банка России, Счет МОР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Esgrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 61992831.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17, ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 в/с 30101810400000000225).

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 26.02.2023 г.

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 31.03.2026 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты. Бенефициар и Депонент 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 розквитам, 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, на основании, указанных в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 03.10 декабря 2025 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 363 789 000 (Триста шестьдесят три миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей РФ 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-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальное (регистрационное) записку(а), удостоверяющее(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 возросло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 26.02.2023 г. которое предусмотрено 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, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства, при условии отсутствия претензий к состоянию Квартир и Жилого Дома.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилье помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента подписания Передаточного акта Квартиры, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости 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 заказанном 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 неисполнения Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства наведён и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Условие Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставления жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

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 установленном настоящим Договором срок.

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СОХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.03.2023 г.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов застройщика, необходимый для регистрации Договора.

6.2.5. Дать 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 счет 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, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в 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 Квартиру Участнику долевого строительства не позднее 31.12.2025 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры 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 Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОВОЛЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности принятия Квартиры и о последствии беспреткновения 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 п. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартиры и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СОХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.03.2023 г.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства в эксплуатацию (Объекта), вне зависимости от наличия владения Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства, о завершении строительства в отношении долевого строительства, получивший сообщение Застройщик к передаче строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала передаточного 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 истечением срока хранения такого сообщения, либо при получении 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.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации, описывающих существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартиры и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказался от подписания Передаточного акта о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту, но не более 2 (двух) процентов от цены Квартиры.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных ниже условий в любое время отказаться

8

ДОГОВОР № ПЕК-К-1-КВ-СМ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.02.2023 г.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и устройств (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере - 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

ДОГОВОР № ПЕК-К-1-КВ-СМ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.02.2023 г.

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 убытков 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), умноженной на проквандение площади Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора, на величину в 8 789 (Восемь тысяч семьсот восемьдесят девять) рублей 89 (Восемьдесят девять) копеек, и уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламу компании по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предшествующий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Высказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии однократного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 1 (один) договор участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перешли быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, утвержденным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исключается 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.

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2023 г.

Объект, который не может быть отчужден или передан 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. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи и т.д.), действия внешних обстоятельств факторов (военные действия, эпидемия, 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 Стороны, 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 обязательства непреодолимой силы длится более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не 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 проставленной печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается уполномоченному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбавити) адреса, 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

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2023 г.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эксплуатантом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пеней), 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; информации об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки; номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, считается надлежащим 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 переходит все права и обязанности по договору счета закроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

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 Квартиры.

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

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.09.2023 г. отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняти им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата 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 (двах) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.09.2023 г. 18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения Договора содержат следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Триэль Гамма»
ОГРН 1185029018030
ИНН/КПП 5018195423/501801001
Местонахождение: 141065, Московская область,
г. Королёв, ул. Горького, д. 79, корп. 4,
пом./ком 7/17
р/с 40702810938000231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.triell.ru

Действующий на основании Доверенности

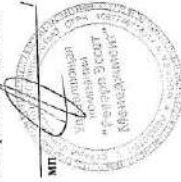
Генеральный директор / Навстона Ю.В.



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/772501001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд
Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1
помещение 36
р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор

мп / Борзова Е.В.



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.07.2023 г.
 Приложение № 1 «Перечень Квартир»
 к Договору № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в
 долевом строительстве жилого дома от 22.07.2023 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м)	Стоимость (руб.)
1	2	1 (первый)	Квартира 99	1	23,38	2 104 200,00
2	2	2 (второй)	Квартира 110	1	34,22	3 079 800,00
3	2	5 (пятый)	Квартира 137	1	34,22	3 079 800,00
4	2	5 (пятый)	Квартира 141	1	21,31	1 917 900,00
5	2	7 (седьмой)	Квартира 152	1	34,19	3 077 100,00
6	2	7 (седьмой)	Квартира 159	1	21,31	1 917 900,00
7	2	8 (восьмой)	Квартира 166	1	34,49	3 104 100,00
8	3	2 (второй)	Квартира 183	1	34,49	3 104 100,00
9	3	2 (второй)	Квартира 185	1	20,41	1 836 900,00
10	3	3 (третий)	Квартира 198	1	23,38	2 104 200,00
11	3	5 (пятый)	Квартира 215	1	34,49	3 104 100,00
12	3	5 (пятый)	Квартира 218	1	20,41	1 836 900,00
13	3	6 (шестой)	Квартира 230	1	23,29	2 096 100,00
14	3	7 (седьмой)	Квартира 238	1	34,49	3 104 100,00
15	3	7 (седьмой)	Квартира 240	1	20,41	1 836 900,00
16	3	9 (девятый)	Квартира 256	1	31,99	2 879 100,00
17	3	9 (девятый)	Квартира 259	1	34,49	3 104 100,00
18	3	9 (девятый)	Квартира 264	1	23,38	2 104 200,00
19	4	2 (второй)	Квартира 271	1	34,37	3 093 300,00
20	4	2 (второй)	Квартира 274	1	21,37	1 923 300,00
21	4	5 (пятый)	Квартира 301	1	23,36	2 102 400,00
22	4	5 (пятый)	Квартира 304	1	34,37	3 093 300,00
23	4	5 (пятый)	Квартира 308	1	21,25	1 912 500,00
24	4	6 (шестой)	Квартира 320	1	31,92	2 872 800,00
25	4	7 (седьмой)	Квартира 324	1	23,27	2 094 300,00
26	4	7 (седьмой)	Квартира 325	1	34,17	3 075 300,00
27	4	9 (девятый)	Квартира 347	1	31,60	2 844 000,00
28	4	9 (девятый)	Квартира 350	1	31,60	2 844 000,00
29	5	3 (третий)	Квартира 366	3	71,96	6 476 400,00
30	5	4 (четвертый)	Квартира 367	2	51,49	4 634 100,00
31	5	7 (седьмой)	Квартира 385	2	51,49	4 634 100,00
32	5	7 (седьмой)	Квартира 387	1	23,62	2 125 800,00
33	5	7 (седьмой)	Квартира 389	1	33,88	3 049 200,00
34	5	9 (девятый)	Квартира 400	1	23,63	2 126 700,00
35	5	11 (одиннадцатый)	Квартира 410	1	24,46	2 201 400,00
36	5	12 (двенадцатый)	Квартира 419	1	33,88	3 049 200,00
37	5	14 (четырнадцатый)	Квартира 428	1	24,46	2 201 400,00
38	5	15 (пятнадцатый)	Квартира 435	1	23,62	2 125 800,00
39	5	18	Квартира 452	1	24,46	2 201 400,00

15

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.07.2023 г.

40	5	21 (двадцать первый)	Квартира 472	1	23,63	2 126 700,00
41	5	22 (двадцать второй)	Квартира 480	3	71,96	6 476 400,00
42	5	23 (двадцать третий)	Квартира 482	1	24,46	2 201 400,00
43	5	24 (двадцать четвертый)	Квартира 491	1	33,88	3 049 200,00
44	5	25 (двадцать пятый)	Квартира 493	2	51,49	4 634 100,00
45	6	3 (третий)	Квартира 507	2	54,73	4 925 700,00
46	6	6 (шестой)	Квартира 520	1	39,42	3 547 800,00
47	6	7 (седьмой)	Квартира 527	2	54,73	4 925 700,00
48	6	11 (одиннадцатый)	Квартира 546	2	50,84	4 575 600,00
49	6	13 (тринадцатый)	Квартира 556	2	50,84	4 575 600,00
50	6	14 (четырнадцатый)	Квартира 559	2	52,50	4 725 000,00
51	6	15 (пятнадцатый)	Квартира 565	1	39,42	3 547 800,00
52	6	16 (шестнадцатый)	Квартира 569	2	52,50	4 725 000,00
53	6	17 (семнадцатый)	Квартира 576	2	50,84	4 575 600,00
54	6	19 (девятнадцатый)	Квартира 588	2	51,21	4 608 900,00
55	6	21 (двадцать первый)	Квартира 595	1	39,42	3 547 800,00
56	6	22 (двадцать второй)	Квартира 599	2	52,50	4 725 000,00
57	6	25 (двадцать пятый)	Квартира 614	2	52,50	4 725 000,00
58	7	2 (второй)	Квартира 620	1	23,51	2 115 900,00
59	7	4 (четвертый)	Квартира 635	1	39,57	3 561 300,00
60	7	4 (четвертый)	Квартира 636	1	23,51	2 115 900,00
61	7	6 (шестой)	Квартира 655	1	33,55	3 019 500,00
62	7	7 (седьмой)	Квартира 661	1	23,74	2 136 600,00
63	7	8 (восьмой)	Квартира 671	1	33,55	3 019 500,00
64	7	9 (девятый)	Квартира 677	1	23,74	2 136 600,00
65	7	10 (десятый)	Квартира 686	1	33,27	2 994 300,00
66	7	11 (одиннадцатый)	Квартира 692	1	23,51	2 115 900,00
67	7	12 (двенадцатый)	Квартира 702	1	33,27	2 994 300,00
68	7	13 (тринадцатый)	Квартира 714	1	31,52	2 836 800,00
69	7	14 (четырнадцатый)	Квартира 720	1	31,49	2 834 100,00
70	8	2 (второй)	Квартира 724	1	26,75	2 407 500,00
71	8	3 (третий)	Квартира 728	1	33,33	2 999 700,00
72	8	4 (четвертый)	Квартира 740	1	35,60	3 204 000,00
73	8	5 (пятый)	Квартира 745	1	26,75	2 407 500,00
74	8	6 (шестой)	Квартира 750	1	33,43	3 008 700,00
75	8	6 (шестой)	Квартира 753	1	26,91	2 421 900,00
76	8	8 (восьмой)	Квартира 766	1	26,75	2 407 500,00
77	8	8 (восьмой)	Квартира 768	1	35,60	3 204 000,00
78	8	8 (восьмой)	Квартира 769	2	56,95	5 125 500,00
79	8	9 (девятый)	Квартира 776	2	56,95	5 125 500,00

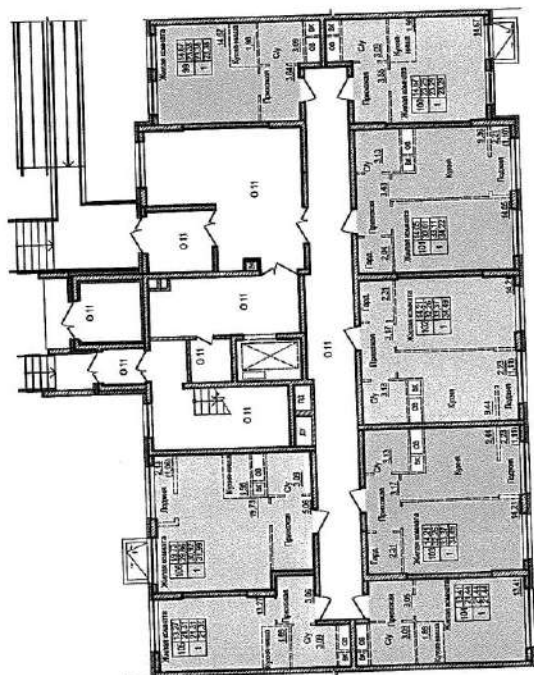
16

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.
 Приложение № 2 «План Квартир»
 к Договору № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в
 долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	1 (первый)	Квартира 99	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.

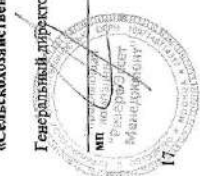
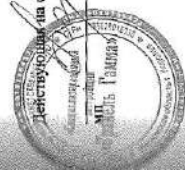
90	8	11 (одинадцатый)	Квартира 785	1	33,43	3 008 700,00
91	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 807	1	33,85	3 046 500,00
92	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 808	1	26,75	2 407 500,00
93	8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2	56,95	5 125 500,00
94	8	16 (шестнадцатый)	Квартира 826	1	33,85	3 046 500,00
95	9	2 (второй)	Квартира 832	1	33,94	3 054 600,00
96	9	4 (четвертый)	Квартира 844	1	22,88	2 059 200,00
97	9	5 (пятый)	Квартира 861	1	33,94	3 054 600,00
98	9	6 (шестой)	Квартира 863	1	22,74	2 046 600,00
99	9	7 (седьмой)	Квартира 877	1	22,88	2 059 200,00
100	9	8 (восьмой)	Квартира 883	1	33,27	2 994 300,00
101	9	10 (десятый)	Квартира 899	1	22,74	2 046 600,00
102	9	11 (одинадцатый)	Квартира 911	1	33,54	3 018 600,00
103	9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1	33,94	3 054 600,00
104	9	13 (тринадцатый)	Квартира 930	1	31,41	2 826 900,00
105	9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1	22,88	2 059 200,00
106	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 954	1	22,74	2 046 600,00
107	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 955	1	33,27	2 994 300,00
108	10	5 (пятый)	Квартира 976	3	71,87	6 468 300,00
109	10	5 (пятый)	Квартира 978	1	31,06	2 795 400,00
110	10	6 (шестой)	Квартира 984	3	66,31	5 967 900,00
111	10	7 (седьмой)	Квартира 990	1	31,65	2 848 500,00
112	10	11 (одинадцатый)	Квартира 1 008	1	31,06	2 795 400,00
113	10	12 (двенадцатый)	Квартира 1 011	3	71,87	6 468 300,00
114	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 019	3	66,31	5 967 900,00
115	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 020	1	31,65	2 848 500,00
116	11	2 (второй)	Квартира 1 028	1	23,68	2 131 200,00
117	11	4 (четвертый)	Квартира 1 038	2	52,16	4 694 400,00
118	11	5 (пятый)	Квартира 1 047	1	23,68	2 131 200,00
119	11	7 (седьмой)	Квартира 1 061	2	58,96	5 306 400,00
120	11	9 (девятый)	Квартира 1 071	1	23,68	2 131 200,00
121	11	11 (одинадцатый)	Квартира 1 080	2	52,16	4 694 400,00
122	11	13 (тринадцатый)	Квартира 1 092	2	52,16	4 694 400,00
123	11	14 (четырнадцатый)	Квартира 1 100	1	23,68	2 131 200,00
124	11	Итого: 114 (Сто четырнадцать) квартир			4042,1	363 789 000,00

Застройщик
 ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Участник долевого строительства
 ООО УК «РЭМ» ДУ, ЗПИФ недвижимости
 «Сельскохозяйственный»

Действующий на основании Доверенности
 / Налегина Ю.В.

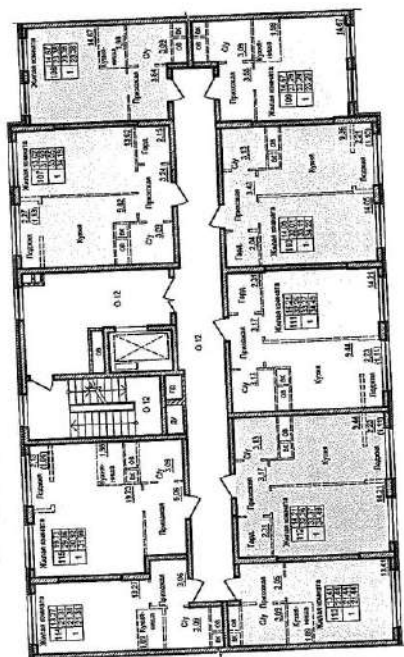
Генеральный директор
 / Борова Е.В.



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СОХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.
Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	2 (второй)	Квартира 110	1

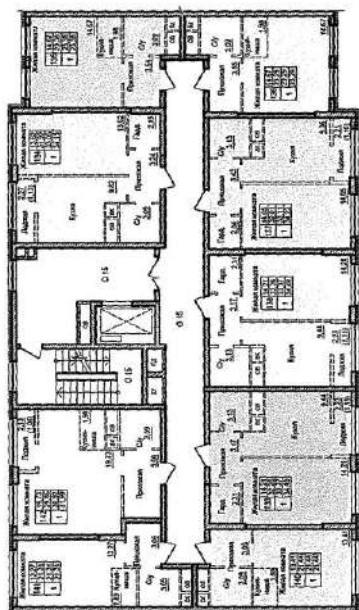


19

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СОХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.
Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	5 (пятый)	Квартира 137	1
2	5 (пятый)	Квартира 141	1

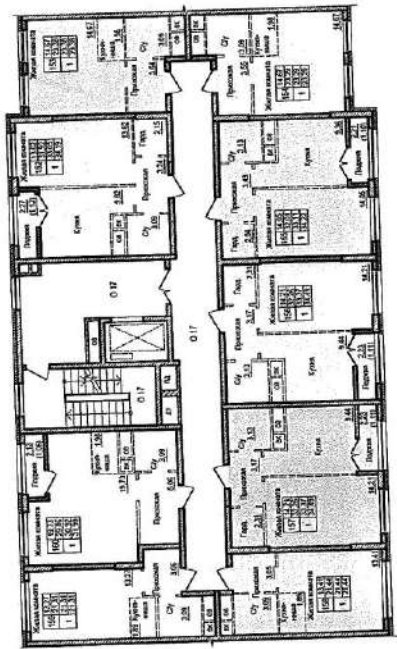


20

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.07.2023 г.
Лист № 4

ПЛАН КВАРТИР

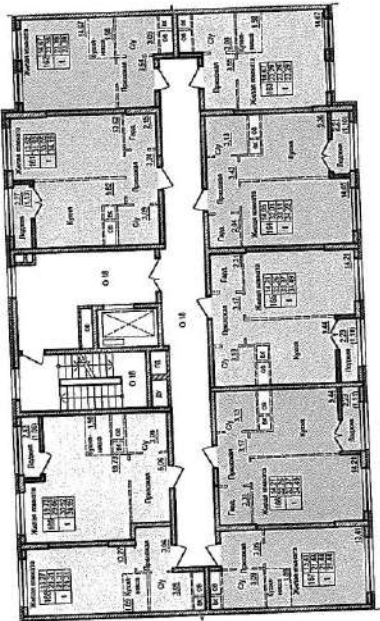
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	7 (сезамой)	Квартира 152	1
2	7 (сезамой)	Квартира 159	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.07.2023 г.
Лист № 5

ПЛАН КВАРТИР

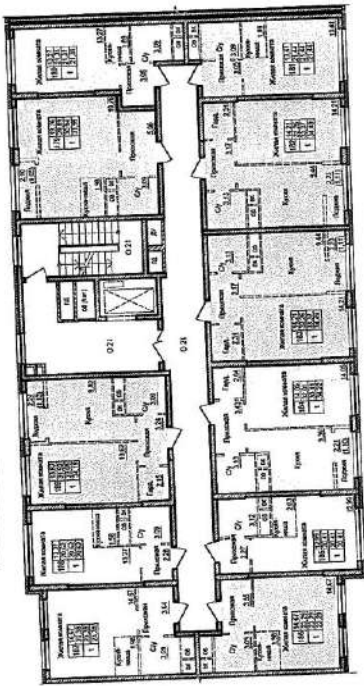
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	8 (восьмой)	Квартира 166	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.07.2023 г.
Лист № 6

ПЛАН КВАРТИР

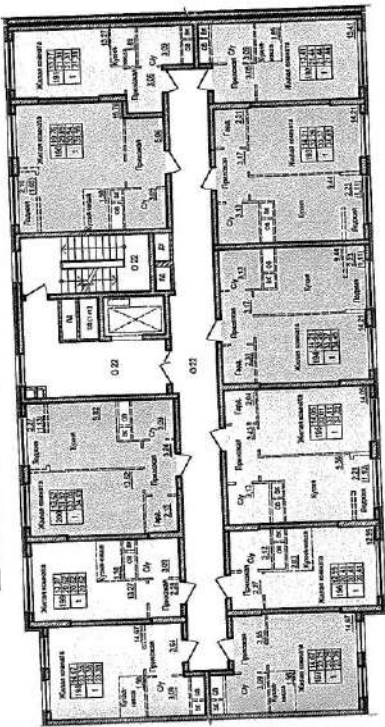
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	2 (второй)	Квартира 183	1
3	2 (второй)	Квартира 185	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.07.2023 г.
Лист № 7

ПЛАН КВАРТИР

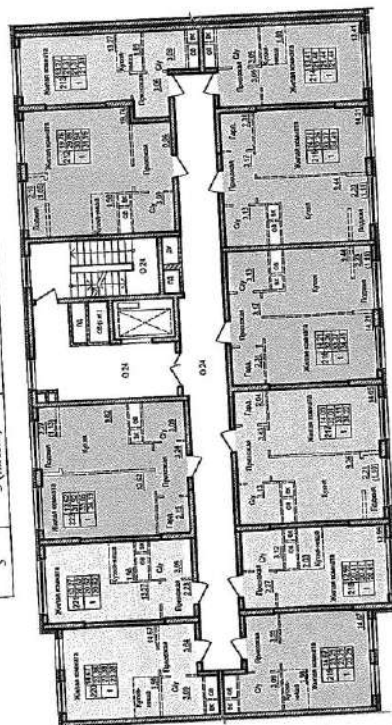
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	3 (третий)	Квартира 198	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СКХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.07.2023 г.
Лист № 8

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	5 (пятый)	Квартира 215	1
3	5 (пятый)	Квартира 218	1

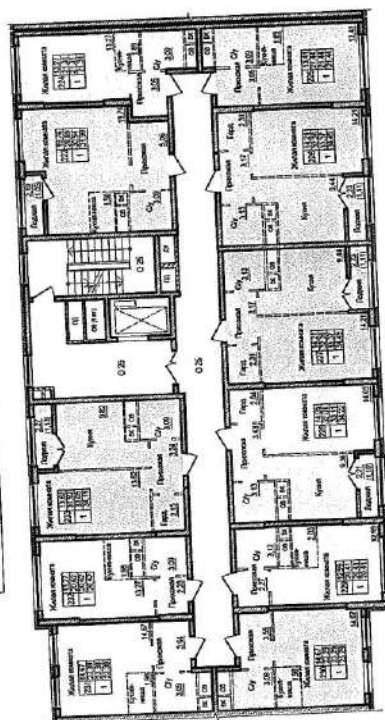


25

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СКХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.07.2023 г.
Лист № 9

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	6 (шестой)	Квартира 230	1

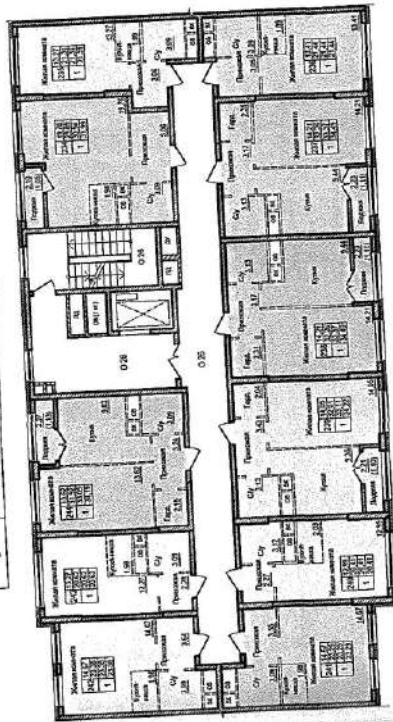


26

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЖ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.04.2023 г.
Лист № 10

ПЛАН КВАРТИР

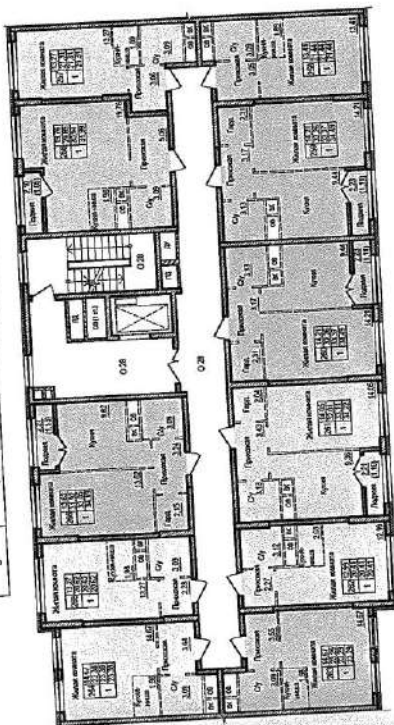
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	7 (седьмой)	Квартира 238	1
3	7 (седьмой)	Квартира 240	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЖ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.04.2023 г.
Лист № 11

ПЛАН КВАРТИР

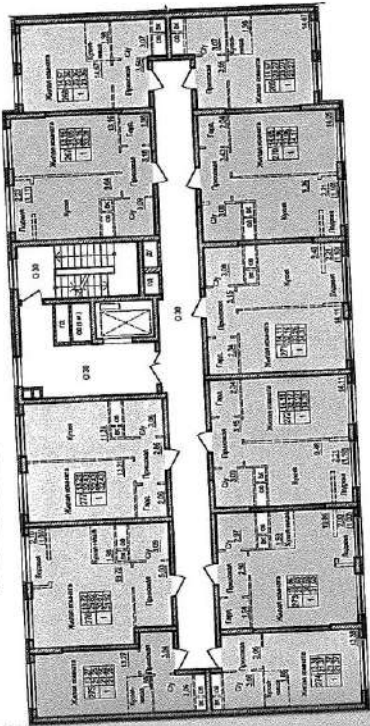
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	9 (девятый)	Квартира 256	1
3	9 (девятый)	Квартира 259	1
3	9 (девятый)	Квартира 264	1



ДОГОВОР № ПЕК-К-14Б-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.
Лист № 12

ПЛАН КВАРТИР

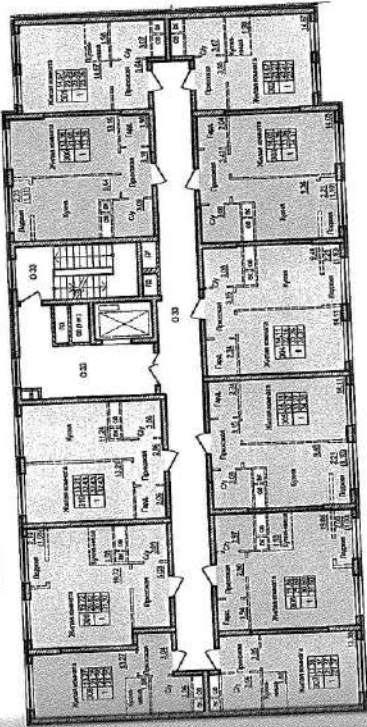
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	2 (второй)	Квартира 271	1
4	2 (второй)	Квартира 274	1



ДОГОВОР № ПЕК-К-14Б-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.
Лист № 13

ПЛАН КВАРТИР

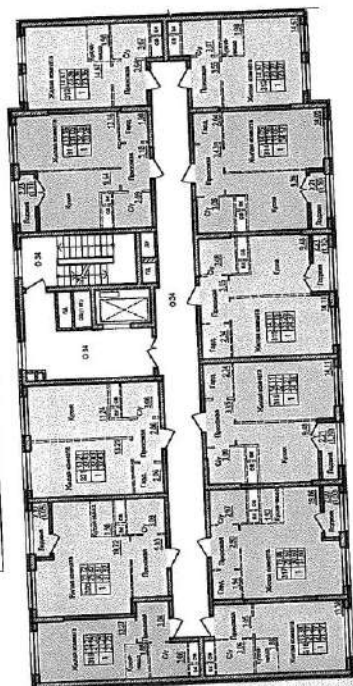
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	5 (пятый)	Квартира 301	1
4	5 (пятый)	Квартира 304	1
4	5 (пятый)	Квартира 308	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-43В-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.01.2023 г.
Лист № 14

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	6 (шестой)	Квартира 320	1

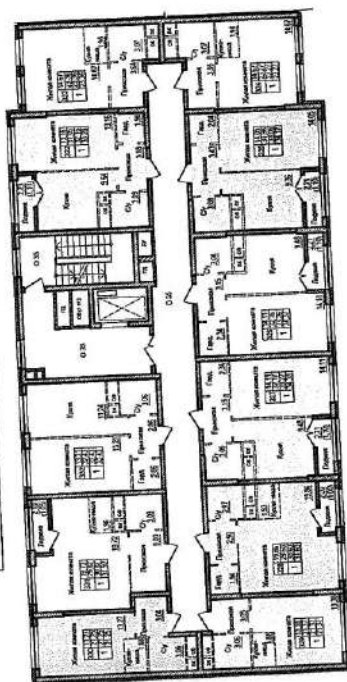


31

ДОГОВОР № ПЕК-К1-43В-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.01.2023 г.
Лист № 15

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	7 (седьмой)	Квартира 324	1
4	7 (седьмой)	Квартира 325	1

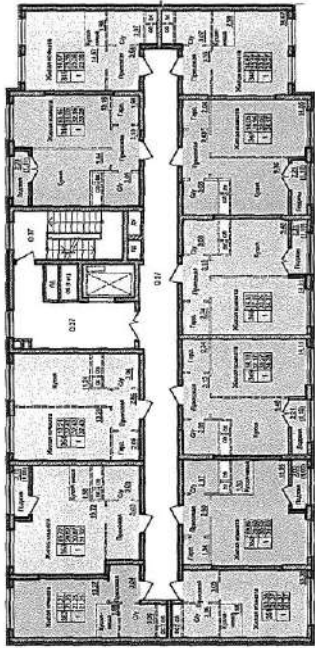


32

ДОГОВОР № ПЕК-К-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.
Лист № 16

ПЛАН КВАРТИР

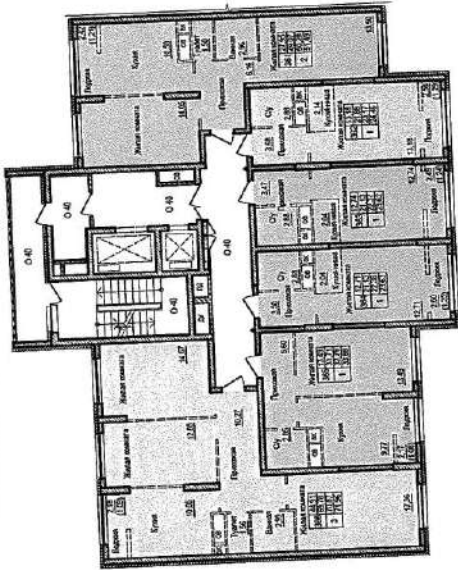
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	9 (девятый)	Квартира 347	1
4	9 (девятый)	Квартира 350	1



ДОГОВОР № ПЕК-К-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.
Лист № 17

ПЛАН КВАРТИР

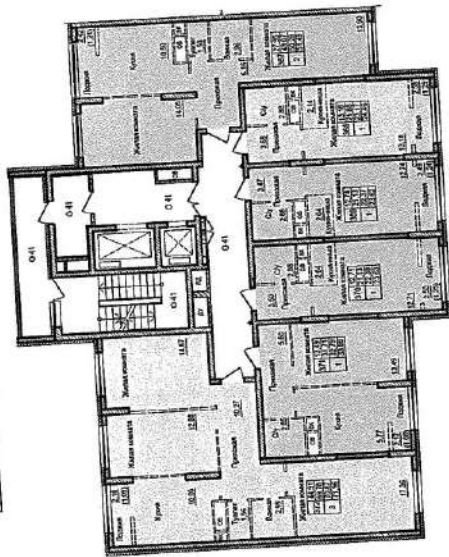
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	3 (третий)	Квартира 366	3



ДОГОВОР № ПЕК-К1-ЗВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 27.11.2023 г.
Лист № 18

ПЛАН КВАРТИР

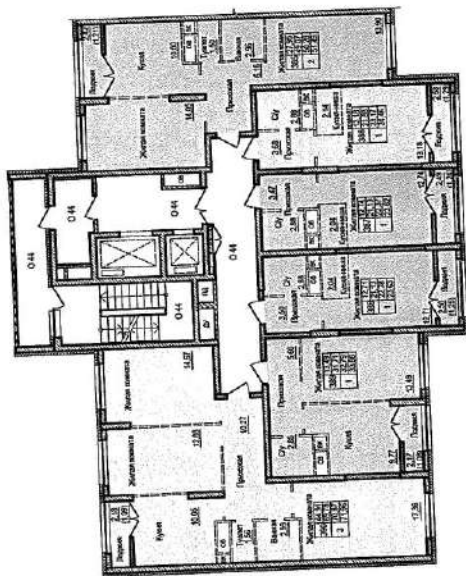
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	4 (четвертый)	Квартира 367	2



ДОГОВОР № ПЕК-К1-ЗВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 27.11.2023 г.
Лист № 19

ПЛАН КВАРТИР

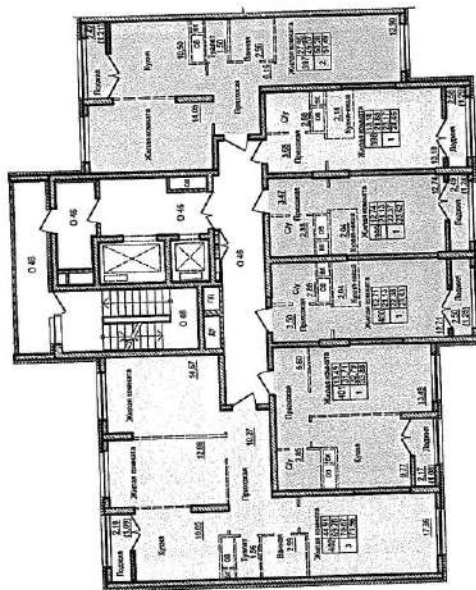
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	7 (седьмой)	Квартира 385	2
5	7 (седьмой)	Квартира 387	1
5	7 (седьмой)	Квартира 389	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЛХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.
Лист № 20

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	9 (девятый)	Квартира 400	1

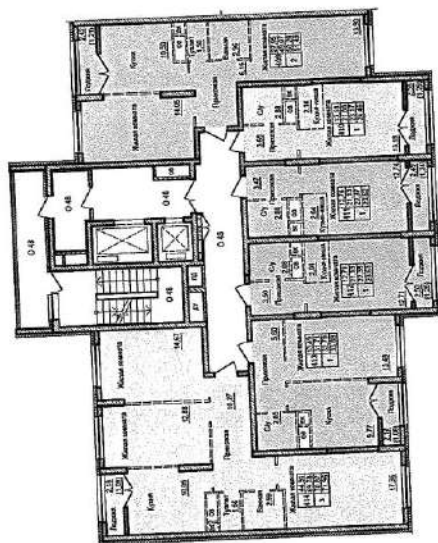


37

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЛХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.
Лист № 21

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	11 (одиннадцатый)	Квартира 410	1

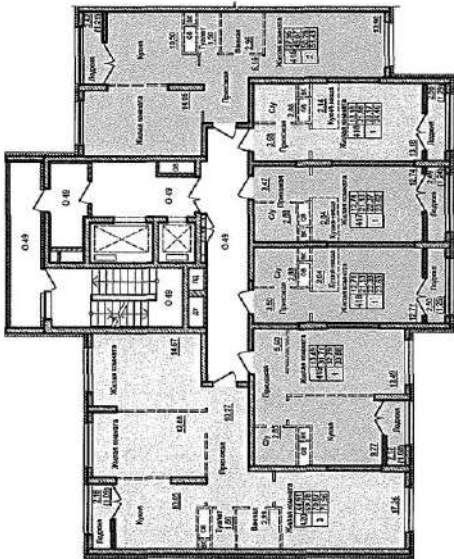


38

ДОГОВОР № ПЕК-К1-428-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.
Лист № 22

ПЛАН КВАРТИР

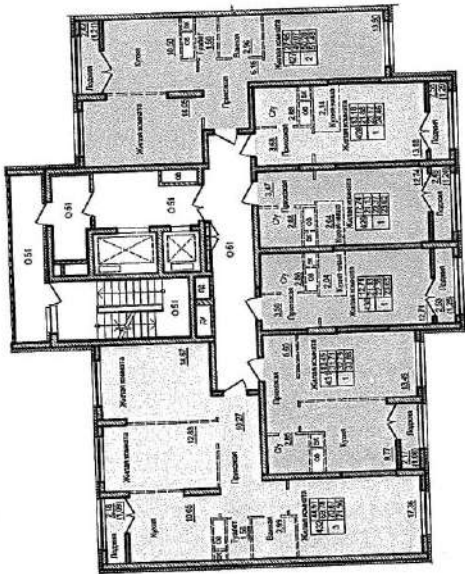
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	12 (двенадцатый)	Квартира 419	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-428-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.05.2023 г.
Лист № 23

ПЛАН КВАРТИР

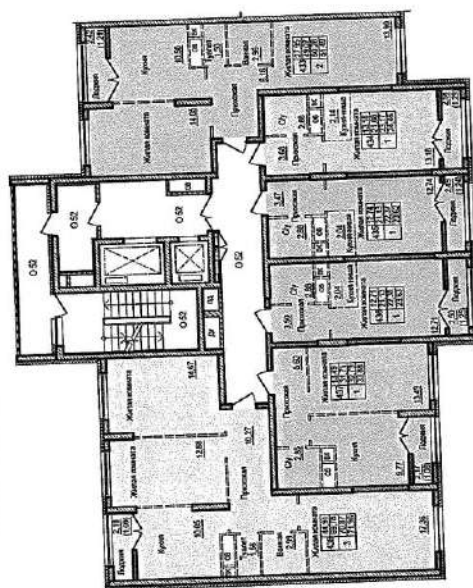
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	14 (четырнадцатый)	Квартира 428	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.09.2022 г.
Лист № 24

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	15 (пятинадцатый)	Квартира 435	1

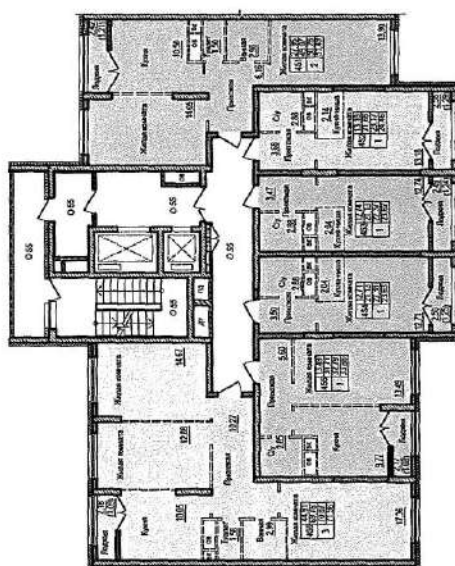


41

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.09.2022 г.
Лист № 25

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	18 (восемнадцатый)	Квартира 452	1

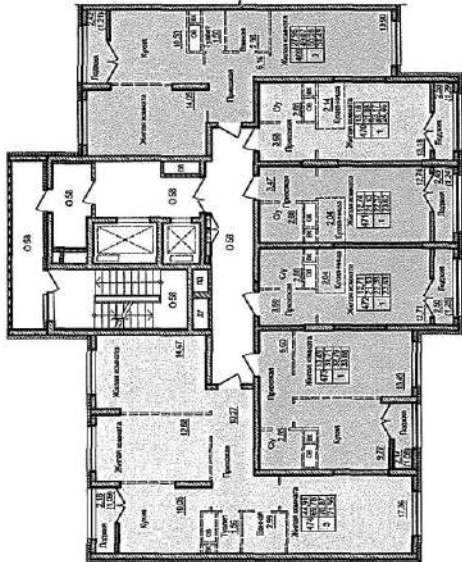


42

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.08.2023 г.
Лист № 26

ПЛАН КВАРТИР

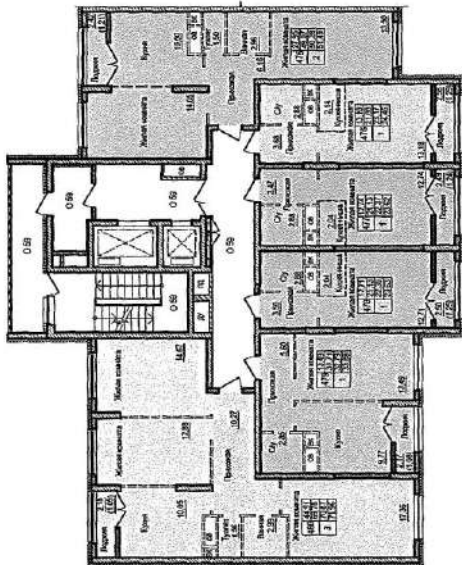
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	21 (Площадь первый)	Квартира 472	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.08.2023 г.
Лист № 27

ПЛАН КВАРТИР

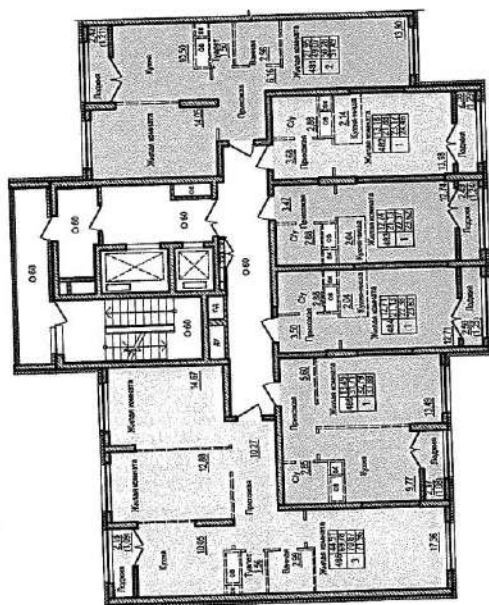
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	22 (Площадь второй)	Квартира 480	3



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 28

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	23 (Двадцать третий)	Квартира 482	1

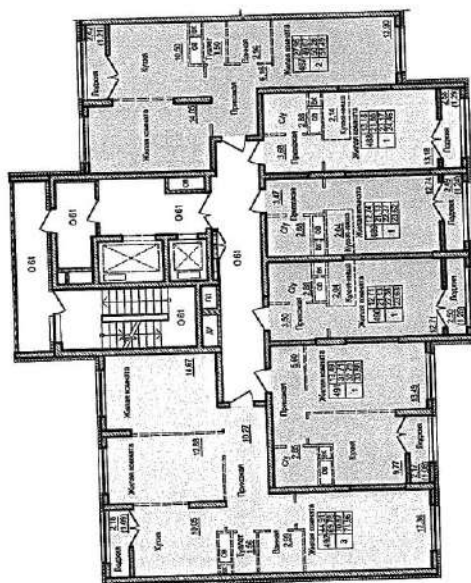


45

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 29

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	24 (Двадцать четвертый)	Квартира 491	1

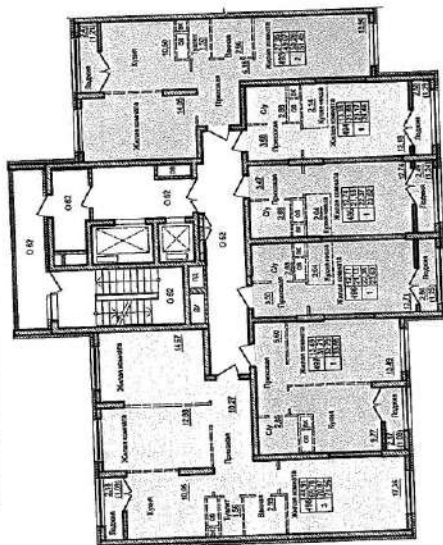


46

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.07.2023 г.
Лист № 30

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	25 (двадцать пятый)	Квартира 493	2

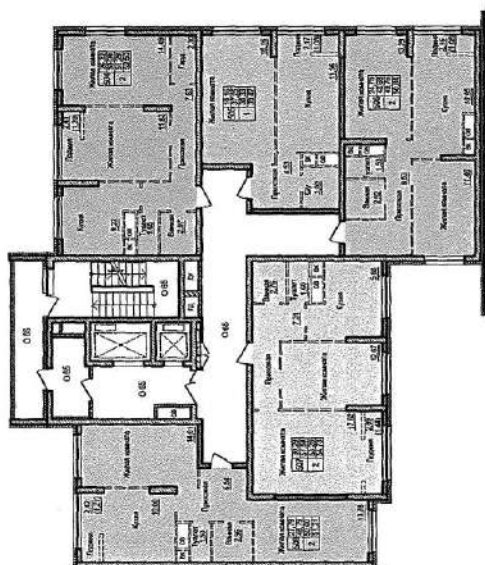


47

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.07.2023 г.
Лист № 31

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	3 (третий)	Квартира 507	2



48

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СН-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.01.2023 г.
Лист № 32

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	6 (шестой)	Квартира 520	1



49

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СН-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.01.2023 г.
Лист № 33

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	7 (седьмой)	Квартира 527	2

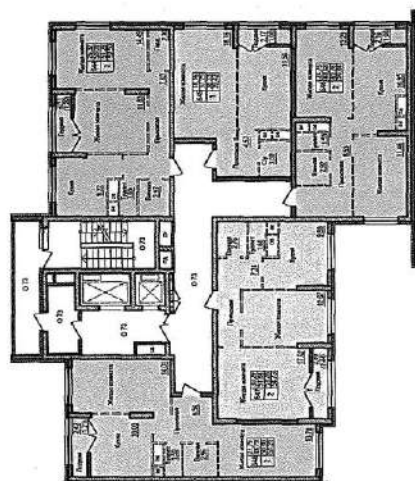


50

ДОГОВОР № ТЕХ-К-143-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 20.03.2023 г.
Лист № 34

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	11 (одиннадцатый)	Квартира 546	2

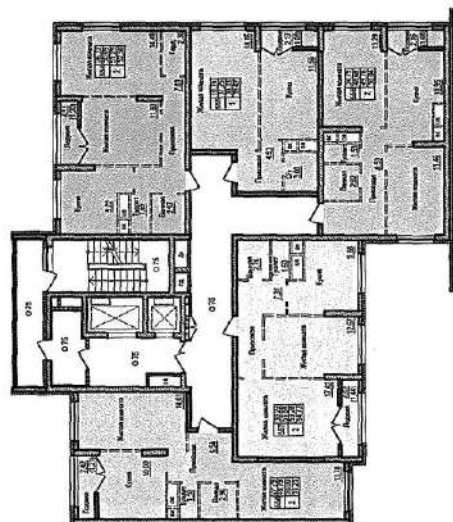


51

ДОГОВОР № ТЕХ-К-143-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 20.03.2023 г.
Лист № 35

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	13 (тринадцатый)	Квартира 556	2

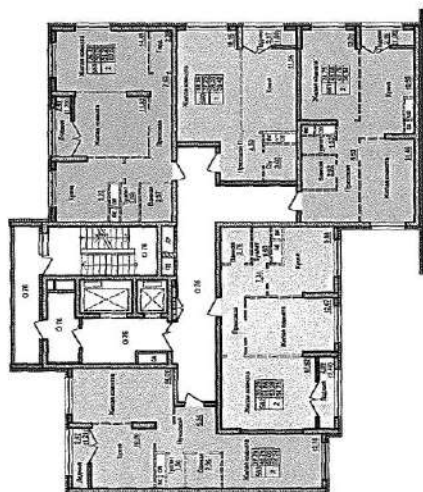


52

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 07.07.2023 г.
Лист № 36

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	14 (четырнадцатый)	Квартира 559	2

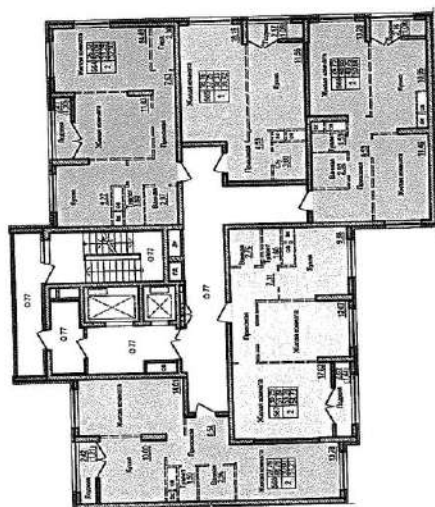


53

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 07.07.2023 г.
Лист № 37

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	15 (пятнадцатый)	Квартира 565	1

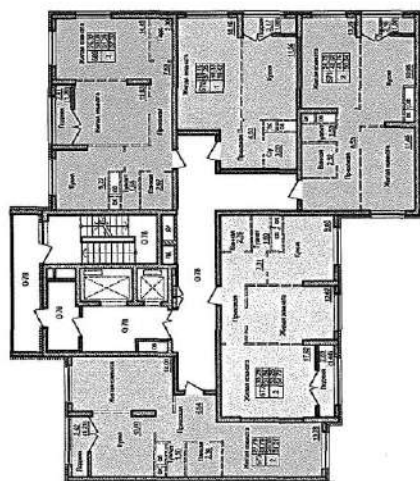


54

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-К3-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.08.2023 г.
Лист № 38

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	16 (шестнадцатый)	Квартира 569	2



55

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-К3-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.08.2023 г.
Лист № 39

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	17 (семнадцатый)	Квартира 576	2

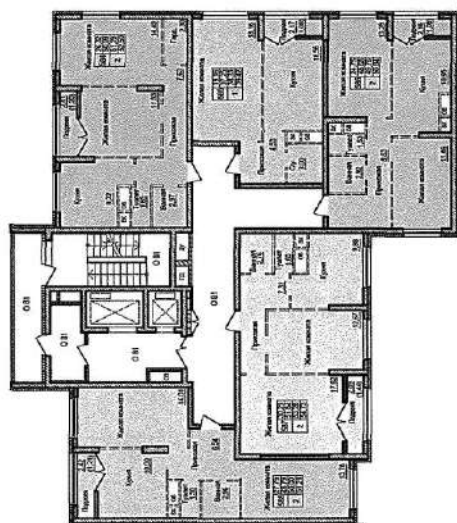


56

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.04.2023 г.
Лист № 40

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	19 (девятнадцатый)	Квартира 588	2

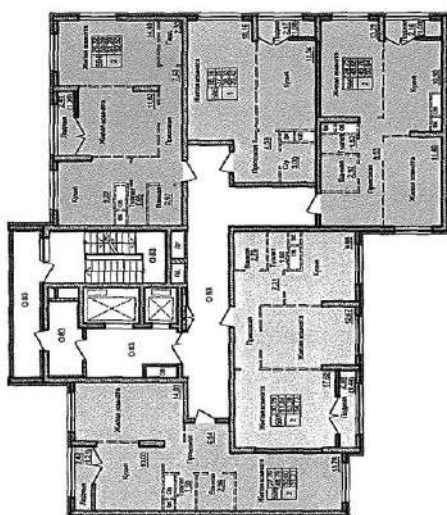


57

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.04.2023 г.
Лист № 41

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	21 (двадцать первый)	Квартира 595	1

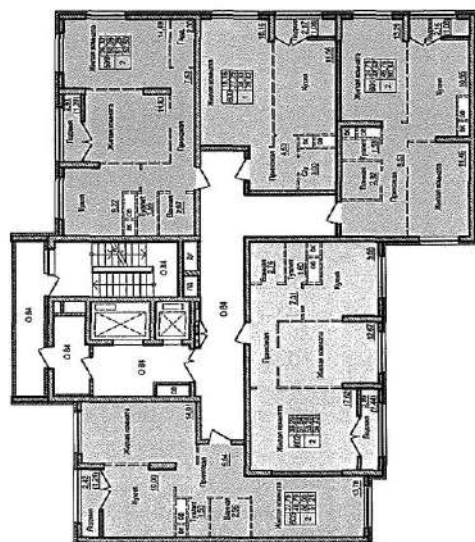


58

ДОГОВОР № ПЕК-Х-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 18.03.2023 г.
Лист № 42

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	22 (Далмать второй)	Квартира 599	2

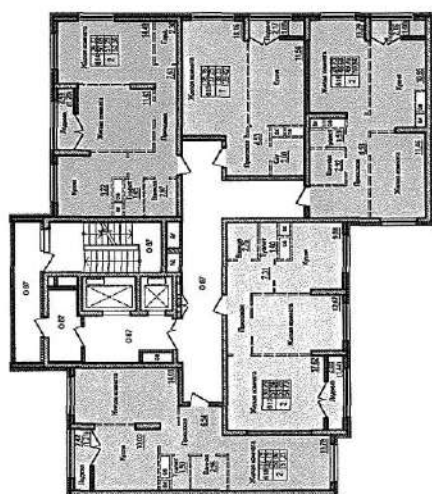


59

ДОГОВОР № ПЕК-Х-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 18.03.2023 г.
Лист № 43

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	25 (Далмать пятый)	Квартира 614	2

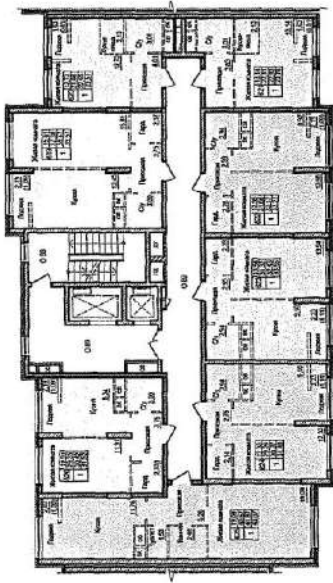


60

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 44

ПЛАН КВАРТИР

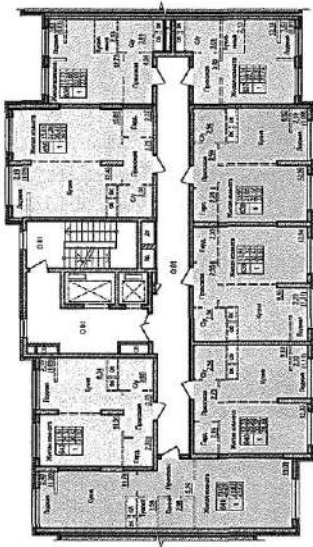
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	2 (второй)	Квартира 620	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 45

ПЛАН КВАРТИР

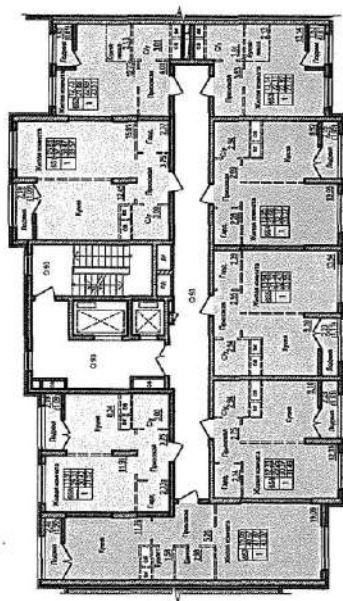
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	4 (четвертый)	Квартира 635	1
7	4 (четвертый)	Квартира 636	1



ДОГОВОР № ПЕК-41-КВ-ОК-01 от 08.03.2023 г.
Лист № 46

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	6 (шестой)	Квартира 655	1

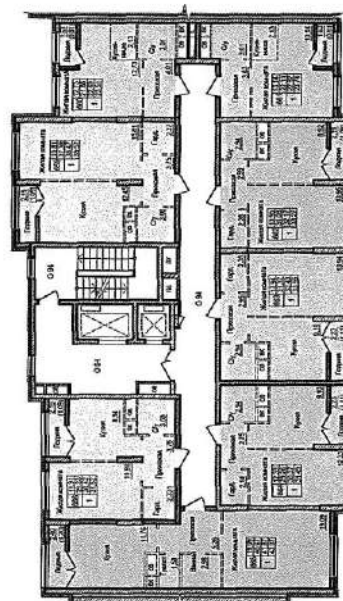


63

ДОГОВОР № ПЕК-41-КВ-ОК-01 от 08.03.2023 г.
Лист № 47

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	7 (седьмой)	Квартира 661	1

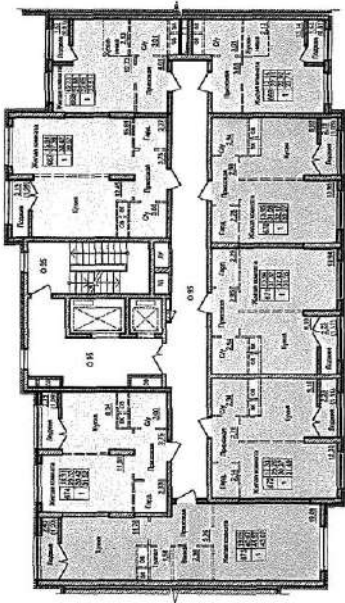


64

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевой строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 48

ПЛАН КВАРТИР

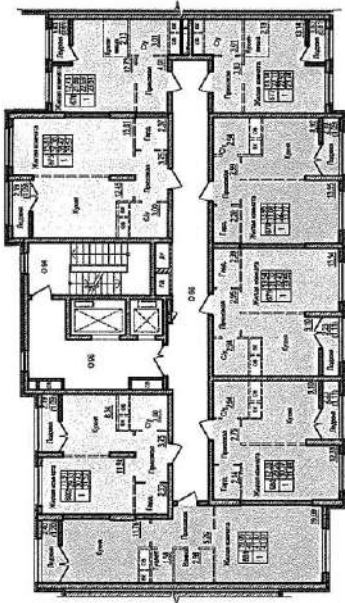
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	8 (восемь)	Квартира 671	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевой строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 49

ПЛАН КВАРТИР

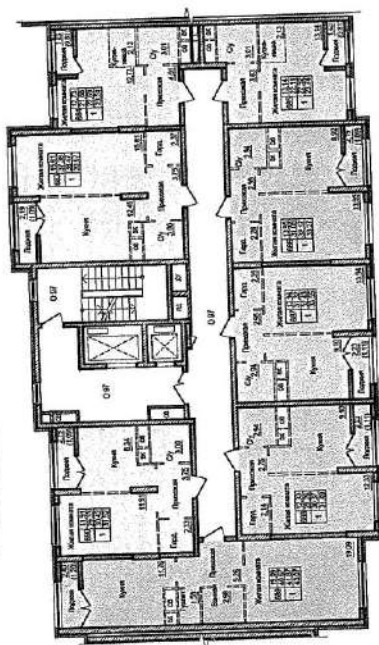
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	9 (девятый)	Квартира 677	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КЗ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 20.01.2023 г.
Лист № 50

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	10 (десятый)	Квартира 686	1

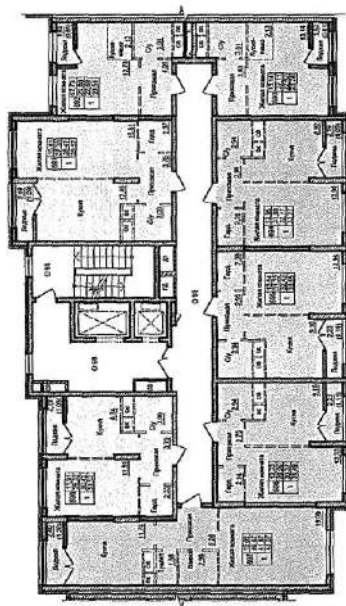


67

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КЗ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 20.01.2023 г.
Лист № 51

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	11 (одиннадцатый)	Квартира 692	1

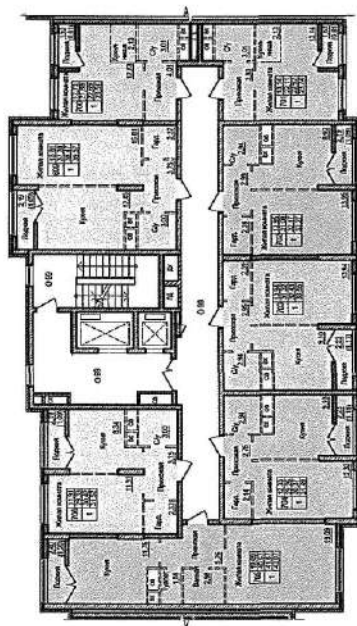


68

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СУХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 52

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	12 (двенадцатый)	Квартира 702	1

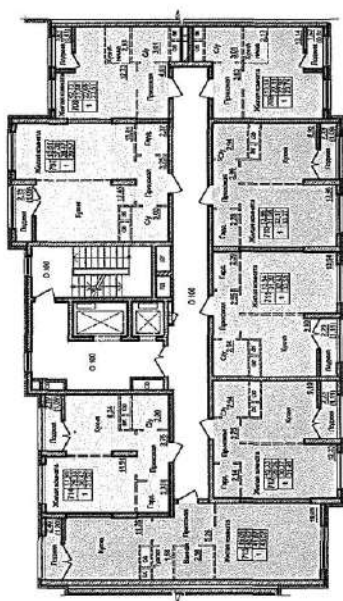


69

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СУХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 53

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	13 (тринадцатый)	Квартира 714	1

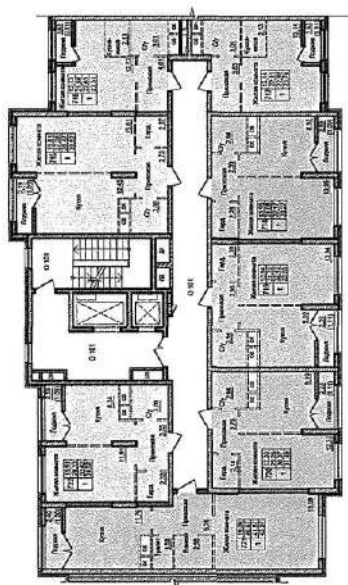


70

ДОГОВОР № ПЕХ-Ж-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.
Лист № 54

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	14 (четырнадцатый)	Квартира 720	1

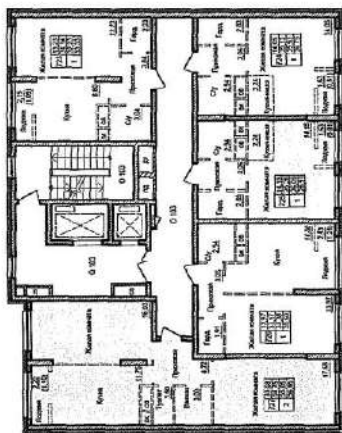


71

ДОГОВОР № ПЕХ-Ж-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.
Лист № 55

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	2 (второй)	Квартира 724	1

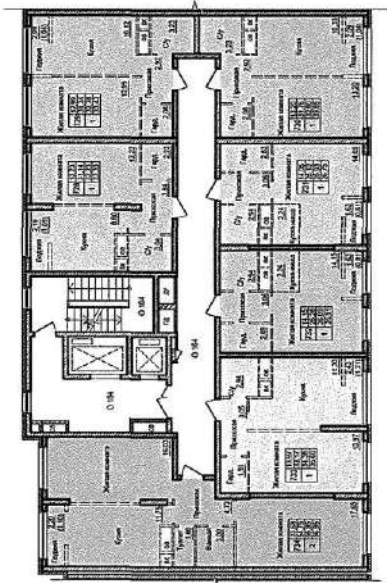


72

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЖ-4) об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.01.2023 г.
Лист № 56

ПЛАН КВАРТИР

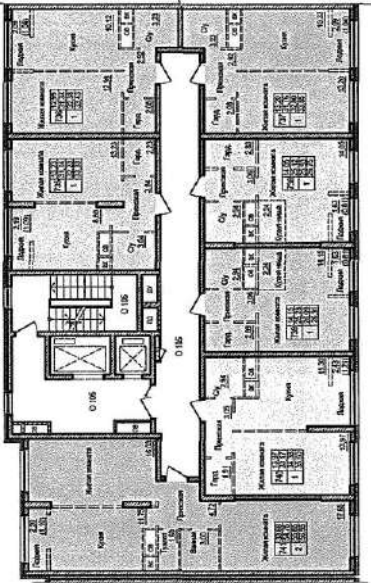
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	3 (третий)	Квартира 728	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СЖ-4) об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.01.2023 г.
Лист № 57

ПЛАН КВАРТИР

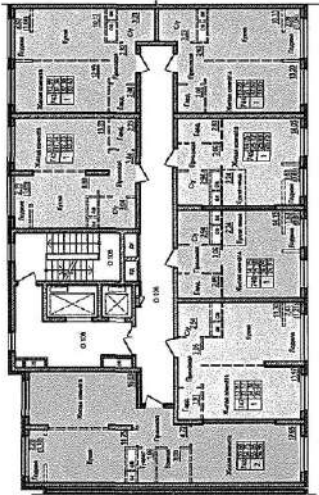
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	4 (четвертый)	Квартира 740	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2023 г.
Лист № 58

ПЛАН КВАРТИР

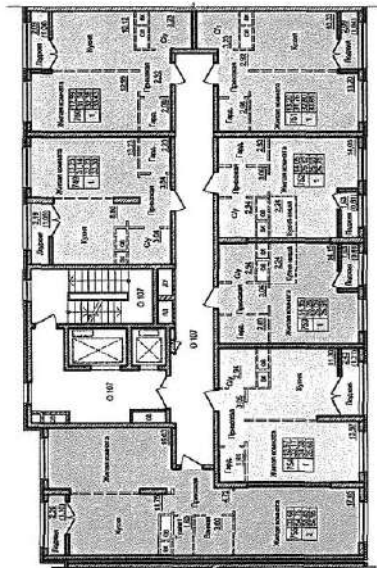
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	5 (пятый)	Квартира 745	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 24.07.2023 г.
Лист № 59

ПЛАН КВАРТИР

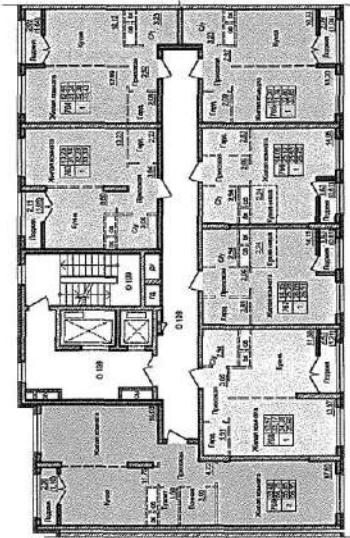
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	6 (шестой)	Квартира 750	1
8	6 (шестой)	Квартира 753	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 07.07.2023 г.
Лист № 60

ПЛАН КВАРТИР

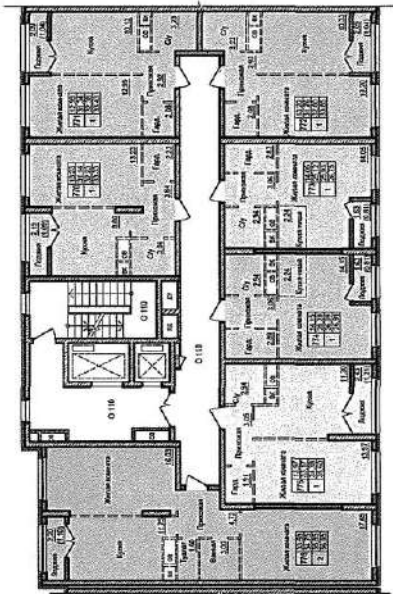
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	8 (восьмой)	Квартира 766	1
8	8 (восьмой)	Квартира 768	1
8	8 (восьмой)	Квартира 769	2



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 07.07.2023 г.
Лист № 61

ПЛАН КВАРТИР

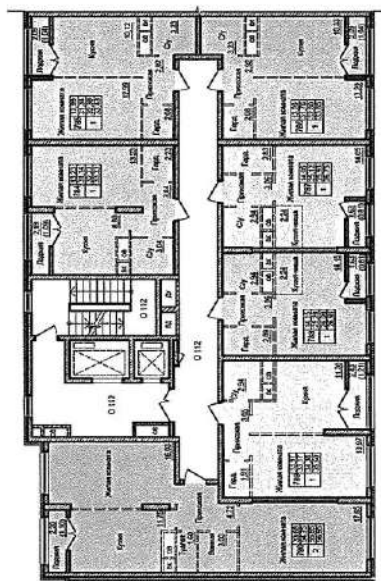
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	9 (девятый)	Квартира 776	2



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2023 г.
Лист № 62

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	11 (одиннадцатый)	Квартира 785	1

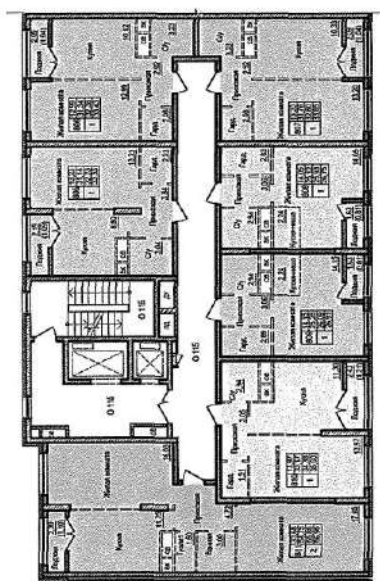


79

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2023 г.
Лист № 63

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	14 (четырнадцатый)	Квартира 807	1
8	14 (четырнадцатый)	Квартира 808	1

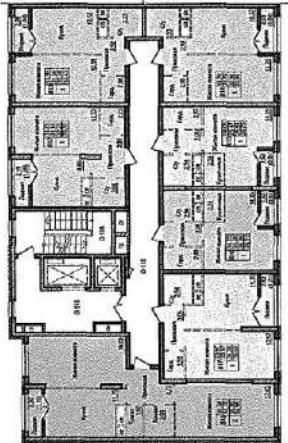


80

ДОГОВОР № ПЕК-Х1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.01.2023 г.
Лист № 64

ПЛАН КВАРТИР

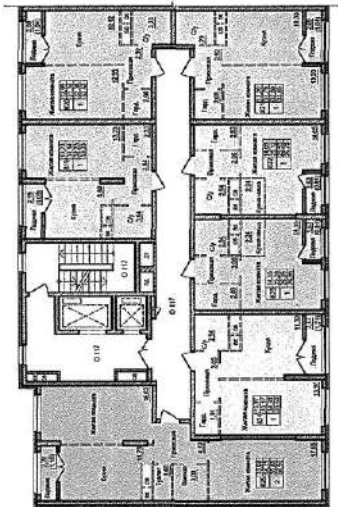
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2



ДОГОВОР № ПЕК-Х1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.01.2023 г.
Лист № 65

ПЛАН КВАРТИР

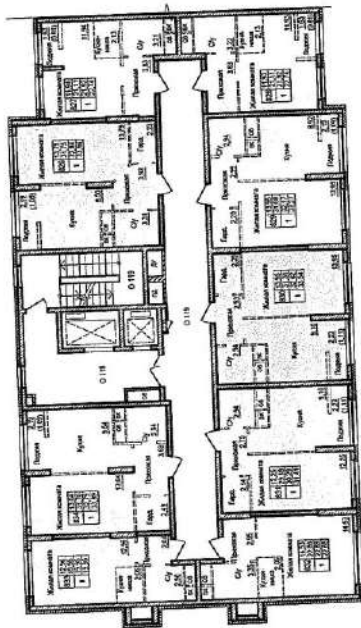
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	16 (шестнадцатый)	Квартира 821	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-403-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 01.07.2023 г.
Лист № 66

ПЛАН КВАРТИР

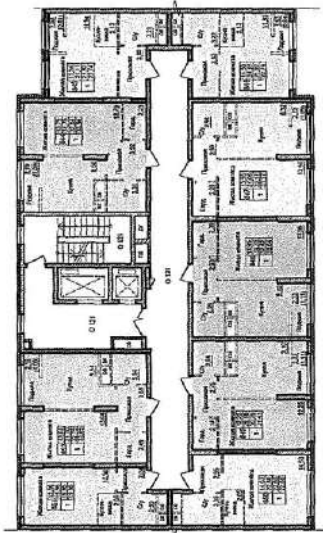
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	2 (второй)	Квартира 826	1
9	2 (второй)	Квартира 832	1



01.07.2023 г.
Лист № 67

ПЛАН КВАРТИР

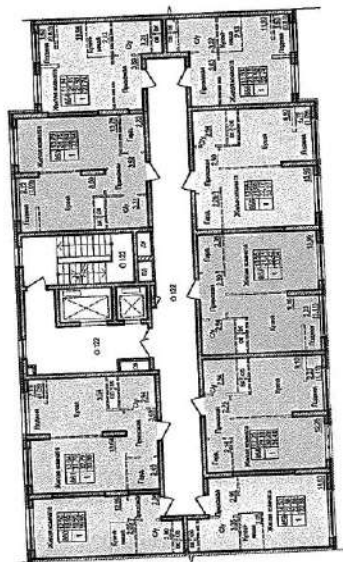
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	4 (четвертый)	Квартира 844	1



ДОГОВОР № ПЕК-К-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 10.02.2023 г.
Лист № 68

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	5 (пятый)	Квартира 861	1



10.02.2023 г.

2023 года
застройщик
лица которого
3 февраля 2022 г.
1 в реестре за №
«Резерв Эссет
вещиными
фондами № 21-
ным пасвым
доверительного
ФОР России 06
гвенностью
ктора Боровой
ем «Участник
но «Сторона»

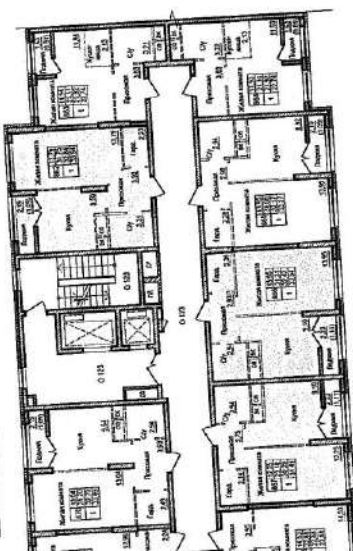
еления имеют
эодской округ
эмплекса № 1,
юго участка –
ген и каркаса
эве, материал
тоимость – 5
тирного дома

подлежащие
те Договора,
тав Объекта.
е наличия на
хов, раковин,
чего, данные
каких-либо
ая площадь,
я холодных
ментацией,
анизациями
дигального
Квартиры
заключения
ая площадь
раждами
1 балконов,
натурных

ДОГОВОР № ПЕК-К-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 10.02.2023 г.
Лист № 69

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	6 (шестой)	Квартира 863	1



еления имеют
эодской округ
эмплекса № 1,
юго участка –
ген и каркаса
эве, материал
тоимость – 5
тирного дома

подлежащие
те Договора,
тав Объекта.
е наличия на
хов, раковин,
чего, данные
каких-либо
ая площадь,
я холодных
ментацией,
анизациями
дигального
Квартиры
заклучения
ая площадь
раждами
1 балконов,
натурных

года от 20.03.2023 г.

2023 года
застройщик
лица которого
февраля 2022 г.
в реестре за №

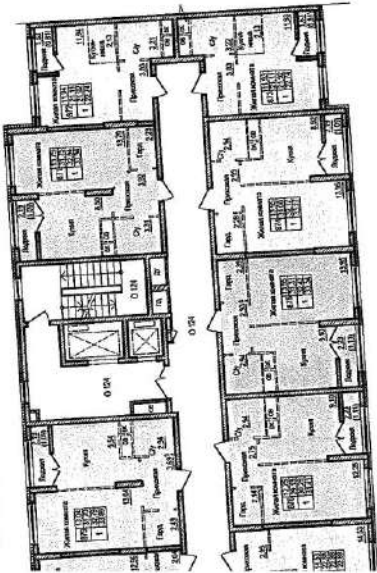
«Регистр Эссет
Реституции
фондами № 21-
атным пасным
оверительного
ОР: Россия 06
твенностью
гора Боровой
м «Участник
ю «Сторона»,

ЛЕНА ИМОТ
дской округ
млекса № 1,
то участка –
н и каркаса
е, материал
ойкость – 5
ирного дома
толежащие
е Договора,
за Объекта.
наличия на
эв, раковин,
это, данные
каких-либо

я площадь,
холодных
ченностей,
низкими
итального
Квартиры
включения
я площадь
ажными
балконов,
нутурных

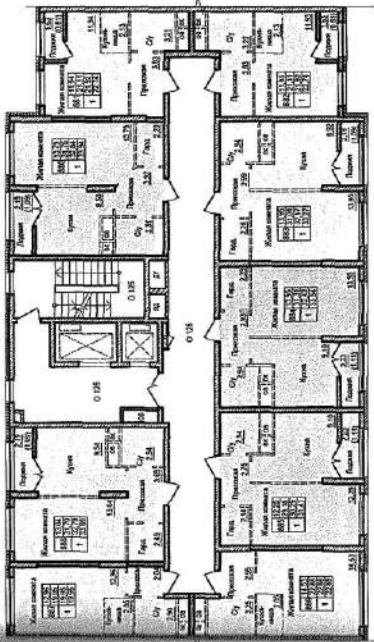
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	7 (седьмой)	Квартира 877	1



ПЛАН КВАРТИР

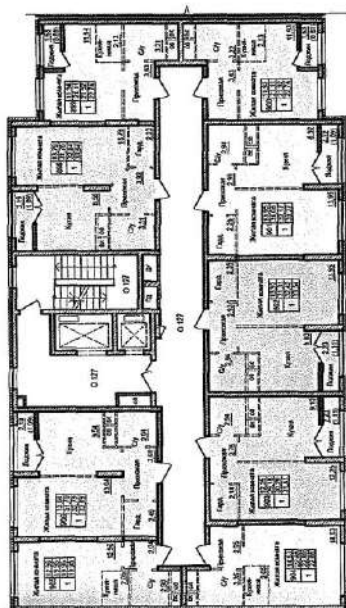
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	8 (восьмой)	Квартира 883	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.

ПЛАН КВАРТЕР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	10 (десятый)	Квартира 899	1



на 07.12.07.21

2023 г.

застрой-
ниці котл
беруля 20.
і реєстре з

Резерв Э
эстичнонн
юндами М
тым паеи
зверитель
ФР Росси
етвеннос
ора Борз
м «Участ
о «Сторо

ления ю

зской с
милекса
ого учас
:н и каф
ве, мате
гойкости
тирного

подлеж
те Дого
ав Обл
е налич
тов, рак
его, да
каких

Я ПЛО
И ХОЛС

mentis

Квај

ЗАКЛЮ-
 АЯ ПЛК
 ЗАКЛЮЧ

и били

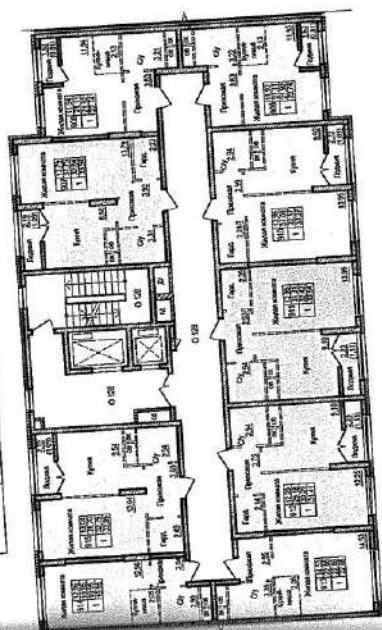
: НАГ.

89

ДОГОВОР № ПЕХ-КЛ-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.07.2023 г.

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	11 (одиннадцатый)	Квартира 911	1

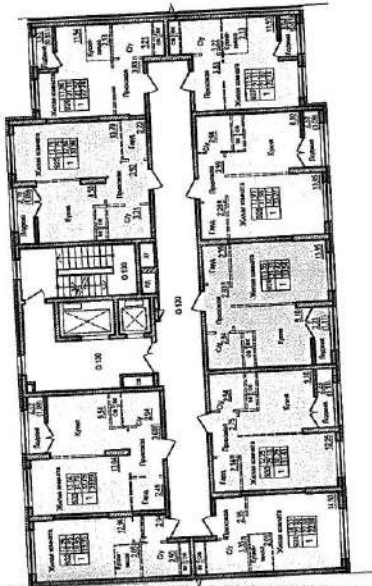


90

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КЗ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 04.03.2023 г.
Лист № 74

ПЛАН КВАРТИР

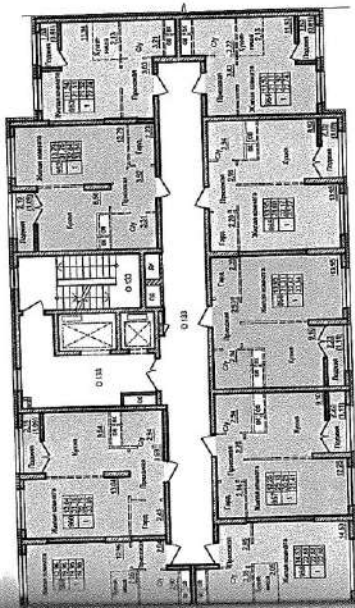
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1
9	13 (тринадцатый)	Квартира 930	1
9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1



ДОГОВОР № ПЕК-К1-КЗ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 04.03.2023 г.
Лист № 75

ПЛАН КВАРТИР

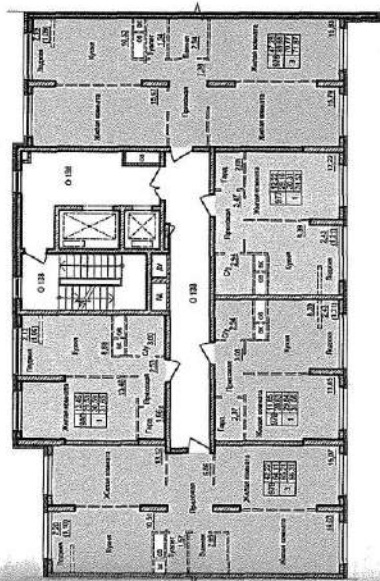
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	16 (шестнадцатый)	Квартира 954	1
9	16 (шестнадцатый)	Квартира 955	1



ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СКХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.
Лист № 76

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	5 (пятый)	Квартира 976	3
10	5 (пятый)	Квартира 978	1

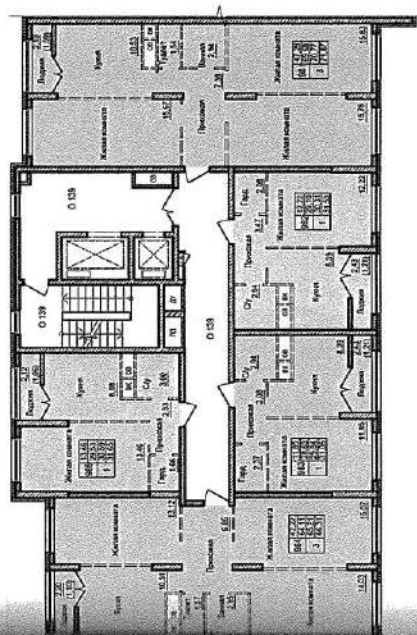


93

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СКХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 08.03.2023 г.
Лист № 77

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	6 (шестой)	Квартира 984	3

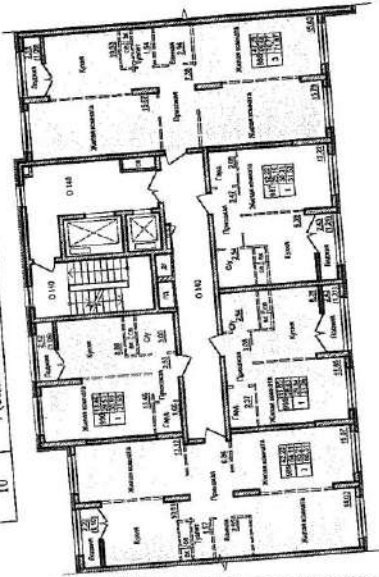


94

дом от 20.03.2023 г.
Лист № 78

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	7 (седьмой)	Квартира 990	1



дом от 20.03.2023 г.

2023 г

застрой
лица кото
февраля 20
в реестре :

«Резерв Эссел
вещиционн
фондами № 21
ытым павен
верительнос
ФОР России 0
вственности
ктора Борзово
ем «Учас
но «Стр

исления и

родской
комплекс
ного учак
тен и кэ
юве, мат
зстойкос
фтиринос

е, подде
лате Дог
став Об
нае нали
нзов, ра
ючего, л
ка как

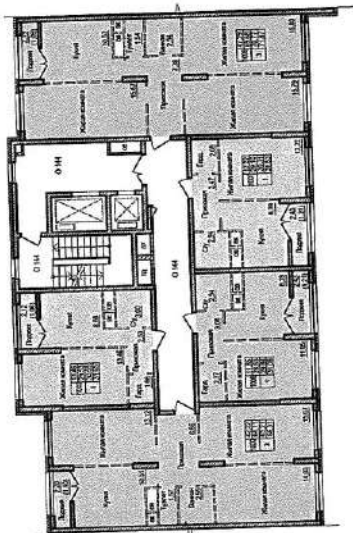
идам пь
для хол
окумент
органи
кашита
аль Ка

т экон
куча п
я граж
нем ба
сле не

дом от 20.03.2023 г.
Лист № 79

ПЛАН КВАРТИР

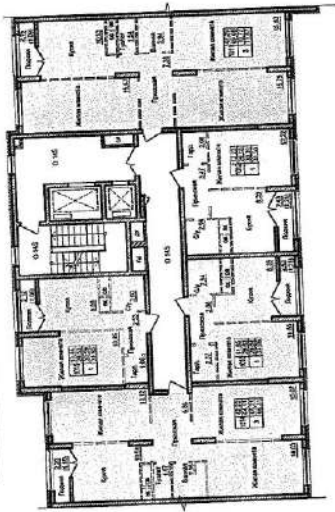
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 008	1



на от 20.03.2023 г.
Договор № ПЕХ-К1-43-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 06.03.2023 г.
Лист № 80

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	12 (двухэтажный)	Квартира 1 011	3



на от 20.03.2023 г.

2023 г.

застройщик
лица, которых
регистрация 202.
в реестре за
Федерации
Эс
ресторанной
родами №
адам пас
аверитель
ЮР России
ЮР России
твенност
тора Борз
ам «Учас
но «Сторо

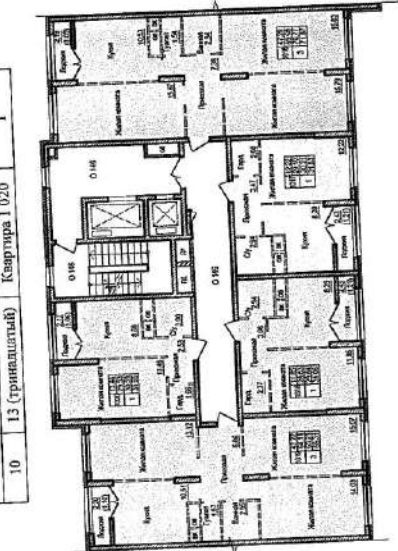
целения из
родской с
омплекса
ного учас
тен и каф
юве, мате
стойкости
ртирного
подлеж
айте Дог
став Об
аве нали
иков, ра
ючего, д
ка каки

ипа п
для хол
окумент
урианиз
капига
аль Ке
ит зак
ючая п
я граж
нем ба
сле на

на от 20.03.2023 г.
Договор № ПЕХ-К1-43-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 06.03.2023 г.
Лист № 81

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	13 (трехэтажный)	Квартира 1 019	3
10	13 (трехэтажный)	Квартира 1 020	1

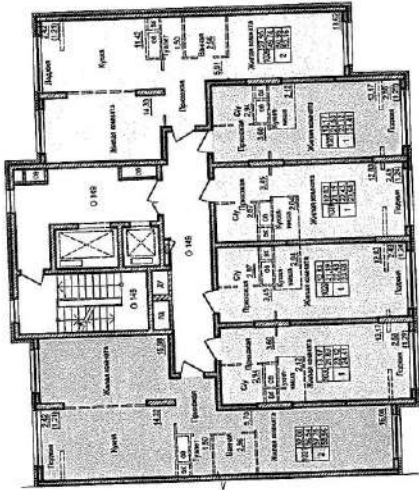


ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.
Лист № 82

от 28.03.2023 г.

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	2 (второй)	Квартира 1 028	1



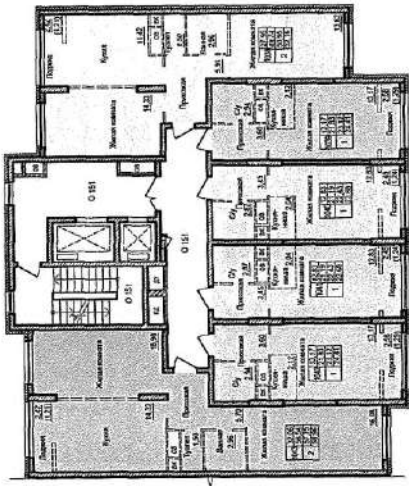
от 28.03.2023 г.

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.
Лист № 83

от 28.03.2023 г.

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	4 (четвертый)	Квартира 1 038	2



застройщик
лица которого
с января 2022 г.
реестре за №

Резерв Эссет
эстонскими
юдами № 21-
тым павым
оверительного
ФР России 06
твенностью
тора Борзовой
м «Участник
но «Сторона»

исления имеют
рольской округ
омплекса № 1,
ного участка –
тен и каркаса
юве, материал
стойкость – 5
ирующего дома

и, подлежащие
лате Договора,
хтия Объекта.
че наличия на
пиков, раковин,
рочего, данные
ика каких-либо

ливая площадь,
(для холлов)
документацией
организациями
капитальных
ядь Квартиры
нт заключение
личная площадь
ия гражданско
нием балансов
осле натурны

от 28.03.2023 г.

ный застройщик
от лица кото
18 февраля 21
ной в реестре
и, и
ия «Резерв Э
инвестицион
ми фондами
крытым пав
на доверител
ФСФР Росси
уственно
ректора Бор
ишем «Учас
ельно «Стор

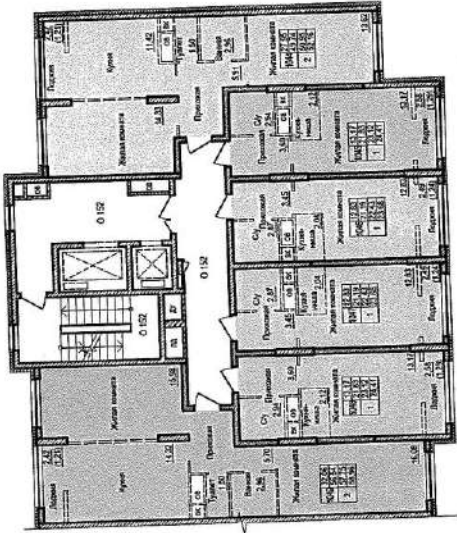
иредления и
городской
о комплекса
льного участ
х стен и ка
сное, мат
зостоятельн
квартирного
ия, подлежа
оплате Дого
состав Об
пучае налич
зников, ра
прочего, де
чика каких

жилая площ
(для холл
документа
организаци
в капитал
цаль Ква
ент заклю
площадь
ия гражда
ним балан
осле нат

на 02.02.2023 г.
ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 84

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	5 (пять)	Квартира 1 047	1

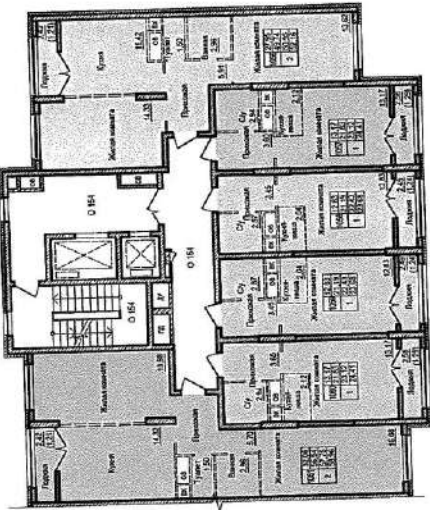


деления имен
эрозской оир
комплекс №
ного участка
стен и кареэ
нове, матер
постоянност
артирного до
и, подлежа
плате Догов
остав Объек
учие наличи
анков, раков
прочего, дан
ика каких-л
кная площ
(для холло
документат
организаци
в капиталы
цать. Кварт
ент заключ
ключая площ
ния гражда
еишем балкс
после нату

на 02.02.2023 г.
ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.02.2023 г.
Лист № 85

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	7 (седьмой)	Квартира 1 061	2



наименения и
оронской
комплекс
ного учак
стен и ке
нове, мат
постоянност
артирноск
и, подле
плате Дог
остав Об
учие нали
анков, ра
прочего, р
ика как
кная пл
(для хо
документ
организа
; капит
цать. Кв
ент закл
лючая п
ия гражд
нием ба
юсле на

на от 22.03.2023 г.

1. 2023 г.

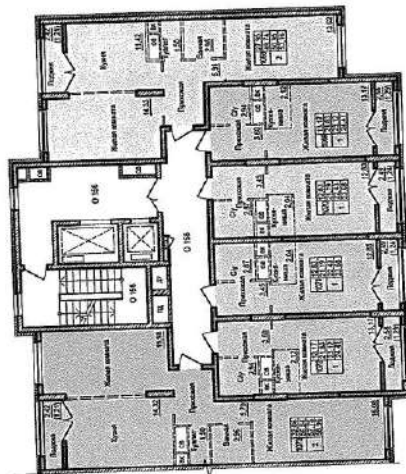
застройщик
лица, которое
феврала 2022 г.
в реестре за«Резерв Эк
вспомогательные
фондами № 2.
ытым пасе
верительны
ФРР России
вспомогательные
жора Борз
ем «Участ
но «Стороделения на
городской с
комплекса
ного участ
жен и ка
юве, мате
стойкости
принногои, подлежа
лате Дого
став Оби
чае налич
ников, ра
рочного, д
ка какихдля площ
для холлдокумент
организ
капитал
адь Квар
нт заключ
ночая п
и гражда
нем бл

сле нату

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.03.2023 г.
Лист № 86

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	9 (девять)	Квартира 1 071	1



103

дом от 22.03.2023 г.

1. 2023 года

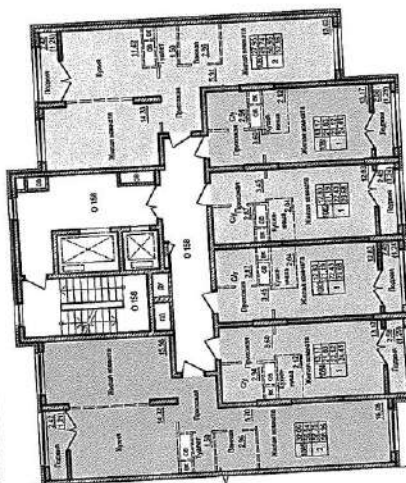
и застройщик
лица, которое
3 февраля 2022 г.
1 в реестре за«Резерв Эк
вспомогательные
фондами № 2.
ытым пасе
верительны
ФРР России
вспомогательные
жора Борз
ем «Участ
но «Стороделения име
городской о
комплекса №
ного участ
стен и кар
нове, матери
стойкости -
артирного дя, подлежа
лате Дого
став Оби
чае налич
ников, ра
рочного, дан
ка каких-лдля площ
для холлдокумент
организ
капитал
адь Квар
нт заключ
ночая п
и гражда
нем бл

сле нату

ДОГОВОР № ПЕК-К1-КВ-СХ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.03.2023 г.
Лист № 87

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	11 (одиннадцать)	Квартира 1 080	2

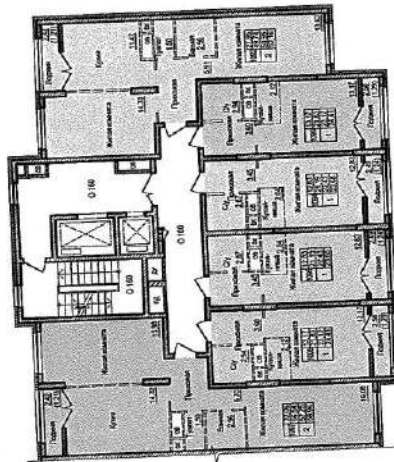


104

ДОГОВОР № ПЕК-К-434-С/Х-01 об участии в жилищном строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 88

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	13 (тренажерный)	Квартира 1 092	2



до 2023 г.

2023 года
г. лица которого
18 февраля 2022 г.
в реестре за №
и
«Резерв Эсст»
инвестиционных
и фондами № 21-
крытым шнел
и доверительно
ФСОР России 06
ответственностью
ректора Борзова
ишем «Участник
ишно «Сторона»,

заселения имеют
городской округ
с комплекса № 1,
льного участка –
стен и каркаса
иное, материал
мостойкость – 5
квартирного дома

ия, подписание
клате Договора,
состав Объекта.
ручие наличия на
ыников, раковин,
прочего, данные
ида каких-либо

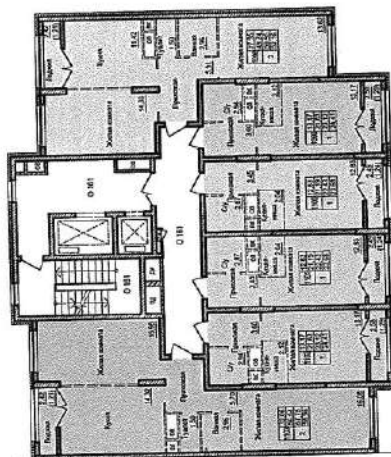
жилая площадь,
(для холлодных
документацией
организации
з капитальности
цаль. Квартиры
ент заключении
лючая площадь
ия граждан
ишем балконов
юсле натурны.

105

ДОГОВОР № ПЕК-К-434-С/Х-01 об участии в жилищном строительстве жилого дома от 22.04.2023 г.
Лист № 89

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	14 (четырёхэтажный)	Квартира 1 100	1



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ», Д.У. ЗАО «Недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
Борзова Е.В.

Генеральный директор
Ю.В. Нателова

Генеральный директор
Ю.В. Нателова

106

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КЗ-С/Х-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 03.01.2023 г.
Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К1-КЗ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 03.01.2023 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Осна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверными ручками
Внутренние двери	Не выполняются
Внутренние перегородки	Не выполняются
Полы и напольные покрытия	Перегородки и гидроизоляция не выполняются
Отделочные работы	Не выполняются
Электрические работы	Устанавливаются
Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире.	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щитка механизации.
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования).
Водосток	Без внутриквартирной разводки.
Интернет	Для подключения к стояку предусмотрен отвод с заглушкой. Без внутриквартирной разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телевидение	Выполняется без разводки и завода кабеля в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Доклофон	Кабель заведен в квартиру. Без внутриквартирной разводки. Без установки трубки.
Сантехнические изделия	Сантехнические изделия (унитаз, раковина, ванна либо душевая кабина, полотенцесушитель, смеситель и проч.) не устанавливаются

Всё работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка пола, устройство полов, гидроизоляция в зоне санузла, штукатурные и иные отделочные работы), по монтажу и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконных устройств, а также прочие виды работ, связанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗИПФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
Борзова Е.В.
мп

Генеральный директор
Налетова Ю.В.

за 03.01.2023 г.

2023 года
застройщик
лица которого
февраля 2023 г.
в реестре за №
«Резерв Эссет»
застрахованными
фондами № 21-
ытым ислым
поверительного
ФОР России 06
застрахован
стор Борзовой
ем «Участник
но «Сторона»,

деления именот
родской округ
амплекса № 1,
ного участка –
тен и каркаса
юве, материал
устойчивость – 5
фтирного доме

и, подвешивающ
лате Договора
ства. Объекта
чае наличия в:
иков, раковин
юного, данны
ка каких-ниб
иная площадь
для холодных
окументации
организациям
капитальной
дь. Квартир
гт заселении
ючая площадь
я граждана
нем балконе
сле натуре

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-003779 от 04.07.2024

ЖК "Пехра" жилой дом 1

Дата первичного размещения: 28.04.2023

1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: +7 (495) 281-81-81
	1.4.2	Адрес электронной почты: info@granelfe.com
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.granelfe.ru
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Пак
	1.5.2	Имя: Сергей
	1.5.3	Отчество (при наличии): Андреевич
	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 5018179870
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): ГРАНЕЛЬ
02 О государственной регистрации застройщика	2.1 О государственной регистрации застройщика	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018195423
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018030
	2.1.3	Дата регистрации: 05.09.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
		1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ГАМ-МА"
		1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "СЗ "ГРАНЕЛЬ ГАММА"
	1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: 141065
		1.2.2	Субъект Российской Федерации: Московская обл
		1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации: город
		1.2.4	Вид населенного пункта: Наименование населенного пункта: Королев
		1.2.5	Элемент улично-дорожной сети: улица
		1.2.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: Горького
		1.2.7	Тип здания (сооружения): Дом: 79; Корпус: 4
		1.2.8	Тип помещений: Помещение: 041
		1.2.9	Уточнение адреса: Рабочие дни недели: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс
	1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочее время: с 09:00 по 21:00

03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы:	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЬЕЛЬ ИЛЬ-ИНСКОЕ"
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	5018198706
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления:	100 %
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:	
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	
	3.2.3	Дата регистрации:	
	3.2.4	Регистрационный номер:	
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	
	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:	
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия:	
	3.3.2	Имя:	
	3.3.3	Отчество (при наличии):	
	3.3.4	Гражданство:	
	3.3.5	Страна места жительства:	
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	

3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Имя: Отчество (при наличии):	Нигматуллин Ильшат Анварович
	3.4.2	Имя:	Ильшат
	3.4.3	Отчество (при наличии):	Анварович
	3.4.4	Гражданство:	Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика:	100 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	02702904321
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	026705676708
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем:	Является бенефициарным владельцем учредителя
3.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1	Фамилия: Имя: Отчество (при наличии):	XXX XXX XXX
	3.1.1.1	Фамилия: Имя: Отчество (при наличии):	XXX XXX XXX
	3.1.1.2	Имя:	XXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):	XXX
	3.1.1.4	Гражданство:	XXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	XXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	9

3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Плюс"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9715315848
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1187746452211
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Строй"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094862
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Атлант"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018197893
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195053006818

3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Индустрия"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018198520
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1195081006801
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Столица"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184690
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700314711
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель Восток"
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5047213765
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029015918

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель-Одинцово"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5032318941	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1205000050650	
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель-Город"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7751184989	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700323478	
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Гранель-П"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 502417158	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 117502402052	

В 1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Офорта"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5001119992	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053013420	
В 1.2 (11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Алмаз"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 0278149758	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1080278005994	
В 1.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Управляющая компания "Эффективные инвестиции"	
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018179870	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155015003018	

3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	2	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Стройтэк"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117327001153
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Саман"
3.1.2 (15) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 0268094637
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1210200051522
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в состав Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "Верхнекотельский"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9724099632
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227700595044
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию				
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства:		
		Многоквартирный дом		
4.1.2	4.1.2	Субъект Российской Федерации:		
		обл. Московская		
		Район субъекта Российской Федерации:		
4.1.4	4.1.4	Вид населенного пункта:		
		г		

4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: II	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские мытищи"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские Мытищи"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилищная застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки. Пусковой комплекс 10. Жилой дом № 8 (корректировка)»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилищная застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки. Пусковой комплекс 11. Жилой дом №7 (корректировка №2)»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.07.2021	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-12-18949-2021	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-12-20505-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.3	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: ри	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: ри
4.1.4	Вид населенного пункта: п	4.1.4	Вид населенного пункта: п

4.1.5	Наименование населенного пункта: Долатино	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долатино
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул.	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул.
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухановская	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухановская
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22.24.26.28	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22.24.26.28
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, vicinity дер. Долатино, 22-й пусковой комплекс, жилые дома поз.36, 37, 38, 39 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, vicinity дер. Долатино, 22-й пусковой комплекс, жилые дома поз.36, 37, 38, 39 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 20.10.2021	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 20.10.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-21-19777-2021	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-21-19777-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (4)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.
4.1.4	Наименование населенного пункта: г. Красногорск	4.1.4	Наименование населенного пункта: г. Красногорск

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.1/2»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-П-20504-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.1/2»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.01.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-П-20504-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 15	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.9		Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 4-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.3»
	4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021
	4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-19290-2021
	4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
	4.1.13		
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г	
	4.1.4	Вид населенного пункта: Красногорск	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Элемент	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улицы	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19	

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово. 4-й пусковой комплекс. Жилой дом №1.3»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 31.08.2021	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-19290-2021	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Энгельса	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Инновация"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Комплексная жилищная застройка по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новонивновское. 2 этап. Корпус 3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU.50-20-20056-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или долевое общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: тер
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Сколково инновационного центра
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул.
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эпштейна
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоуровневый паркинг в районе Z2.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 076-Ф-60-РВ
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Некоммерческая Организация Фонда Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или долевое общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Покровская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Малина"

		Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка (1 очередь строительства) по адресу: Московская область, Крюковский муниципальный район, городское поселение Нахабино, vicinity р.п. Нахабино. 7-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 6.2, 2-й этап Жилой дом № 6.3» 2-й этап Жилой дом № 6.3
4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.11.2021
4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-19878-2021
4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.13		Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1 (12)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2		Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации: г.
4.1.4		Вид населенного пункта: г.
4.1.5		Наименование населенного пункта: Балашиха
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети: улицы
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова
4.1.8		Тип здания (сооружения): Дом: 5
4.1.9		Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Малина"

		Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилищная застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Губинская, владение 2Б.2-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом № 4, 2-й этап Жилой дом № 3»
4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 14.12.2021
4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-15-20235-2021
4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.13		Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1 (13)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2		Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации: г.
4.1.4		Вид населенного пункта: г.
4.1.5		Наименование населенного пункта: Балашиха
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети: улицы
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова
4.1.8		Тип здания (сооружения): Дом: 3
4.1.9		Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пехра"

		Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер. Лопатино, 25-й пусковой комплекс, жилой дом поз.40	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Глубицкая, владение 25.2-й пусковой комплекс. 1-й этап Жилой дом №4, 2-й этап Жилой дом №3»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2022	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.08.2022	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-21-22242-2022	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-15-21972-2022	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13
4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
4.1.2	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла Московская	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла Московская	4.1.2
4.1.3	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	4.1.3
4.1.4	4.1.4	Вид населенного пункта: г	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	4.1.4
4.1.5	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи	4.1.5	Наименование населенного пункта: Булатниковское	4.1.5
4.1.6	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6
4.1.7	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Сухоновская	4.1.7
4.1.8	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 30	4.1.8
4.1.9	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Императорские Мытищи»	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Государев дом"	4.1.9

		Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 6-й пусковой комплекс. Жилой дом 1.4»
4.1.10		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 24.10.2022
4.1.11		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-22512-2022
4.1.12		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.13		Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (16)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.1		Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2		Субъект Российской Федерации: область Московская
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации: г. Вид населенного пункта:
4.1.4		Вид населенного пункта: г.
4.1.5		Наименование населенного пункта: Красногорск
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети: улицы
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
4.1.8		Тип здания (сооружения): Дом: 11
4.1.9		Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"

		Наименование объекта капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, 7-й корпусный комплекс Жилой дом 1.5»	4.1.10
		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.10.2022	4.1.11
		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-22533-2022	4.1.12
		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 27	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Рейт"	

		Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом поз.1 с пристроенным автономным источником теплоснабжения, подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г.Реутов (проектный проезд 4405, микрорайон 10А)»	4.1.10
		Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022	4.1.11
		Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-48-22806-2022	4.1.12
		Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13
4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта: г	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 29	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Рейт"	

4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом по п.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу: Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4395, микрорайон 10А)»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-48-22809-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (20)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.
4.1.5	Наименование населенного пункта: Реутов
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Транспортная
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 31
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Рейт"
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Жилой дом по п.2 с помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Поповка»

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.11.2022
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-48-22810-2022
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (21)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.
4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Теннисный
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Императорские Мытищи»
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Погорелки, Пусковой комплекс 15. Жилой дом № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.01.2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации:
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU.50-12-23163-2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации:
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1 (22)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	Вид объекта капитального строительства:
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	Вид объекта капитального строительства:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.	Вид объекта капитального строительства:
4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный	Вид объекта капитального строительства:
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	Вид объекта капитального строительства:
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	Вид объекта капитального строительства:
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46	Вид объекта капитального строительства:
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"	Вид объекта капитального строительства:
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 6 со встроенно-пристроенным ДООУ на 135 мест»	Вид объекта капитального строительства:

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации:
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU.50-42-23391-2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации:
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	Вид объекта капитального строительства:
4.1 (23)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1.2	Субъект Российской Федерации: область Московская	Вид объекта капитального строительства:
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	Вид объекта капитального строительства:
4.1.4	Вид населенного пункта: г.	Вид объекта капитального строительства:
4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный	Вид объекта капитального строительства:
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	Вид объекта капитального строительства:
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	Вид объекта капитального строительства:
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 46; Корпус: 1	Вид объекта капитального строительства:
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"	Вид объекта капитального строительства:
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2.4-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 7 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом-стоянкой»	Вид объекта капитального строительства:

4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации: Многоквартирный дом
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU.50-42-23393-2023	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1 (24)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.4	Вид населенного пункта: г.	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.5	Наименование населенного пункта: Балашиха	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом. 12	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Пира"	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, Ленинский горноскладской округ, район д.Жабкино, 2-й пусковой комплекс. Жилой дом №11»	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU.50-15-23424-2023	Вид объекта капитального строительства в эксплуатации: Многоквартирный дом
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1 (25)	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Ленинский	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.5	Наименование населенного пункта: Булатниковское	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: территория	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК Живописный	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом. 4. Корпус. 1.2	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живописный»	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, стр.2 социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский горноскладской округ, район д.Жабкино, 2-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.4.1. Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RI.50-21-24966-2023	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RI.50-21-24966-2023 Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
	4.1.13		
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г.	
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Газодельная	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Профит»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.10.2023	
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 77-04-011683-2023	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)	
	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Дзержинский	
	4.1.4	Вид населенного пункта: с/п	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Булатниковское	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: территория	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: ЖК «Живописный	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Живописный»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Дзержинский городской округ, вблизи д.Кабинно, 3-й пусковой комплекс. Жилой дом поз.3 с подземной автостоянкой. Корректировка»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 06.12.2023	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-21-25714-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Мытищи
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Тенистый
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Императорские Мытищи"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д.Потерялки. Пусковой комплекс 16, Жилой дом № 2 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-12-26010-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства многоквартирного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обла. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г.
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Среднеэтажная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Красногорск. Жилой дом 8-го пускового комплекса №1.6"
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-25970-2023

4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: Одинцовский
4.1.4	Вид населенного пункта: с/п
4.1.5	Наименование населенного пункта: Новоивановское
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: бульвар
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Эйнштейна
4.1.8	Тип здания (сооружения) Дом: 5
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Иновация»
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства «Комплексная жилищная застройка по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий поселок Новоивановское.2 этап.Корпус 5»
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 26.12.2023
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-20-26052-2023

4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
4.1.2	Субъект Российской Федерации: Обл. Московская
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: г
4.1.4	Вид населенного пункта: Красногорск
4.1.5	Наименование населенного пункта: Улица
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Сергея Жалобина
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Дом: 12,13,1
4.1.8	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Алиевский»
4.1.9	Наименование объекта капитального строительства: "Жилой комплекс «Лесобережный», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, с. Николо-Урюпино», I этап. Жилые дома № 23, 24, 25"
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 27.12.2023
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-26098-2023
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Парковая	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44, 44, корп.1	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Бригантина»	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д. 2.5-й пусковой комплекс. Многоэтажный жилой дом поз. 4 со встроенно-пристроенным 100У на 135 мест. Многоэтажный жилой дом поз. 5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с поземным гаражом стоянкой»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-42-26137-2023	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание	4.1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Обл. Московская	4.1.2
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	4.1.3
	4.1.4	Вид населенного пункта:	4.1.4
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Красногорск	4.1.5
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица	4.1.6
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Романовская	4.1.7
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Строение: 25	4.1.8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Новая Рига"	4.1.9
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многоуровневая автостоянка открытого типа на 2400 м/мест, состоящая из комплекса зданий: Корпус 1 на 800 м/м, Корпус 2А, 2Б на 1600 м/м, по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Глухово, Корпус 1»	4.1.10
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 09.01.2024	4.1.11
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-11-26209-2024	4.1.12
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	4.1.13

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Москва
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Легчика Осканова
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Гринити»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 05.02.2024
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: обл. Московская
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Долгопрудный
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Молодежная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 20а
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК "Бригантина"
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Территория комплексной застройки, расположенная по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2. Многоуровневая автоостанка открытого типа. Корпус-1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 04.04.2024
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU 50-42-27223-2024
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области

4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Балашиха	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 8	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Пехра»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубцкая, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-IS-27935-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	
4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом	
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Московская	
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
	4.1.4	Вид населенного пункта:	
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Балашиха	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова	
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Пехра»	
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубцкая, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс Жилые дома №10 и 10.1»	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.06.2024	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-IS-27935-2024	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области	

5.05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	5.10 членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы.
	5.1.1	
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик.
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы.
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации.
5.06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик.
	5.10 финансовый результат текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Последняя отчетная дата: 31.03.2024
	6.1.1	
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убыток) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: -13 724,00 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

		6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. 319 925,00 тыс. руб.
7.1.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.		07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии застройщика договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767, 2022, №1, ст. 45)
7.1.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).	7.1.1	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2016, №27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. №175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, №28, ст. 4139; 2022, №1, ст. 11).
7.1.8	Наличие либо отсутствие непоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика.	7.1.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика.
7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 непоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке.	7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика.
7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.	7.1.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика.
7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика.	7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
7.2.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной) или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя.
7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указаний в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленных в пункте 7.2.8

9.2.3	Субъект Российской Федерации: Московская обл
9.2.4	Район субъекта Российской Федерации: г.
9.2.5	Вид населенного пункта: г.
9.2.6	Наименование населенного пункта: Балашиха
9.2.7	Округ в населенном пункте: Район в населенном пункте:
9.2.8	Микрорайон 39
9.2.9	Вид обозначения улицы: ул
9.2.10	Наименование улицы: Трубецкая
9.2.11	Дом: 1
9.2.12	Литера
9.2.13	Корпус:
9.2.14	Строение:
9.2.15	Владение: 2 Б
9.2.16	Блок-секция:
9.2.17	Уточнение адреса: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б
9.2.18	Назначение объекта: Жилое
9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 2
9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 26
9.2.21	Общая площадь объекта: 61 384,18 м2
9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе)
9.2.23	Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
9.2.24	Класс энергетической эффективности: В
9.3	О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений:
9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 37 129,50 м2
9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 1 809,36 м2
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 38 938,86 м2

7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
08	Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике
8.1	Иная информация о застройщике
8.1.1	Иная информация о застройщике: Согласно Уставу ООО «Управляющая компания «Эффективные инвестиции» независимо друг от друга действуют два Генеральных директора: Генеральный директор Пак Сергей Андреевич и Генеральный директор Алибаев Сафват Гафурьянович. Уточнение юридического и фактического адреса застройщика: 141065, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О.КОРОЛЕВ, Г. КОРОЛЕВ, УЛ ГОРЬКОГО, Д.79, К.4, ПОМЕЩ.041
09	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений
9.1	О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация
9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1
9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2	О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках
9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
9.2.2	Наименование объекта: "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон №39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового комплекса № 1"

9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 7
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 0
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 11
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 0

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнявших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполнявшем работы в соответствии с договором строительного подряда	
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	Вид договора:
10.1.1	
10.1.2	Номер договора:
10.1.3	Дата заключения договора:
10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнявших инженерные изыскания	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, выполнявшей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "РУМБ"
10.2.1	
10.2.2	
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:
10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:
10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные изыскания: 5024063182
10.3 О лицах, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "МКД Проект"
10.3.1	
10.3.2	
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:

	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 5047214085
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 19.06.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-4016-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "Негосударственная Экспертиза Московской области"
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 06.07.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-2-4027-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: "Негосударственная Экспертиза Московской области"
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5048034656

10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 24.03.2023
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 50-2-1-3-014414-2023
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 5036173013
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы: ЗЫ
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)		Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): ЖК "Пехра"
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: "СТРОЙКОНСАЛТИТГРУП"

	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 9731068339
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU50-15-11165-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 30.06.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдвшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU50-15-11165-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 30.06.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 06.10.2025
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдвшего разрешение на строительство: Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекавизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		

12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекавизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право собственности
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 267.151005.151006-3У
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 08.12.2022
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 07.08.2023
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственности земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:

12.3	О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0000000:151006
		12.3.2	Площадь земельного участка: 17 797,00 м²
13	О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1	Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Имеется
		13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Имеется
		13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
		13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
		13.1.1.4	Наличие тротуаров: Имеется
		13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест): Имеется
		13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 110
		13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 51
		13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): Количество детских площадок: 2
		13.1.3.1.1	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Детские площадки располагаются на придомовой территории, представлены качелями, каруселями, беседками, песочницами, качалками, детскими игровыми комплексами
		13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 1
		13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Спортивная площадка расположена в границах благоустроенного участка, включает в себя турники, тренажеры, брусья, спортивный комплекс
		13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства): 2
		13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 2
		13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: Расположение на придомовой территории

13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Посадка газонов, саженцев липы и кустарников
13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Имеется
13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (попнижение бордюрного камня): Имеется
13.1.6.2	Наличие пандуса: Имеется
13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Имеется
13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Предусмотрено наружное освещение дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах
13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
13.2	О предельных параметрах разрешенного строительства
13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 4,35 м
13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 73,92 м
13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом
14	О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и планируемом подключении к сетям связи
14.1	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электрообеспечение
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Россети Московский Регион"
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5036065113

14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Балашихинский Волюсанал"
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5012091227
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2019
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 3408/6-2
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.10.2024
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневое водоотведение
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Муниципальное бюджетное учреждение
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Благоустройство Балашиха"
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 501107267
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.05.2019
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 19-19
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.05.2024
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение

14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: "Гранель"
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5018161287
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 25.06.2018
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 1895
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 25.06.2025
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи: Проводное радиосвязание
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "Комитет Кори"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 9704017896
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи: Проводная телефонная связь
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью

		В том числе иных нежилых помещений:					
		15.1.2.2		50			
15.2 О характеристиках жилых помещений		15.2.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1	квартира	1	1	30.94	1	19.76	2.67
2	квартира	1	1	21.35	1	13.31	2.67
3	квартира	1	1	21.44	1	13.41	2.67
4	квартира	1	1	30.63	1	19.85	2.67
5	квартира	1	1	33.37	1	14.21	2.67
6	квартира	1	1	33.37	1	14.21	2.67
7	квартира	1	1	33.11	1	14.05	2.67
8	квартира	1	1	23.29	1	14.67	2.67
9	квартира	1	1	23.38	1	14.67	2.67
10	квартира	1	1	32.43	1	13.16	2.67
11	квартира	2	1	32.75	1	13.21	2.67
12	квартира	2	1	30.94	1	19.76	2.67
13	квартира	2	1	21.35	1	13.31	2.67
14	квартира	2	1	21.44	1	13.41	2.67
15	квартира	2	1	30.63	1	19.85	2.67
16	квартира	2	1	33.37	1	14.21	2.67
17	квартира	2	1	33.37	1	14.21	2.67
18	квартира	2	1	33.11	1	14.05	2.67
19	квартира	2	1	23.29	1	14.67	2.67
20	квартира	2	1	23.38	1	14.67	2.67
21	квартира	2	1	32.43	1	13.16	2.67
22	квартира	3	1	32.75	1	13.21	2.67
23	квартира	3	1	30.94	1	19.76	2.67
24	квартира	3	1	21.35	1	13.31	2.67
25	квартира	3	1	21.44	1	13.41	2.67
26	квартира	3	1	30.63	1	19.85	2.67
27	квартира	3	1	33.37	1	14.21	2.67
28	квартира	3	1	33.37	1	14.21	2.67
29	квартира	3	1	33.11	1	14.05	2.67
30	квартира	3	1	23.29	1	14.67	2.67
31	квартира	3	1	23.38	1	14.67	2.67
32	квартира	3	1	32.43	1	13.16	2.67
33	квартира	4	1	32.75	1	13.21	2.67
34	квартира	4	1	30.94	1	19.76	2.67
35	квартира	4	1	21.35	1	13.31	2.67
36	квартира	4	1	21.44	1	13.41	2.67
37	квартира	4	1	30.63	1	19.85	2.67
38	квартира	4	1	33.37	1	14.21	2.67
39	квартира	4	1	33.37	1	14.21	2.67
40	квартира	4	1	33.11	1	14.05	2.67

14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "Гран.Тайп"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001096463
14.2.1	Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "Гран.Тайп"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001096463
14.2.1	Вид сети связи: Диспетчеризация лифтов
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: "ОКМТЮЛ"
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5038119491
15	15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о надлин и площади частей жилого и нежилого помещения
15.1	15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений
15.1.1	Количество жилых помещений: 1103
15.1.2	Количество нежилых помещений: 50
15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0

87	квартира	8	1	32,43	1	13,16	2,67
88	квартира	9	1	32,75	1	13,21	2,67
89	квартира	9	1	30,94	1	19,76	2,67
90	квартира	9	1	21,35	1	13,31	2,67
91	квартира	9	1	21,44	1	13,41	2,67
92	квартира	9	1	30,63	1	19,85	2,67
93	квартира	9	1	33,37	1	14,21	2,67
94	квартира	9	1	33,37	1	14,21	2,67
95	квартира	9	1	33,11	1	14,05	2,67
96	квартира	9	1	23,29	1	14,67	2,67
97	квартира	9	1	23,38	1	14,67	2,67
98	квартира	9	1	32,43	1	13,16	2,67
99	квартира	1	2	23,38	1	14,67	2,67
100	квартира	1	2	23,29	1	14,67	2,67
101	квартира	1	2	33,11	1	14,05	2,67
102	квартира	1	2	33,37	1	14,21	2,67
103	квартира	1	2	33,37	1	14,21	2,67
104	квартира	1	2	21,44	1	13,41	2,67
105	квартира	1	2	21,31	1	13,27	2,67
106	квартира	1	2	30,92	1	19,73	2,67
107	квартира	2	2	33,05	1	13,62	2,67
108	квартира	2	2	23,38	1	14,67	2,67
109	квартира	2	2	23,29	1	14,67	2,67
110	квартира	2	2	33,11	1	14,05	2,67
111	квартира	2	2	33,37	1	14,21	2,67
112	квартира	2	2	33,37	1	14,21	2,67
113	квартира	2	2	21,44	1	13,41	2,67
114	квартира	2	2	21,31	1	13,27	2,67
115	квартира	2	2	30,92	1	19,73	2,67
116	квартира	3	2	33,05	1	13,62	2,67
117	квартира	3	2	23,38	1	14,67	2,67
118	квартира	3	2	23,29	1	14,67	2,67
119	квартира	3	2	33,11	1	14,05	2,67
120	квартира	3	2	33,37	1	14,21	2,67
121	квартира	3	2	33,37	1	14,21	2,67
122	квартира	3	2	21,44	1	13,41	2,67
123	квартира	3	2	21,31	1	13,27	2,67
124	квартира	3	2	30,92	1	19,73	2,67
125	квартира	4	2	33,05	1	13,62	2,67
126	квартира	4	2	23,38	1	14,67	2,67
127	квартира	4	2	23,29	1	14,67	2,67
128	квартира	4	2	33,11	1	14,05	2,67
129	квартира	4	2	33,37	1	14,21	2,67
130	квартира	4	2	33,37	1	14,21	2,67
131	квартира	4	2	21,44	1	13,41	2,67
132	квартира	4	2	21,31	1	13,27	2,67
41	квартира	4	1	23,29	1	14,67	2,67
42	квартира	4	1	23,38	1	14,67	2,67
43	квартира	4	1	32,43	1	13,16	2,67
44	квартира	5	1	32,75	1	13,21	2,67
45	квартира	5	1	30,94	1	19,76	2,67
46	квартира	5	1	21,35	1	13,31	2,67
47	квартира	5	1	21,44	1	13,41	2,67
48	квартира	5	1	30,63	1	19,85	2,67
49	квартира	5	1	33,37	1	14,21	2,67
50	квартира	5	1	33,37	1	14,21	2,67
51	квартира	5	1	33,11	1	14,05	2,67
52	квартира	5	1	23,29	1	14,67	2,67
53	квартира	5	1	23,38	1	14,67	2,67
54	квартира	5	1	32,43	1	13,16	2,67
55	квартира	6	1	32,75	1	13,21	2,67
56	квартира	6	1	30,94	1	19,76	2,67
57	квартира	6	1	21,35	1	13,31	2,67
58	квартира	6	1	21,44	1	13,41	2,67
59	квартира	6	1	30,63	1	19,85	2,67
60	квартира	6	1	33,37	1	14,21	2,67
61	квартира	6	1	33,37	1	14,21	2,67
62	квартира	6	1	33,11	1	14,05	2,67
63	квартира	6	1	23,29	1	14,67	2,67
64	квартира	6	1	23,38	1	14,67	2,67
65	квартира	6	1	32,43	1	13,16	2,67
66	квартира	7	1	32,75	1	13,21	2,67
67	квартира	7	1	30,94	1	19,76	2,67
68	квартира	7	1	21,35	1	13,31	2,67
69	квартира	7	1	21,44	1	13,41	2,67
70	квартира	7	1	30,63	1	19,85	2,67
71	квартира	7	1	33,37	1	14,21	2,67
72	квартира	7	1	33,37	1	14,21	2,67
73	квартира	7	1	33,11	1	14,05	2,67
74	квартира	7	1	23,29	1	14,67	2,67
75	квартира	7	1	23,38	1	14,67	2,67
76	квартира	7	1	32,43	1	13,16	2,67
77	квартира	8	1	32,75	1	13,21	2,67
78	квартира	8	1	30,94	1	19,76	2,67
79	квартира	8	1	21,35	1	13,31	2,67
80	квартира	8	1	21,44	1	13,41	2,67
81	квартира	8	1	30,63	1	19,85	2,67
82	квартира	8	1	33,37	1	14,21	2,67
83	квартира	8	1	33,37	1	14,21	2,67
84	квартира	8	1	33,11	1	14,05	2,67
85	квартира	8	1	23,29	1	14,67	2,67
86	квартира	8	1	23,38	1	14,67	2,67

179	квартира	2	3	30,94	1	19,76	2,67
180	квартира	2	3	21,31	1	13,27	2,67
181	квартира	2	3	21,44	1	13,41	2,67
182	квартира	2	3	33,37	1	14,21	2,67
183	квартира	2	3	33,37	1	14,21	2,67
184	квартира	2	3	33,11	1	14,05	2,67
185	квартира	2	3	20,41	1	12,99	2,67
186	квартира	2	3	23,29	1	14,67	2,67
187	квартира	2	3	23,38	1	14,67	2,67
188	квартира	2	3	20,62	1	13,27	2,67
189	квартира	2	3	33,05	1	13,62	2,67
190	квартира	3	3	30,94	1	19,76	2,67
191	квартира	3	3	21,31	1	13,27	2,67
192	квартира	3	3	21,44	1	13,41	2,67
193	квартира	3	3	33,37	1	14,21	2,67
194	квартира	3	3	33,37	1	14,21	2,67
195	квартира	3	3	33,11	1	14,05	2,67
196	квартира	3	3	20,41	1	12,99	2,67
197	квартира	3	3	23,29	1	14,67	2,67
198	квартира	3	3	23,38	1	14,67	2,67
199	квартира	3	3	20,62	1	13,27	2,67
200	квартира	3	3	33,05	1	13,62	2,67
201	квартира	4	3	30,94	1	19,76	2,67
202	квартира	4	3	21,31	1	13,27	2,67
203	квартира	4	3	21,44	1	13,41	2,67
204	квартира	4	3	33,37	1	14,21	2,67
205	квартира	4	3	33,37	1	14,21	2,67
206	квартира	4	3	33,11	1	14,05	2,67
207	квартира	4	3	20,41	1	12,99	2,67
208	квартира	4	3	23,29	1	14,67	2,67
209	квартира	4	3	23,38	1	14,67	2,67
210	квартира	4	3	20,62	1	13,27	2,67
211	квартира	4	3	33,05	1	13,62	2,67
212	квартира	5	3	30,94	1	19,76	2,67
213	квартира	5	3	21,31	1	13,27	2,67
214	квартира	5	3	21,44	1	13,41	2,67
215	квартира	5	3	33,37	1	14,21	2,67
216	квартира	5	3	33,37	1	14,21	2,67
217	квартира	5	3	33,11	1	14,05	2,67
218	квартира	5	3	20,41	1	12,99	2,67
219	квартира	5	3	23,29	1	14,67	2,67
220	квартира	5	3	23,38	1	14,67	2,67
221	квартира	5	3	20,62	1	13,27	2,67
222	квартира	5	3	33,05	1	13,62	2,67
223	квартира	6	3	30,94	1	19,76	2,67
224	квартира	6	3	21,31	1	13,27	2,67
133	квартира	4	2	30,92	1	19,73	2,67
134	квартира	5	2	33,05	1	13,62	2,67
135	квартира	5	2	23,38	1	14,67	2,67
136	квартира	5	2	23,29	1	14,67	2,67
137	квартира	5	2	33,11	1	14,05	2,67
138	квартира	5	2	33,37	1	14,21	2,67
139	квартира	5	2	33,37	1	14,21	2,67
140	квартира	5	2	21,44	1	13,41	2,67
141	квартира	5	2	21,31	1	13,27	2,67
142	квартира	5	2	30,92	1	19,73	2,67
143	квартира	6	2	33,05	1	13,62	2,67
144	квартира	6	2	23,38	1	14,67	2,67
145	квартира	6	2	23,29	1	14,67	2,67
146	квартира	6	2	33,11	1	14,05	2,67
147	квартира	6	2	33,37	1	14,21	2,67
148	квартира	6	2	33,37	1	14,21	2,67
149	квартира	6	2	21,44	1	13,41	2,67
150	квартира	6	2	21,31	1	13,27	2,67
151	квартира	6	2	30,92	1	19,73	2,67
152	квартира	7	2	33,05	1	13,62	2,67
153	квартира	7	2	23,38	1	14,67	2,67
154	квартира	7	2	23,29	1	14,67	2,67
155	квартира	7	2	33,11	1	14,05	2,67
156	квартира	7	2	33,37	1	14,21	2,67
157	квартира	7	2	33,37	1	14,21	2,67
158	квартира	7	2	21,44	1	13,41	2,67
159	квартира	7	2	21,31	1	13,27	2,67
160	квартира	7	2	30,92	1	19,73	2,67
161	квартира	8	2	33,05	1	13,62	2,67
162	квартира	8	2	23,38	1	14,67	2,67
163	квартира	8	2	23,29	1	14,67	2,67
164	квартира	8	2	33,11	1	14,05	2,67
165	квартира	8	2	33,37	1	14,21	2,67
166	квартира	8	2	33,37	1	14,21	2,67
167	квартира	8	2	21,44	1	13,41	2,67
168	квартира	8	2	21,31	1	13,27	2,67
169	квартира	8	2	30,92	1	19,73	2,67
170	квартира	9	2	33,05	1	13,62	2,67
171	квартира	9	2	23,38	1	14,67	2,67
172	квартира	9	2	23,29	1	14,67	2,67
173	квартира	9	2	33,11	1	14,05	2,67
174	квартира	9	2	33,37	1	14,21	2,67
175	квартира	9	2	33,37	1	14,21	2,67
176	квартира	9	2	21,44	1	13,41	2,67
177	квартира	9	2	21,31	1	13,27	2,67
178	квартира	9	2	30,92	1	19,73	2,67

271	квартира	2	4	33,26	1	14,11	2,67
272	квартира	2	4	33,27	1	14,11	2,67
273	квартира	2	4	30,60	1	19,86	2,67
274	квартира	2	4	21,37	1	13,38	2,67
275	квартира	2	4	21,25	1	13,27	2,67
276	квартира	2	4	30,87	1	19,72	2,67
277	квартира	2	4	32,43	1	13,21	2,67
278	квартира	3	4	32,16	1	13,16	2,67
279	квартира	3	4	23,36	1	14,67	2,67
280	квартира	3	4	23,27	1	14,67	2,67
281	квартира	3	4	33,06	1	14,05	2,67
282	квартира	3	4	33,26	1	14,11	2,67
283	квартира	3	4	33,27	1	14,11	2,67
284	квартира	3	4	30,60	1	19,86	2,67
285	квартира	3	4	21,37	1	13,38	2,67
286	квартира	3	4	21,25	1	13,27	2,67
287	квартира	3	4	30,87	1	19,72	2,67
288	квартира	3	4	32,43	1	13,21	2,67
289	квартира	4	4	32,16	1	13,16	2,67
290	квартира	4	4	23,36	1	14,67	2,67
291	квартира	4	4	23,27	1	14,67	2,67
292	квартира	4	4	33,06	1	14,05	2,67
293	квартира	4	4	33,26	1	14,11	2,67
294	квартира	4	4	33,27	1	14,11	2,67
295	квартира	4	4	30,60	1	19,86	2,67
296	квартира	4	4	21,37	1	13,38	2,67
297	квартира	4	4	21,25	1	13,27	2,67
298	квартира	4	4	30,87	1	19,72	2,67
299	квартира	4	4	32,43	1	13,21	2,67
300	квартира	5	4	32,16	1	13,16	2,67
301	квартира	5	4	23,36	1	14,67	2,67
302	квартира	5	4	23,27	1	14,67	2,67
303	квартира	5	4	33,06	1	14,05	2,67
304	квартира	5	4	33,26	1	14,11	2,67
305	квартира	5	4	33,27	1	14,11	2,67
306	квартира	5	4	30,60	1	19,86	2,67
307	квартира	5	4	21,37	1	13,38	2,67
308	квартира	5	4	21,25	1	13,27	2,67
309	квартира	5	4	30,87	1	19,72	2,67
310	квартира	5	4	32,43	1	13,21	2,67
311	квартира	6	4	32,16	1	13,16	2,67
312	квартира	6	4	23,36	1	14,67	2,67
313	квартира	6	4	23,27	1	14,67	2,67
314	квартира	6	4	33,06	1	14,05	2,67
315	квартира	6	4	33,26	1	14,11	2,67
316	квартира	6	4	33,27	1	14,11	2,67
225	квартира	6	3	21,44	1	13,41	2,67
226	квартира	6	3	33,37	1	14,21	2,67
227	квартира	6	3	33,37	1	14,21	2,67
228	квартира	6	3	33,11	1	14,05	2,67
229	квартира	6	3	20,41	1	12,99	2,67
230	квартира	6	3	23,29	1	14,67	2,67
231	квартира	6	3	23,38	1	14,67	2,67
232	квартира	6	3	20,62	1	13,27	2,67
233	квартира	6	3	33,05	1	13,62	2,67
234	квартира	7	3	30,94	1	19,76	2,67
235	квартира	7	3	21,31	1	13,27	2,67
236	квартира	7	3	21,44	1	13,41	2,67
237	квартира	7	3	33,37	1	14,21	2,67
238	квартира	7	3	33,37	1	14,21	2,67
239	квартира	7	3	33,11	1	14,05	2,67
240	квартира	7	3	20,41	1	12,99	2,67
241	квартира	7	3	23,29	1	14,67	2,67
242	квартира	7	3	23,38	1	14,67	2,67
243	квартира	7	3	20,62	1	13,27	2,67
244	квартира	7	3	33,05	1	13,62	2,67
245	квартира	8	3	30,94	1	19,76	2,67
246	квартира	8	3	21,31	1	13,27	2,67
247	квартира	8	3	21,44	1	13,41	2,67
248	квартира	8	3	33,37	1	14,21	2,67
249	квартира	8	3	33,37	1	14,21	2,67
250	квартира	8	3	33,11	1	14,05	2,67
251	квартира	8	3	20,41	1	12,99	2,67
252	квартира	8	3	23,29	1	14,67	2,67
253	квартира	8	3	23,38	1	14,67	2,67
254	квартира	8	3	20,62	1	13,27	2,67
255	квартира	8	3	33,05	1	13,62	2,67
256	квартира	9	3	30,94	1	19,76	2,67
257	квартира	9	3	21,31	1	13,27	2,67
258	квартира	9	3	21,44	1	13,41	2,67
259	квартира	9	3	33,37	1	14,21	2,67
260	квартира	9	3	33,37	1	14,21	2,67
261	квартира	9	3	33,11	1	14,05	2,67
262	квартира	9	3	20,41	1	12,99	2,67
263	квартира	9	3	23,29	1	14,67	2,67
264	квартира	9	3	23,38	1	14,67	2,67
265	квартира	9	3	20,62	1	13,27	2,67
266	квартира	9	3	33,05	1	13,62	2,67
267	квартира	2	4	32,16	1	13,16	2,67
268	квартира	2	4	23,36	1	14,67	2,67
269	квартира	2	4	23,27	1	14,67	2,67
270	квартира	2	4	33,06	1	14,05	2,67

317	квартира	6	4	30,60	1	19,86	2,67
318	квартира	6	4	21,37	1	13,38	2,67
319	квартира	6	4	21,25	1	13,27	2,67
320	квартира	6	4	30,87	1	19,72	2,67
321	квартира	6	4	32,43	1	13,21	2,67
322	квартира	7	4	32,16	1	13,16	2,67
323	квартира	7	4	23,36	1	14,67	2,67
324	квартира	7	4	23,27	1	14,67	2,67
325	квартира	7	4	33,06	1	14,05	2,67
326	квартира	7	4	33,26	1	14,11	2,67
327	квартира	7	4	33,27	1	14,11	2,67
328	квартира	7	4	30,60	1	19,86	2,67
329	квартира	7	4	21,37	1	13,38	2,67
330	квартира	7	4	21,25	1	13,27	2,67
331	квартира	7	4	30,87	1	19,72	2,67
332	квартира	7	4	32,43	1	13,21	2,67
333	квартира	8	4	32,16	1	13,16	2,67
334	квартира	8	4	23,36	1	14,67	2,67
335	квартира	8	4	23,27	1	14,67	2,67
336	квартира	8	4	33,06	1	14,05	2,67
337	квартира	8	4	33,26	1	14,11	2,67
338	квартира	8	4	33,27	1	14,11	2,67
339	квартира	8	4	30,60	1	19,86	2,67
340	квартира	8	4	21,37	1	13,38	2,67
341	квартира	8	4	21,25	1	13,27	2,67
342	квартира	8	4	30,87	1	19,72	2,67
343	квартира	8	4	32,43	1	13,21	2,67
344	квартира	9	4	32,16	1	13,16	2,67
345	квартира	9	4	23,36	1	14,67	2,67
346	квартира	9	4	23,27	1	14,67	2,67
347	квартира	9	4	33,06	1	14,05	2,67
348	квартира	9	4	33,26	1	14,11	2,67
349	квартира	9	4	33,27	1	14,11	2,67
350	квартира	9	4	30,60	1	19,86	2,67
351	квартира	9	4	21,37	1	13,38	2,67
352	квартира	9	4	21,25	1	13,27	2,67
353	квартира	9	4	30,87	1	19,72	2,67
354	квартира	9	4	32,43	1	13,21	2,67
355	квартира	2	5	50,28	2	27,95	2,69
356	квартира	2	5	23,17	1	13,18	2,69
357	квартира	2	5	22,37	1	12,74	2,69
358	квартира	2	5	22,38	1	12,71	2,69
359	квартира	2	5	32,79	1	13,49	2,69
360	квартира	2	5	70,87	3	44,91	2,69
361	квартира	3	5	50,28	2	27,95	2,69
362	квартира	3	5	23,17	1	13,18	2,69

363	квартира	3	5	22,37	1	12,74	2,69
364	квартира	3	5	22,38	1	12,71	2,69
365	квартира	3	5	32,79	1	13,49	2,69
366	квартира	3	5	70,87	3	44,91	2,69
367	квартира	4	5	50,28	2	27,95	2,69
368	квартира	4	5	23,17	1	13,18	2,69
369	квартира	4	5	22,37	1	12,74	2,69
370	квартира	4	5	22,38	1	12,71	2,69
371	квартира	4	5	32,79	1	13,49	2,69
372	квартира	4	5	70,87	3	44,91	2,69
373	квартира	5	5	50,28	2	27,95	2,69
374	квартира	5	5	23,17	1	13,18	2,69
375	квартира	5	5	22,37	1	12,74	2,69
376	квартира	5	5	22,38	1	12,71	2,69
377	квартира	5	5	32,79	1	13,49	2,69
378	квартира	5	5	70,87	3	44,91	2,69
379	квартира	6	5	50,28	2	27,95	2,69
380	квартира	6	5	23,17	1	13,18	2,69
381	квартира	6	5	22,37	1	12,74	2,69
382	квартира	6	5	22,38	1	12,71	2,69
383	квартира	6	5	32,79	1	13,49	2,69
384	квартира	6	5	70,87	3	44,91	2,69
385	квартира	7	5	50,28	2	27,95	2,69
386	квартира	7	5	23,17	1	13,18	2,69
387	квартира	7	5	22,37	1	12,74	2,69
388	квартира	7	5	22,38	1	12,71	2,69
389	квартира	7	5	32,79	1	13,49	2,69
390	квартира	7	5	70,87	3	44,91	2,69
391	квартира	8	5	50,28	2	27,95	2,69
392	квартира	8	5	23,17	1	13,18	2,69
393	квартира	8	5	22,37	1	12,74	2,69
394	квартира	8	5	22,38	1	12,71	2,69
395	квартира	8	5	32,79	1	13,49	2,69
396	квартира	8	5	70,87	3	44,91	2,69
397	квартира	9	5	50,28	2	27,95	2,69
398	квартира	9	5	23,17	1	13,18	2,69
399	квартира	9	5	22,37	1	12,74	2,69
400	квартира	9	5	22,38	1	12,71	2,69
401	квартира	9	5	32,79	1	13,49	2,69
402	квартира	9	5	70,87	3	44,91	2,69
403	квартира	10	5	50,28	2	27,95	2,69
404	квартира	10	5	23,17	1	13,18	2,69
405	квартира	10	5	22,37	1	12,74	2,69
406	квартира	10	5	22,38	1	12,71	2,69
407	квартира	10	5	32,79	1	13,49	2,69
408	квартира	10	5	70,87	3	44,91	2,69

409	квартира	11	5	50.28	2	27.95	2.69
410	квартира	11	5	23.17	1	13.18	2.69
411	квартира	11	5	22.37	1	12.74	2.69
412	квартира	11	5	22.38	1	12.71	2.69
413	квартира	11	5	32.79	1	13.49	2.69
414	квартира	11	5	70.87	3	44.91	2.69
415	квартира	12	5	50.28	2	27.95	2.69
416	квартира	12	5	23.17	1	13.18	2.69
417	квартира	12	5	22.37	1	12.74	2.69
418	квартира	12	5	22.38	1	12.71	2.69
419	квартира	12	5	32.79	1	13.49	2.69
420	квартира	12	5	70.87	3	44.91	2.69
421	квартира	13	5	50.28	2	27.95	2.69
422	квартира	13	5	23.17	1	13.18	2.69
423	квартира	13	5	22.37	1	12.74	2.69
424	квартира	13	5	22.38	1	12.71	2.69
425	квартира	13	5	32.79	1	13.49	2.69
426	квартира	13	5	70.87	3	44.91	2.69
427	квартира	14	5	50.28	2	27.95	2.69
428	квартира	14	5	23.17	1	13.18	2.69
429	квартира	14	5	22.37	1	12.74	2.69
430	квартира	14	5	22.38	1	12.71	2.69
431	квартира	14	5	32.79	1	13.49	2.69
432	квартира	14	5	70.87	3	44.91	2.69
433	квартира	15	5	50.28	2	27.95	2.69
434	квартира	15	5	23.17	1	13.18	2.69
435	квартира	15	5	22.37	1	12.74	2.69
436	квартира	15	5	22.38	1	12.71	2.69
437	квартира	15	5	32.79	1	13.49	2.69
438	квартира	15	5	70.87	3	44.91	2.69
439	квартира	16	5	50.28	2	27.95	2.69
440	квартира	16	5	23.17	1	13.18	2.69
441	квартира	16	5	22.37	1	12.74	2.69
442	квартира	16	5	22.38	1	12.71	2.69
443	квартира	16	5	32.79	1	13.49	2.69
444	квартира	16	5	70.87	3	44.91	2.69
445	квартира	17	5	50.28	2	27.95	2.69
446	квартира	17	5	23.17	1	13.18	2.69
447	квартира	17	5	22.37	1	12.74	2.69
448	квартира	17	5	22.38	1	12.71	2.69
449	квартира	17	5	32.79	1	13.49	2.69
450	квартира	17	5	70.87	3	44.91	2.69
451	квартира	18	5	50.28	2	27.95	2.69
452	квартира	18	5	23.17	1	13.18	2.69
453	квартира	18	5	22.37	1	12.74	2.69
454	квартира	18	5	22.38	1	12.71	2.69

455	квартира	18	5	32.79	1	13.49	2.69
456	квартира	18	5	70.87	3	44.91	2.69
457	квартира	19	5	50.28	2	27.95	2.69
458	квартира	19	5	23.17	1	13.18	2.69
459	квартира	19	5	22.37	1	12.74	2.69
460	квартира	19	5	22.38	1	12.71	2.69
461	квартира	19	5	32.79	1	13.49	2.69
462	квартира	19	5	70.87	3	44.91	2.69
463	квартира	20	5	50.28	2	27.95	2.69
464	квартира	20	5	23.17	1	13.18	2.69
465	квартира	20	5	22.37	1	12.74	2.69
466	квартира	20	5	22.38	1	12.71	2.69
467	квартира	20	5	32.79	1	13.49	2.69
468	квартира	20	5	70.87	3	44.91	2.69
469	квартира	21	5	50.28	2	27.95	2.69
470	квартира	21	5	23.17	1	13.18	2.69
471	квартира	21	5	22.37	1	12.74	2.69
472	квартира	21	5	22.38	1	12.71	2.69
473	квартира	21	5	32.79	1	13.49	2.69
474	квартира	21	5	70.87	3	44.91	2.69
475	квартира	22	5	50.28	2	27.95	2.69
476	квартира	22	5	23.17	1	13.18	2.69
477	квартира	22	5	22.37	1	12.74	2.69
478	квартира	22	5	22.38	1	12.71	2.69
479	квартира	22	5	32.79	1	13.49	2.69
480	квартира	22	5	70.87	3	44.91	2.69
481	квартира	23	5	50.28	2	27.95	2.69
482	квартира	23	5	23.17	1	13.18	2.69
483	квартира	23	5	22.37	1	12.74	2.69
484	квартира	23	5	22.38	1	12.71	2.69
485	квартира	23	5	32.79	1	13.49	2.69
486	квартира	23	5	70.87	3	44.91	2.69
487	квартира	24	5	50.28	2	27.95	2.69
488	квартира	24	5	23.17	1	13.18	2.69
489	квартира	24	5	22.37	1	12.74	2.69
490	квартира	24	5	22.38	1	12.71	2.69
491	квартира	24	5	32.79	1	13.49	2.69
492	квартира	24	5	70.87	3	44.91	2.69
493	квартира	25	5	50.28	2	27.95	2.69
494	квартира	25	5	23.17	1	13.18	2.69
495	квартира	25	5	22.37	1	12.74	2.69
496	квартира	25	5	22.38	1	12.71	2.69
497	квартира	25	5	32.79	1	13.49	2.69
498	квартира	25	5	70.87	3	44.91	2.69
499	квартира	2	6	51.29	2	26.32	2.69
500	квартира	2	6	38.33	1	18.16	2.69

501	квартира	2	6	49,76	2	24,75	2,69
502	квартира	2	6	53,28	2	30,29	2,69
503	квартира	2	6	50,00	2	27,79	2,69
504	квартира	3	6	51,29	2	26,32	2,69
505	квартира	3	6	38,33	1	18,16	2,69
506	квартира	3	6	49,76	2	24,75	2,69
507	квартира	3	6	53,28	2	30,29	2,69
508	квартира	3	6	50,00	2	27,79	2,69
509	квартира	4	6	51,29	2	26,32	2,69
510	квартира	4	6	38,33	1	18,16	2,69
511	квартира	4	6	49,76	2	24,75	2,69
512	квартира	4	6	53,28	2	30,29	2,69
513	квартира	4	6	50,00	2	27,79	2,69
514	квартира	5	6	51,29	2	26,32	2,69
515	квартира	5	6	38,33	1	18,16	2,69
516	квартира	5	6	49,76	2	24,75	2,69
517	квартира	5	6	53,28	2	30,29	2,69
518	квартира	5	6	50,00	2	27,79	2,69
519	квартира	6	6	51,29	2	26,32	2,69
520	квартира	6	6	38,33	1	18,16	2,69
521	квартира	6	6	49,76	2	24,75	2,69
522	квартира	6	6	53,28	2	30,29	2,69
523	квартира	6	6	50,00	2	27,79	2,69
524	квартира	7	6	51,29	2	26,32	2,69
525	квартира	7	6	38,33	1	18,16	2,69
526	квартира	7	6	49,76	2	24,75	2,69
527	квартира	7	6	53,28	2	30,29	2,69
528	квартира	7	6	50,00	2	27,79	2,69
529	квартира	8	6	51,29	2	26,32	2,69
530	квартира	8	6	38,33	1	18,16	2,69
531	квартира	8	6	49,76	2	24,75	2,69
532	квартира	8	6	53,28	2	30,29	2,69
533	квартира	8	6	50,00	2	27,79	2,69
534	квартира	9	6	51,29	2	26,32	2,69
535	квартира	9	6	38,33	1	18,16	2,69
536	квартира	9	6	49,76	2	24,75	2,69
537	квартира	9	6	53,28	2	30,29	2,69
538	квартира	9	6	50,00	2	27,79	2,69
539	квартира	10	6	51,29	2	26,32	2,69
540	квартира	10	6	38,33	1	18,16	2,69
541	квартира	10	6	49,76	2	24,75	2,69
542	квартира	10	6	53,28	2	30,29	2,69
543	квартира	10	6	50,00	2	27,79	2,69
544	квартира	11	6	51,29	2	26,32	2,69
545	квартира	11	6	38,33	1	18,16	2,69
546	квартира	11	6	49,76	2	24,75	2,69

547	квартира	11	6	53,28	2	30,29	2,69
548	квартира	11	6	50,00	2	27,79	2,69
549	квартира	12	6	51,29	2	26,32	2,69
550	квартира	12	6	38,33	1	18,16	2,69
551	квартира	12	6	49,76	2	24,75	2,69
552	квартира	12	6	53,28	2	30,29	2,69
553	квартира	12	6	50,00	2	27,79	2,69
554	квартира	13	6	51,29	2	26,32	2,69
555	квартира	13	6	38,33	1	18,16	2,69
556	квартира	13	6	49,76	2	24,75	2,69
557	квартира	13	6	53,28	2	30,29	2,69
558	квартира	13	6	50,00	2	27,79	2,69
559	квартира	14	6	51,29	2	26,32	2,69
560	квартира	14	6	38,33	1	18,16	2,69
561	квартира	14	6	49,76	2	24,75	2,69
562	квартира	14	6	53,28	2	30,29	2,69
563	квартира	14	6	50,00	2	27,79	2,69
564	квартира	15	6	51,29	2	26,32	2,69
565	квартира	15	6	38,33	1	18,16	2,69
566	квартира	15	6	49,76	2	24,75	2,69
567	квартира	15	6	53,28	2	30,29	2,69
568	квартира	15	6	50,00	2	27,79	2,69
569	квартира	16	6	51,29	2	26,32	2,69
570	квартира	16	6	38,33	1	18,16	2,69
571	квартира	16	6	49,76	2	24,75	2,69
572	квартира	16	6	53,28	2	30,29	2,69
573	квартира	16	6	50,00	2	27,79	2,69
574	квартира	17	6	51,29	2	26,32	2,69
575	квартира	17	6	38,33	1	18,16	2,69
576	квартира	17	6	49,76	2	24,75	2,69
577	квартира	17	6	53,28	2	30,29	2,69
578	квартира	17	6	50,00	2	27,79	2,69
579	квартира	18	6	51,29	2	26,32	2,69
580	квартира	18	6	38,33	1	18,16	2,69
581	квартира	18	6	49,76	2	24,75	2,69
582	квартира	18	6	53,28	2	30,29	2,69
583	квартира	18	6	50,00	2	27,79	2,69
584	квартира	19	6	51,29	2	26,32	2,69
585	квартира	19	6	38,33	1	18,16	2,69
586	квартира	19	6	49,76	2	24,75	2,69
587	квартира	19	6	53,28	2	30,29	2,69
588	квартира	19	6	50,00	2	27,79	2,69
589	квартира	20	6	51,29	2	26,32	2,69
590	квартира	20	6	38,33	1	18,16	2,69
591	квартира	20	6	49,76	2	24,75	2,69
592	квартира	20	6	53,28	2	30,29	2,69

639	квартира	4	7	32,43	1	13,94	2,69
640	квартира	4	7	30,37	1	12,33	2,69
641	квартира	4	7	41,87	1	19,09	2,69
642	квартира	4	7	30,42	1	11,91	2,69
643	квартира	5	7	38,47	1	15,81	2,69
644	квартира	5	7	22,69	1	12,73	2,69
645	квартира	5	7	22,92	1	13,14	2,69
646	квартира	5	7	32,17	1	13,95	2,69
647	квартира	5	7	32,43	1	13,94	2,69
648	квартира	5	7	30,37	1	12,33	2,69
649	квартира	5	7	41,87	1	19,09	2,69
650	квартира	5	7	30,42	1	11,91	2,69
651	квартира	6	7	38,47	1	15,81	2,69
652	квартира	6	7	22,69	1	12,73	2,69
653	квартира	6	7	22,92	1	13,14	2,69
654	квартира	6	7	32,17	1	13,95	2,69
655	квартира	6	7	32,43	1	13,94	2,69
656	квартира	6	7	30,37	1	12,33	2,69
657	квартира	6	7	41,87	1	19,09	2,69
658	квартира	6	7	30,42	1	11,91	2,69
659	квартира	7	7	38,47	1	15,81	2,69
660	квартира	7	7	22,69	1	12,73	2,69
661	квартира	7	7	22,92	1	13,14	2,69
662	квартира	7	7	32,17	1	13,95	2,69
663	квартира	7	7	32,43	1	13,94	2,69
664	квартира	7	7	30,37	1	12,33	2,69
665	квартира	7	7	41,87	1	19,09	2,69
666	квартира	7	7	30,42	1	11,91	2,69
667	квартира	8	7	38,47	1	15,81	2,69
668	квартира	8	7	22,69	1	12,73	2,69
669	квартира	8	7	22,92	1	13,14	2,69
670	квартира	8	7	32,17	1	13,95	2,69
671	квартира	8	7	32,43	1	13,94	2,69
672	квартира	8	7	30,37	1	12,33	2,69
673	квартира	8	7	41,87	1	19,09	2,69
674	квартира	8	7	30,42	1	11,91	2,69
675	квартира	9	7	38,47	1	15,81	2,69
676	квартира	9	7	22,69	1	12,73	2,69
677	квартира	9	7	22,92	1	13,14	2,69
678	квартира	9	7	32,17	1	13,95	2,69
679	квартира	9	7	32,43	1	13,94	2,69
680	квартира	9	7	30,37	1	12,33	2,69
681	квартира	9	7	41,87	1	19,09	2,69
682	квартира	9	7	30,42	1	11,91	2,69
683	квартира	10	7	38,47	1	15,81	2,69
684	квартира	10	7	22,69	1	12,73	2,69
593	квартира	20	6	50,00	2	27,79	2,69
594	квартира	21	6	51,29	2	26,32	2,69
595	квартира	21	6	38,33	1	18,16	2,69
596	квартира	21	6	49,76	2	24,75	2,69
597	квартира	21	6	53,28	2	30,29	2,69
598	квартира	21	6	50,00	2	27,79	2,69
599	квартира	22	6	51,29	2	26,32	2,69
600	квартира	22	6	38,33	1	18,16	2,69
601	квартира	22	6	49,76	2	24,75	2,69
602	квартира	22	6	53,28	2	30,29	2,69
603	квартира	22	6	50,00	2	27,79	2,69
604	квартира	23	6	51,29	2	26,32	2,69
605	квартира	23	6	38,33	1	18,16	2,69
606	квартира	23	6	49,76	2	24,75	2,69
607	квартира	23	6	53,28	2	30,29	2,69
608	квартира	23	6	50,00	2	27,79	2,69
609	квартира	24	6	51,29	2	26,32	2,69
610	квартира	24	6	38,33	1	18,16	2,69
611	квартира	24	6	49,76	2	24,75	2,69
612	квартира	24	6	53,28	2	30,29	2,69
613	квартира	24	6	50,00	2	27,79	2,69
614	квартира	25	6	51,29	2	26,32	2,69
615	квартира	25	6	38,33	1	18,16	2,69
616	квартира	25	6	49,76	2	24,75	2,69
617	квартира	25	6	53,28	2	30,29	2,69
618	квартира	25	6	50,00	2	27,79	2,69
619	квартира	2	7	38,47	1	15,81	2,69
620	квартира	2	7	22,69	1	12,73	2,69
621	квартира	2	7	22,92	1	13,14	2,69
622	квартира	2	7	32,17	1	13,95	2,69
623	квартира	2	7	32,43	1	13,94	2,69
624	квартира	2	7	30,37	1	12,33	2,69
625	квартира	2	7	41,87	1	19,09	2,69
626	квартира	2	7	30,42	1	11,91	2,69
627	квартира	3	7	38,47	1	15,81	2,69
628	квартира	3	7	22,69	1	12,73	2,69
629	квартира	3	7	22,92	1	13,14	2,69
630	квартира	3	7	32,17	1	13,95	2,69
631	квартира	3	7	32,43	1	13,94	2,69
632	квартира	3	7	30,37	1	12,33	2,69
633	квартира	3	7	41,87	1	19,09	2,69
634	квартира	3	7	30,42	1	11,91	2,69
635	квартира	4	7	38,47	1	15,81	2,69
636	квартира	4	7	22,69	1	12,73	2,69
637	квартира	4	7	22,92	1	13,14	2,69
638	квартира	4	7	32,17	1	13,95	2,69

685	квартира	10	7	22.92	1	13.14	2.69
686	квартира	10	7	32.17	1	13.95	2.69
687	квартира	10	7	32.43	1	13.94	2.69
688	квартира	10	7	30.37	1	12.33	2.69
689	квартира	10	7	41.87	1	19.09	2.69
690	квартира	10	7	30.42	1	11.91	2.69
691	квартира	11	7	38.47	1	15.81	2.69
692	квартира	11	7	22.69	1	12.73	2.69
693	квартира	11	7	22.92	1	13.14	2.69
694	квартира	11	7	32.17	1	13.95	2.69
695	квартира	11	7	32.43	1	13.94	2.69
696	квартира	11	7	30.37	1	12.33	2.69
697	квартира	11	7	41.87	1	19.09	2.69
698	квартира	11	7	30.42	1	11.91	2.69
699	квартира	12	7	38.47	1	15.81	2.69
700	квартира	12	7	22.69	1	12.73	2.69
701	квартира	12	7	22.92	1	13.14	2.69
702	квартира	12	7	32.17	1	13.95	2.69
703	квартира	12	7	32.43	1	13.94	2.69
704	квартира	12	7	30.37	1	12.33	2.69
705	квартира	12	7	41.87	1	19.09	2.69
706	квартира	12	7	30.42	1	11.91	2.69
707	квартира	13	7	38.47	1	15.81	2.69
708	квартира	13	7	22.69	1	12.73	2.69
709	квартира	13	7	22.92	1	13.14	2.69
710	квартира	13	7	32.17	1	13.95	2.69
711	квартира	13	7	32.43	1	13.94	2.69
712	квартира	13	7	30.37	1	12.33	2.69
713	квартира	13	7	41.87	1	19.09	2.69
714	квартира	13	7	30.42	1	11.91	2.69
715	квартира	14	7	38.47	1	15.81	2.69
716	квартира	14	7	22.69	1	12.73	2.69
717	квартира	14	7	22.92	1	13.14	2.69
718	квартира	14	7	32.17	1	13.95	2.69
719	квартира	14	7	32.43	1	13.94	2.69
720	квартира	14	7	30.37	1	12.33	2.69
721	квартира	14	7	41.87	1	19.09	2.69
722	квартира	14	7	30.42	1	11.91	2.69
723	квартира	2	8	32.23	1	13.23	2.69
724	квартира	2	8	25.93	1	14.05	2.69
725	квартира	2	8	26.09	1	14.15	2.69
726	квартира	2	8	34.38	1	13.97	2.69
727	квартира	2	8	55.85	2	33.68	2.69
728	квартира	3	8	32.23	1	13.23	2.69
729	квартира	3	8	32.38	1	12.99	2.69
730	квартира	3	8	32.80	1	13.20	2.69

731	квартира	3	8	25.93	1	14.05	2.69
732	квартира	3	8	26.09	1	14.15	2.69
733	квартира	3	8	34.38	1	13.97	2.69
734	квартира	3	8	55.85	2	33.68	2.69
735	квартира	4	8	32.23	1	13.23	2.69
736	квартира	4	8	32.38	1	12.99	2.69
737	квартира	4	8	32.80	1	13.20	2.69
738	квартира	4	8	25.93	1	14.05	2.69
739	квартира	4	8	26.09	1	14.15	2.69
740	квартира	4	8	34.38	1	13.97	2.69
741	квартира	4	8	55.85	2	33.68	2.69
742	квартира	5	8	32.23	1	13.23	2.69
743	квартира	5	8	32.38	1	12.99	2.69
744	квартира	5	8	32.80	1	13.20	2.69
745	квартира	5	8	25.93	1	14.05	2.69
746	квартира	5	8	26.09	1	14.15	2.69
747	квартира	5	8	34.38	1	13.97	2.69
748	квартира	5	8	55.85	2	33.68	2.69
749	квартира	6	8	32.23	1	13.23	2.69
750	квартира	6	8	32.38	1	12.99	2.69
751	квартира	6	8	32.80	1	13.20	2.69
752	квартира	6	8	25.93	1	14.05	2.69
753	квартира	6	8	26.09	1	14.15	2.69
754	квартира	6	8	34.38	1	13.97	2.69
755	квартира	6	8	55.85	2	33.68	2.69
756	квартира	7	8	32.23	1	13.23	2.69
757	квартира	7	8	32.38	1	12.99	2.69
758	квартира	7	8	32.80	1	13.20	2.69
759	квартира	7	8	25.93	1	14.05	2.69
760	квартира	7	8	26.09	1	14.15	2.69
761	квартира	7	8	34.38	1	13.97	2.69
762	квартира	7	8	55.85	2	33.68	2.69
763	квартира	8	8	32.23	1	13.23	2.69
764	квартира	8	8	32.38	1	12.99	2.69
765	квартира	8	8	32.80	1	13.20	2.69
766	квартира	8	8	25.93	1	14.05	2.69
767	квартира	8	8	26.09	1	14.15	2.69
768	квартира	8	8	34.38	1	13.97	2.69
769	квартира	8	8	55.85	2	33.68	2.69
770	квартира	9	8	32.23	1	13.23	2.69
771	квартира	9	8	32.38	1	12.99	2.69
772	квартира	9	8	32.80	1	13.20	2.69
773	квартира	9	8	25.93	1	14.05	2.69
774	квартира	9	8	26.09	1	14.15	2.69
775	квартира	9	8	34.38	1	13.97	2.69
776	квартира	9	8	55.85	2	33.68	2.69

823	квартира	16	8	26.09	1	14.15	2.69
824	квартира	16	8	34.38	1	13.97	2.69
825	квартира	16	8	55.85	2	33.68	2.69
826	квартира	2	9	32.84	1	13.79	2.69
827	квартира	2	9	21.92	1	11.94	2.69
828	квартира	2	9	21.92	1	11.93	2.69
829	квартира	2	9	32.17	1	13.95	2.69
830	квартира	2	9	32.42	1	13.95	2.69
831	квартира	2	9	30.29	1	12.25	2.69
832	квартира	2	9	22.88	1	14.53	2.69
833	квартира	2	9	19.95	1	12.96	2.69
834	квартира	2	9	32.79	1	13.04	2.69
835	квартира	3	9	32.84	1	13.79	2.69
836	квартира	3	9	21.92	1	11.94	2.69
837	квартира	3	9	21.92	1	11.93	2.69
838	квартира	3	9	32.17	1	13.95	2.69
839	квартира	3	9	32.42	1	13.95	2.69
840	квартира	3	9	30.29	1	12.25	2.69
841	квартира	3	9	22.88	1	14.53	2.69
842	квартира	3	9	19.95	1	12.96	2.69
843	квартира	3	9	32.79	1	13.04	2.69
844	квартира	4	9	32.84	1	13.79	2.69
845	квартира	4	9	21.92	1	11.94	2.69
846	квартира	4	9	21.92	1	11.93	2.69
847	квартира	4	9	32.17	1	13.95	2.69
848	квартира	4	9	32.42	1	13.95	2.69
849	квартира	4	9	30.29	1	12.25	2.69
850	квартира	4	9	22.88	1	14.53	2.69
851	квартира	4	9	19.95	1	12.96	2.69
852	квартира	4	9	32.79	1	13.04	2.69
853	квартира	5	9	32.84	1	13.79	2.69
854	квартира	5	9	21.92	1	11.94	2.69
855	квартира	5	9	21.92	1	11.93	2.69
856	квартира	5	9	32.17	1	13.95	2.69
857	квартира	5	9	32.42	1	13.95	2.69
858	квартира	5	9	30.29	1	12.25	2.69
859	квартира	5	9	22.88	1	14.53	2.69
860	квартира	5	9	19.95	1	12.96	2.69
861	квартира	5	9	32.79	1	13.04	2.69
862	квартира	6	9	32.84	1	13.79	2.69
863	квартира	6	9	21.92	1	11.94	2.69
864	квартира	6	9	21.92	1	11.93	2.69
865	квартира	6	9	32.17	1	13.95	2.69
866	квартира	6	9	32.42	1	13.95	2.69
867	квартира	6	9	30.29	1	12.25	2.69
868	квартира	6	9	22.88	1	14.53	2.69
777	квартира	10	8	32.23	1	13.23	2.69
778	квартира	10	8	32.38	1	12.99	2.69
779	квартира	10	8	32.80	1	13.20	2.69
780	квартира	10	8	25.93	1	14.05	2.69
781	квартира	10	8	26.09	1	14.15	2.69
782	квартира	10	8	34.38	1	13.97	2.69
783	квартира	10	8	55.85	2	33.68	2.69
784	квартира	11	8	32.23	1	13.23	2.69
785	квартира	11	8	32.38	1	12.99	2.69
786	квартира	11	8	32.80	1	13.20	2.69
787	квартира	11	8	25.93	1	14.05	2.69
788	квартира	11	8	26.09	1	14.15	2.69
789	квартира	11	8	34.38	1	13.97	2.69
790	квартира	11	8	55.85	2	33.68	2.69
791	квартира	12	8	32.23	1	13.23	2.69
792	квартира	12	8	32.38	1	12.99	2.69
793	квартира	12	8	32.80	1	13.20	2.69
794	квартира	12	8	25.93	1	14.05	2.69
795	квартира	12	8	26.09	1	14.15	2.69
796	квартира	12	8	34.38	1	13.97	2.69
797	квартира	12	8	55.85	2	33.68	2.69
798	квартира	13	8	32.23	1	13.23	2.69
799	квартира	13	8	32.38	1	12.99	2.69
800	квартира	13	8	32.80	1	13.20	2.69
801	квартира	13	8	25.93	1	14.05	2.69
802	квартира	13	8	26.09	1	14.15	2.69
803	квартира	13	8	34.38	1	13.97	2.69
804	квартира	13	8	55.85	2	33.68	2.69
805	квартира	14	8	32.23	1	13.23	2.69
806	квартира	14	8	32.38	1	12.99	2.69
807	квартира	14	8	32.80	1	13.20	2.69
808	квартира	14	8	25.93	1	14.05	2.69
809	квартира	14	8	26.09	1	14.15	2.69
810	квартира	14	8	34.38	1	13.97	2.69
811	квартира	14	8	55.85	2	33.68	2.69
812	квартира	15	8	32.23	1	13.23	2.69
813	квартира	15	8	32.38	1	12.99	2.69
814	квартира	15	8	32.80	1	13.20	2.69
815	квартира	15	8	25.93	1	14.05	2.69
816	квартира	15	8	26.09	1	14.15	2.69
817	квартира	15	8	34.38	1	13.97	2.69
818	квартира	15	8	55.85	2	33.68	2.69
819	квартира	16	8	32.23	1	13.23	2.69
820	квартира	16	8	32.38	1	12.99	2.69
821	квартира	16	8	32.80	1	13.20	2.69
822	квартира	16	8	25.93	1	14.05	2.69

869	квартира	6	9	19,95	1	12,96	2,69
870	квартира	6	9	32,79	1	13,04	2,69
871	квартира	7	9	32,84	1	13,79	2,69
872	квартира	7	9	21,92	1	11,94	2,69
873	квартира	7	9	21,92	1	11,93	2,69
874	квартира	7	9	32,17	1	13,95	2,69
875	квартира	7	9	32,42	1	13,95	2,69
876	квартира	7	9	30,29	1	12,25	2,69
877	квартира	7	9	22,88	1	14,53	2,69
878	квартира	7	9	19,95	1	12,96	2,69
879	квартира	7	9	32,79	1	13,04	2,69
880	квартира	8	9	32,84	1	13,79	2,69
881	квартира	8	9	21,92	1	11,94	2,69
882	квартира	8	9	21,92	1	11,93	2,69
883	квартира	8	9	32,17	1	13,95	2,69
884	квартира	8	9	32,42	1	13,95	2,69
885	квартира	8	9	30,29	1	12,25	2,69
886	квартира	8	9	22,88	1	14,53	2,69
887	квартира	8	9	19,95	1	12,96	2,69
888	квартира	8	9	32,79	1	13,04	2,69
889	квартира	9	9	32,84	1	13,79	2,69
890	квартира	9	9	21,92	1	11,94	2,69
891	квартира	9	9	21,92	1	11,93	2,69
892	квартира	9	9	32,17	1	13,95	2,69
893	квартира	9	9	32,42	1	13,95	2,69
894	квартира	9	9	30,29	1	12,25	2,69
895	квартира	9	9	22,88	1	14,53	2,69
896	квартира	9	9	19,95	1	12,96	2,69
897	квартира	9	9	32,79	1	13,04	2,69
898	квартира	10	9	32,84	1	13,79	2,69
899	квартира	10	9	21,92	1	11,94	2,69
900	квартира	10	9	21,92	1	11,93	2,69
901	квартира	10	9	32,17	1	13,95	2,69
902	квартира	10	9	32,42	1	13,95	2,69
903	квартира	10	9	30,29	1	12,25	2,69
904	квартира	10	9	22,88	1	14,53	2,69
905	квартира	10	9	19,95	1	12,96	2,69
906	квартира	10	9	32,79	1	13,04	2,69
907	квартира	11	9	32,84	1	13,79	2,69
908	квартира	11	9	21,92	1	11,94	2,69
909	квартира	11	9	21,92	1	11,93	2,69
910	квартира	11	9	32,17	1	13,95	2,69
911	квартира	11	9	32,42	1	13,95	2,69
912	квартира	11	9	30,29	1	12,25	2,69
913	квартира	11	9	22,88	1	14,53	2,69
914	квартира	11	9	19,95	1	12,96	2,69

915	квартира	11	9	32,79	1	13,04	2,69
916	квартира	12	9	32,84	1	13,79	2,69
917	квартира	12	9	21,92	1	11,94	2,69
918	квартира	12	9	21,92	1	11,93	2,69
919	квартира	12	9	32,17	1	13,95	2,69
920	квартира	12	9	32,42	1	13,95	2,69
921	квартира	12	9	30,29	1	12,25	2,69
922	квартира	12	9	22,88	1	14,53	2,69
923	квартира	12	9	19,95	1	12,96	2,69
924	квартира	12	9	32,79	1	13,04	2,69
925	квартира	13	9	32,84	1	13,79	2,69
926	квартира	13	9	21,92	1	11,94	2,69
927	квартира	13	9	21,92	1	11,93	2,69
928	квартира	13	9	32,17	1	13,95	2,69
929	квартира	13	9	32,42	1	13,95	2,69
930	квартира	13	9	30,29	1	12,25	2,69
931	квартира	13	9	22,88	1	14,53	2,69
932	квартира	13	9	19,95	1	12,96	2,69
933	квартира	13	9	32,79	1	13,04	2,69
934	квартира	14	9	32,84	1	13,79	2,69
935	квартира	14	9	21,92	1	11,94	2,69
936	квартира	14	9	21,92	1	11,93	2,69
937	квартира	14	9	32,17	1	13,95	2,69
938	квартира	14	9	32,42	1	13,95	2,69
939	квартира	14	9	30,29	1	12,25	2,69
940	квартира	14	9	22,88	1	14,53	2,69
941	квартира	14	9	19,95	1	12,96	2,69
942	квартира	14	9	32,79	1	13,04	2,69
943	квартира	15	9	32,84	1	13,79	2,69
944	квартира	15	9	21,92	1	11,94	2,69
945	квартира	15	9	21,92	1	11,93	2,69
946	квартира	15	9	32,17	1	13,95	2,69
947	квартира	15	9	32,42	1	13,95	2,69
948	квартира	15	9	30,29	1	12,25	2,69
949	квартира	15	9	22,88	1	14,53	2,69
950	квартира	15	9	19,95	1	12,96	2,69
951	квартира	15	9	32,79	1	13,04	2,69
952	квартира	16	9	32,84	1	13,79	2,69
953	квартира	16	9	21,92	1	11,94	2,69
954	квартира	16	9	21,92	1	11,93	2,69
955	квартира	16	9	32,17	1	13,95	2,69
956	квартира	16	9	32,42	1	13,95	2,69
957	квартира	16	9	30,29	1	12,25	2,69
958	квартира	16	9	22,88	1	14,53	2,69
959	квартира	16	9	19,95	1	12,96	2,69
960	квартира	16	9	32,79	1	13,04	2,69

1007	квартира	11	10	30.31	1	12.22	2.69
1008	квартира	11	10	29.84	1	11.85	2.69
1009	квартира	11	10	65.21	3	42.22	2.69
1010	квартира	11	10	30.59	1	13.46	2.69
1011	квартира	12	10	70.77	3	47.29	2.69
1012	квартира	12	10	30.31	1	12.22	2.69
1013	квартира	12	10	29.84	1	11.85	2.69
1014	квартира	12	10	65.21	3	42.22	2.69
1015	квартира	12	10	30.59	1	13.46	2.69
1016	квартира	13	10	70.77	3	47.29	2.69
1017	квартира	13	10	30.31	1	12.22	2.69
1018	квартира	13	10	29.84	1	11.85	2.69
1019	квартира	13	10	65.21	3	42.22	2.69
1020	квартира	13	10	30.59	1	13.46	2.69
1021	квартира	14	10	70.77	3	47.29	2.69
1022	квартира	14	10	30.31	1	12.22	2.69
1023	квартира	14	10	29.84	1	11.85	2.69
1024	квартира	14	10	65.21	3	42.22	2.69
1025	квартира	14	10	30.59	1	13.46	2.69
1026	квартира	2	11	50.95	2	27.95	2.69
1027	квартира	2	11	23.12	1	13.17	2.69
1028	квартира	2	11	22.43	1	12.83	2.69
1029	квартира	2	11	22.43	1	12.83	2.69
1030	квартира	2	11	23.12	1	13.17	2.69
1031	квартира	2	11	57.75	2	32.06	2.69
1032	квартира	3	11	50.95	2	27.95	2.69
1033	квартира	3	11	23.12	1	13.17	2.69
1034	квартира	3	11	22.43	1	12.83	2.69
1035	квартира	3	11	22.43	1	12.83	2.69
1036	квартира	3	11	23.12	1	13.17	2.69
1037	квартира	3	11	57.75	2	32.06	2.69
1038	квартира	4	11	50.95	2	27.95	2.69
1039	квартира	4	11	23.12	1	13.17	2.69
1040	квартира	4	11	22.43	1	12.83	2.69
1041	квартира	4	11	22.43	1	12.83	2.69
1042	квартира	4	11	23.12	1	13.17	2.69
1043	квартира	4	11	57.75	2	32.06	2.69
1044	квартира	5	11	50.95	2	27.95	2.69
1045	квартира	5	11	23.12	1	13.17	2.69
1046	квартира	5	11	22.43	1	12.83	2.69
1047	квартира	5	11	22.43	1	12.83	2.69
1048	квартира	5	11	23.12	1	13.17	2.69
1049	квартира	5	11	57.75	2	32.06	2.69
1050	квартира	6	11	50.95	2	27.95	2.69
1051	квартира	6	11	23.12	1	13.17	2.69
1052	квартира	6	11	22.43	1	12.83	2.69
961	квартира	2	10	70.77	3	47.29	2.69
962	квартира	2	10	30.31	1	12.22	2.69
963	квартира	2	10	29.84	1	11.85	2.69
964	квартира	2	10	65.21	3	42.22	2.69
965	квартира	2	10	30.59	1	13.46	2.69
966	квартира	3	10	70.77	3	47.29	2.69
967	квартира	3	10	30.31	1	12.22	2.69
968	квартира	3	10	29.84	1	11.85	2.69
969	квартира	3	10	65.21	3	42.22	2.69
970	квартира	3	10	30.59	1	13.46	2.69
971	квартира	4	10	70.77	3	47.29	2.69
972	квартира	4	10	30.31	1	12.22	2.69
973	квартира	4	10	29.84	1	11.85	2.69
974	квартира	4	10	65.21	3	42.22	2.69
975	квартира	4	10	30.59	1	13.46	2.69
976	квартира	5	10	70.77	3	47.29	2.69
977	квартира	5	10	30.31	1	12.22	2.69
978	квартира	5	10	29.84	1	11.85	2.69
979	квартира	5	10	65.21	3	42.22	2.69
980	квартира	5	10	30.59	1	13.46	2.69
981	квартира	6	10	70.77	3	47.29	2.69
982	квартира	6	10	30.31	1	12.22	2.69
983	квартира	6	10	29.84	1	11.85	2.69
984	квартира	6	10	65.21	3	42.22	2.69
985	квартира	6	10	30.59	1	13.46	2.69
986	квартира	7	10	70.77	3	47.29	2.69
987	квартира	7	10	30.31	1	12.22	2.69
988	квартира	7	10	29.84	1	11.85	2.69
989	квартира	7	10	65.21	3	42.22	2.69
990	квартира	7	10	30.59	1	13.46	2.69
991	квартира	8	10	70.77	3	47.29	2.69
992	квартира	8	10	30.31	1	12.22	2.69
993	квартира	8	10	29.84	1	11.85	2.69
994	квартира	8	10	65.21	3	42.22	2.69
995	квартира	8	10	30.59	1	13.46	2.69
996	квартира	9	10	70.77	3	47.29	2.69
997	квартира	9	10	30.31	1	12.22	2.69
998	квартира	9	10	29.84	1	11.85	2.69
999	квартира	9	10	65.21	3	42.22	2.69
1000	квартира	9	10	30.59	1	13.46	2.69
1001	квартира	10	10	70.77	3	47.29	2.69
1002	квартира	10	10	30.31	1	12.22	2.69
1003	квартира	10	10	29.84	1	11.85	2.69
1004	квартира	10	10	65.21	3	42.22	2.69
1005	квартира	10	10	30.59	1	13.46	2.69
1006	квартира	11	10	70.77	3	47.29	2.69

1099	квартира	14	11	23.12	1	13.17	2.69
1100	квартира	14	11	22.43	1	12.83	2.69
1101	квартира	14	11	22.43	1	12.83	2.69
1102	квартира	14	11	23.12	1	13.17	2.69
1103	квартира	14	11	57.75	2	32.06	2.69
15.3 О характеристиках нежилых помещений							
15.3.1							
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолков (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	
1	Нежилое помещение	1	3	20.14	Помещение БКФН	15.16	2.67
					С/у	3.09	
2	Нежилое помещение	1	3	21.44	Помещение БКФН	15.30	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	3.05	
3	Нежилое помещение	1	3	35.01	Помещение БКФН	12.19	2.67
					Помещение БКФН	14.21	
					Подсобное помещение	2.31	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.17	
4	Нежилое помещение	1	3	35.01	Помещение БКФН	12.19	2.67
					Помещение БКФН	14.21	
					Подсобное помещение	2.31	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.17	
5	Нежилое помещение	1	3	34.72	Помещение БКФН	12.07	2.67
					Помещение БКФН	14.05	
					Подсобное помещение	2.04	
					С/у	3.13	
					Коридор	3.43	
6	Нежилое помещение	1	3	23.29	Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	3.55	

1053	квартира	6	11	22.43	1	12.83	2.69
1054	квартира	6	11	23.12	1	13.17	2.69
1055	квартира	6	11	57.75	2	32.06	2.69
1056	квартира	7	11	50.95	2	27.95	2.69
1057	квартира	7	11	23.12	1	13.17	2.69
1058	квартира	7	11	22.43	1	12.83	2.69
1059	квартира	7	11	22.43	1	12.83	2.69
1060	квартира	7	11	23.12	1	13.17	2.69
1061	квартира	7	11	57.75	2	32.06	2.69
1062	квартира	8	11	50.95	2	27.95	2.69
1063	квартира	8	11	23.12	1	13.17	2.69
1064	квартира	8	11	22.43	1	12.83	2.69
1065	квартира	8	11	22.43	1	12.83	2.69
1066	квартира	8	11	23.12	1	13.17	2.69
1067	квартира	8	11	57.75	2	32.06	2.69
1068	квартира	9	11	50.95	2	27.95	2.69
1069	квартира	9	11	23.12	1	13.17	2.69
1070	квартира	9	11	22.43	1	12.83	2.69
1071	квартира	9	11	22.43	1	12.83	2.69
1072	квартира	9	11	23.12	1	13.17	2.69
1073	квартира	9	11	57.75	2	32.06	2.69
1074	квартира	10	11	50.95	2	27.95	2.69
1075	квартира	10	11	23.12	1	13.17	2.69
1076	квартира	10	11	22.43	1	12.83	2.69
1077	квартира	10	11	22.43	1	12.83	2.69
1078	квартира	10	11	23.12	1	13.17	2.69
1079	квартира	10	11	57.75	2	32.06	2.69
1080	квартира	11	11	50.95	2	27.95	2.69
1081	квартира	11	11	23.12	1	13.17	2.69
1082	квартира	11	11	22.43	1	12.83	2.69
1083	квартира	11	11	22.43	1	12.83	2.69
1084	квартира	11	11	23.12	1	13.17	2.69
1085	квартира	11	11	57.75	2	32.06	2.69
1086	квартира	12	11	50.95	2	27.95	2.69
1087	квартира	12	11	23.12	1	13.17	2.69
1088	квартира	12	11	22.43	1	12.83	2.69
1089	квартира	12	11	22.43	1	12.83	2.69
1090	квартира	12	11	23.12	1	13.17	2.69
1091	квартира	12	11	57.75	2	32.06	2.69
1092	квартира	13	11	50.95	2	27.95	2.69
1093	квартира	13	11	23.12	1	13.17	2.69
1094	квартира	13	11	22.43	1	12.83	2.69
1095	квартира	13	11	22.43	1	12.83	2.69
1096	квартира	13	11	23.12	1	13.17	2.69
1097	квартира	13	11	57.75	2	32.06	2.69
1098	квартира	14	11	50.95	2	27.95	2.69

7	Нежилое помещение	1	3		Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.09	
					Коридор	3.64	
8	Нежилое помещение	1	3	20.76	Помещение БКФН	15.36	2.67
					С/у	3.12	
					Коридор	2.28	
9	Нежилое помещение	1	4	23.36	Помещение БКФН	16.65	2.67
					С/у	3.07	
					Коридор	3.64	
10	Нежилое помещение	1	4	23.40	Помещение БКФН	18.84	2.67
					С/у	4.56	
11	Нежилое помещение	1	4	34.67	Помещение БКФН	12.07	2.67
					Помещение БКФН	14.05	
					Подсобное помещение	2.04	
					С/у	3.08	
					Коридор	3.43	
12	Нежилое помещение	1	4	53.05	Помещение БКФН	13.87	2.67
					Помещение БКФН	14.11	
					Помещение БКФН	12.20	
					Подсобное помещение	2.22	
					С/у	3.08	
					Коридор	7.57	
13	Нежилое помещение	1	4	32.14	Помещение БКФН	24.33	2.67
					Подсобное помещение	1.94	
					С/у	2.97	
14	Нежилое помещение	1	4	21.37	Помещение БКФН	15.26	2.67
					С/у	3.06	
					Коридор	3.05	
15	Нежилое помещение	1	4	21.25	Помещение БКФН	15.15	2.67
					С/у	3.06	
					Коридор	3.04	
16	Нежилое помещение	1	4	32.48	Помещение БКФН	24.36	2.67

					С/у	3.09	
					Коридор	5.03	
17	Нежилое помещение	1	5	24.98	Помещение БКФН	18.42	2.69
					С/у	2.88	
					Коридор	3.68	
18	Нежилое помещение	1	5	24.11	Помещение БКФН	17.76	2.69
					С/у	2.88	
					Коридор	3.47	
19	Нежилое помещение	1	5	34.32	Помещение БКФН	12.38	2.69
					Помещение БКФН	13.49	
					С/у	2.85	
					Коридор	5.60	
20	Нежилое помещение	1	5	38.35	Помещение БКФН	17.36	2.69
					Помещение БКФН	12.36	
					Подсобное помещение	1.56	
					С/у	2.99	
					Коридор	4.08	
21	Нежилое помещение	1	6	52.98	Помещение БКФН	9.22	2.69
					Помещение БКФН	14.72	
					Помещение БКФН	14.49	
					Подсобное помещение	1.65	
					Подсобное помещение	2.30	
					С/у	2.97	
					Коридор	7.63	
22	Нежилое помещение	1	6	39.86	Помещение БКФН	18.16	2.69
					Помещение БКФН	14.17	
					С/у	3.00	
					Коридор	4.53	
23	Нежилое помещение	1	6	54.20	Помещение БКФН	13.29	2.69
					Помещение БКФН	13.53	
					Помещение БКФН	11.46	

30	Нежилое помещение	1	8	33.77	Помещение БКФН	11.43	2.69
					Помещение БКФН	13.23	
					Подсобное помещение	2.23	
					С/у	3.04	
					Коридор	3.84	
31	Нежилое помещение	1	8	32.04	Помещение БКФН	19.93	2.69
					Подсобное помещение	4.65	
					С/у	2.94	
					Коридор	4.52	
32	Нежилое помещение	1	8	27.39	Помещение БКФН	18.50	2.69
					Подсобное помещение	2.89	
					С/у	2.94	
					Коридор	3.06	
33	Нежилое помещение	1	8	41.40	Помещение БКФН	14.26	2.69
					Помещение БКФН	17.65	
					Подсобное помещение	1.60	
					С/у	3.00	
					Коридор	4.89	
34	Нежилое помещение	1	9	34.47	Помещение БКФН	11.13	2.69
					Помещение БКФН	13.79	
					Подсобное помещение	2.27	
					С/у	3.36	
					Коридор	3.92	
35	Нежилое помещение	1	9	23.34	Помещение БКФН	18.90	2.69
					С/у	4.44	
36	Нежилое помещение	1	9	23.36	Помещение БКФН	18.92	2.69
					С/у	4.44	
37	Нежилое помещение	1	9	33.70	Помещение БКФН	11.55	2.69
					Помещение БКФН	13.94	
					Подсобное помещение	2.28	
					С/у	2.94	

38	Нежилое помещение	1	9	31.86	Коридор	2.99	
					Помещение БКФН	11.78	2.69
					Помещение БКФН	12.25	
					Подсобное помещение	2.14	
					С/у	2.94	
					Коридор	2.75	
39	Нежилое помещение	1	9	27.04	Помещение БКФН	16.58	2.69
					С/у	3.35	
					Коридор	7.11	
40	Нежилое помещение	1	9	24.56	Помещение БКФН	14.48	2.69
					С/у	3.43	
					Коридор	6.65	
41	Нежилое помещение	1	Пристройка	170.23	Рабочий кабинет	21.20	3.40
					Рабочий кабинет	15.82	
					Рабочий кабинет	35.32	
					Рабочий кабинет	32.90	
					Переговорная	28.32	
					С/у	3.94	
					С/у	3.94	
					Коридор	20.96	
					Тамбур	5.25	
					ПУИ	2.58	
42	Нежилое помещение	1	10	35.44	Рабочий кабинет	17.63	3.14
					ПУИ	2.03	
					С/у	4.92	
					Коридор	4.03	
					Тамбур	6.83	
43	Нежилое помещение	1	10	35.74	Рабочий кабинет	17.61	3.14
					ПУИ	2.30	
					С/у	5.01	
					Коридор	3.99	
					Тамбур	6.83	
44	Нежилое помещение	1	10	36.20	Рабочий кабинет	10.97	3.14
					ПУИ	4.04	
					С/у	3.38	
					Коридор	10.63	
					Тамбур	7.18	
45	Нежилое помещение	1	10	33.48	Рабочий кабинет	16.46	3.14

46	Нежилое помещение	1	10	32.76	Рабочий кабинет	16.31	3.14
					ПУИ	2.01	
					С/у	4.31	
					Коридор	3.43	
					Тамбур	6.70	
47	Нежилое помещение	1	10	38.09	Рабочий кабинет	10.97	3.14
					ПУИ	3.55	
					С/у	5.38	
					Коридор	11.95	
					Тамбур	6.24	
48	Нежилое помещение	1	11	37.38	Рабочий кабинет	13.47	3.14
					ПУИ	2.95	
					Подсобное помещение	4.59	
					С/у	3.84	
					Коридор	5.60	
					Тамбур	6.93	
49	Нежилое помещение	1	11	41.15	Рабочий кабинет	12.90	3.14
					ПУИ	3.09	
					Подсобное помещение	3.21	
					С/у	3.93	
					Коридор	9.11	
					Тамбур	8.91	
50	Нежилое помещение	1	11	73.93	Рабочий кабинет	17.42	3.14
					Рабочий кабинет	15.97	
					ПУИ	3.46	
					Подсобное помещение	1.76	
					С/у	5.08	
					Коридор	21.33	
					Тамбур	8.91	
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)							
16.1 О помещениях общего пользования				16.1.1			

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв. м)
1	Полвал	Подземный (Секция 1)	общественное	419.39
2	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 1)	общественное	9.27
3	Электрощитовая	Подземный (Секция 1)	техническое	14.51
4	Полвал	Подземный (Секция 2)	общественное	365.23
5	Полвал	Подземный (Секция 3)	общественное	361.73
6	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 3)	общественное	9.27
7	Электрощитовая	Подземный (Секция 3)	техническое	15.30
8	Венткамера	Подземный (Секция 3)	техническое	15.27
9	Помещение СС	Подземный (Секция 3)	техническое	10.18
10	Полвал	Подземный (Секция 4)	общественное	391.70
11	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 4)	общественное	9.11
12	Венткамера	Подземный (Секция 4)	техническое	15.27
13	Электрощитовая	Подземный (Секция 4)	техническое	8.32
14	Электрощитовая	Подземный (Секция 4)	техническое	14.71
15	Полвал	Пристройка	общественное	174.48
16	Полвал	Подземный (Секция 5)	общественное	169.99
17	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 5)	общественное	10.87
18	Помещение для насосной станции противопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Подземный (Секция 5)	техническое	39.13
19	Электрощитовая	Подземный (Секция 5)	техническое	17.33
20	Венткамера	Подземный (Секция 5)	техническое	17.87
21	Помещение хранения люминесцентных ламп	Подземный (Секция 5)	техническое	14.51
22	Электрощитовая	Подземный (Секция 5)	техническое	18.05
23	Полвал	Подземный (Секция 6)	общественное	277.51

24	ИТП	Подземный (Секция 6)	техническое	50.72
25	Полвал	Подземный (Секция 7)	общественное	282.15
26	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 7)	общественное	13.22
27	Электрощитовая	Подземный (Секция 7)	техническое	21.61
28	Помещение СС	Подземный (Секция 7)	техническое	14.28
29	Венткамера	Подземный (Секция 7)	техническое	19.57
30	Техническое помещение	Подземный (Секция 8)	техническое	220.48
31	Полвал	Подземный (Секция 9)	общественное	297.07
32	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 9)	общественное	7.31
33	Электрощитовая	Подземный (Секция 9)	техническое	20.17
34	Электрощитовая	Подземный (Секция 9)	техническое	10.49
35	Венткамера	Подземный (Секция 9)	техническое	17.04
36	Полвал	Подземный (Секция 10)	общественное	306.38
37	Полвал	Подземный (Секция 11)	общественное	224.45
38	Лестничная клетка из подвала	Подземный (Секция 11)	общественное	14.99
39	Электрощитовая	Подземный (Секция 11)	техническое	17.87
40	Венткамера	Подземный (Секция 11)	техническое	15.81
41	Лестничная клетка	1 этаж (Секция 1)	общественное	1.56
42	Тамбур	1 этаж (Секция 1)	общественное	1.68
43	Лестничная клетка	1 этаж (Секция 1)	общественное	16.81
44	Лифтовой холл	1 этаж (Секция 1)	общественное	14.23
45	Коридор	1 этаж (Секция 1)	общественное	49.44
46	ПУИ	1 этаж (Секция 1)	общественное	2.92
47	Тамбур	1 этаж (Секция 1)	общественное	8.89
48	Тамбур	1 этаж (Секция 1)	общественное	2.29
49	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (Секция 1)	общественное	5.78
50	Холл	1 этаж (Секция 1)	общественное	13.93
51	Лестничная клетка	1 этаж (Секция 2)	общественное	16.81
52	Лифтовой холл	1 этаж (Секция 2)	общественное	14.23
53	Коридор	1 этаж (Секция 2)	общественное	39.76
54	ПУИ	1 этаж (Секция 2)	общественное	2.92
55	Тамбур	1 этаж (Секция 2)	общественное	6.27

102	ПУИ	1 этаж(Секция 5)	общественное	5.34
103	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 6)	общественное	13.40
104	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 6)	общественное	8.99
105	Коридор	1 этаж(Секция 6)	общественное	15.81
106	ПУИ	1 этаж(Секция 6)	общественное	2.63
107	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.58
108	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.08
109	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	6.83
110	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	8.34
111	Тамбур	1 этаж(Секция 6)	общественное	11.56
112	Коридор	1 этаж(Секция 6)	общественное	29.79
113	ПУИ	1 этаж(Секция 6)	общественное	2.47
114	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 6)	общественное	5.98
115	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.00
116	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.15
117	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 7)	общественное	14.52
118	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 7)	общественное	14.42
119	ПУИ	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.00
120	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	8.68
121	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	16.32
122	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.93
123	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 7)	общественное	9.91
124	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	9.58
125	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	20.84
126	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	4.37
127	Коридор	1 этаж(Секция 7)	общественное	48.18
128	ПУИ	1 этаж(Секция 7)	общественное	3.26
129	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 8)	общественное	13.67
130	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 8)	общественное	16.37
131	ПУИ	1 этаж(Секция 8)	общественное	3.22
132	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	8.87
133	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	11.72
134	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	3.93
135	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 8)	общественное	9.91
136	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	11.07
137	Тамбур	1 этаж(Секция 8)	общественное	21.81
138	Коридор	1 этаж(Секция 8)	общественное	21.06
139	ПУИ	1 этаж(Секция 8)	общественное	2.72
140	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.56
141	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.97
142	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 9)	общественное	13.92
143	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 9)	общественное	16.93
144	ПУИ	1 этаж(Секция 9)	общественное	4.89
145	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	6.91
146	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	17.45
147	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	3.93
56	Тамбур	1 этаж(Секция 2)	общественное	2.29
57	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 2)	общественное	5.78
58	Холл	1 этаж(Секция 2)	общественное	28.93
59	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 3)	общественное	1.59
60	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	1.68
61	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 3)	общественное	17.97
62	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	10.87
63	ПУИ	1 этаж(Секция 3)	общественное	3.06
64	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	9.55
65	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	2.29
66	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 3)	общественное	5.78
67	Холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	15.06
68	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	9.03
69	Тамбур	1 этаж(Секция 3)	общественное	7.63
70	Холл	1 этаж(Секция 3)	общественное	18.47
71	Коридор	1 этаж(Секция 3)	общественное	59.47
72	ПУИ	1 этаж(Секция 3)	общественное	5.61
73	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 4)	общественное	1.59
74	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	1.68
75	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 4)	общественное	17.92
76	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	10.87
77	ПУИ	1 этаж(Секция 4)	общественное	3.06
78	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	8.77
79	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	2.29
80	Холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	13.80
81	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	9.25
82	Тамбур	1 этаж(Секция 4)	общественное	6.13
83	Холл	1 этаж(Секция 4)	общественное	17.50
84	Коридор	1 этаж(Секция 4)	общественное	59.97
85	ПУИ	1 этаж(Секция 4)	общественное	2.01
86	С/у для МГН	1 этаж(Секция 4)	общественное	4.46
87	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 4)	общественное	5.88
88	Лестничная клетка из подвала	1 этаж(Секция 5)	общественное	1.87
89	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	2.09
90	Лестничная клетка	1 этаж(Секция 5)	общественное	13.40
91	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 5)	общественное	8.99
92	Коридор	1 этаж(Секция 5)	общественное	15.85
93	ПУИ	1 этаж(Секция 5)	общественное	2.28
94	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	11.68
95	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	13.62
96	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	6.89
97	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 5)	общественное	5.43
98	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	7.19
99	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	16.92
100	Тамбур	1 этаж(Секция 5)	общественное	4.03
101	Коридор	1 этаж(Секция 5)	общественное	33.43

194	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 7)	общественное	14.52	1 этаж (Секция 9)	общественное	9.91
195	Лифтовой холл	2 этаж (Секция 7)	общественное	16.83	1 этаж (Секция 9)	общественное	9.50
196	Коридор	2 этаж (Секция 7)	общественное	36.57	1 этаж (Секция 9)	общественное	17.70
197	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 8)	общественное	13.67	1 этаж (Секция 9)	общественное	42.06
198	Лифтовой холл	2 этаж (Секция 8)	общественное	15.37	1 этаж (Секция 9)	общественное	2.07
199	Коридор	2 этаж (Секция 8)	общественное	25.92	1 этаж (Секция 9)	общественное	3.90
200	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 9)	общественное	13.92	1 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
201	Лифтовой холл	2 этаж (Секция 9)	общественное	15.93	1 этаж (Секция 10)	общественное	16.50
202	Коридор	2 этаж (Секция 9)	общественное	46.27	1 этаж (Секция 10)	общественное	14.58
203	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 10)	общественное	13.67	1 этаж (Секция 10)	общественное	3.29
204	Лифтовой холл	2 этаж (Секция 10)	общественное	15.50	1 этаж (Секция 10)	общественное	8.84
205	Коридор	2 этаж (Секция 10)	общественное	23.30	1 этаж (Секция 10)	общественное	19.60
206	Лестничная клетка	2 этаж (Секция 11)	общественное	13.67	1 этаж (Секция 10)	общественное	3.93
207	Лифтовой холл	2 этаж (Секция 11)	общественное	15.32	1 этаж (Секция 10)	общественное	9.91
208	Коридор	2 этаж (Секция 11)	общественное	18.43	1 этаж (Секция 11)	общественное	2.10
209	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 1)	общественное	13.90	1 этаж (Секция 11)	общественное	2.54
210	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 1)	общественное	19.31	1 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
211	Коридор	3 этаж (Секция 1)	общественное	49.56	1 этаж (Секция 11)	общественное	16.32
212	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 2)	общественное	13.90	1 этаж (Секция 11)	общественное	14.65
213	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 2)	общественное	19.31	1 этаж (Секция 11)	общественное	5.76
214	Коридор	3 этаж (Секция 2)	общественное	39.88	1 этаж (Секция 11)	общественное	9.74
215	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 3)	общественное	13.90	1 этаж (Секция 11)	общественное	33.51
216	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 3)	общественное	17.22	1 этаж (Секция 11)	общественное	3.93
217	Коридор	3 этаж (Секция 3)	общественное	46.29	1 этаж (Секция 11)	общественное	9.91
218	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 4)	общественное	13.90	2 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
219	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 4)	общественное	17.20	2 этаж (Секция 1)	общественное	19.31
220	Коридор	3 этаж (Секция 4)	общественное	49.53	2 этаж (Секция 1)	общественное	49.56
221	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 5)	общественное	13.40	2 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
222	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 5)	общественное	9.01	2 этаж (Секция 2)	общественное	19.31
223	Коридор	3 этаж (Секция 5)	общественное	18.81	2 этаж (Секция 2)	общественное	39.88
224	Тамбур	3 этаж (Секция 5)	общественное	5.19	2 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
225	Лоджия	3 этаж (Секция 5)	общественное	8.82	2 этаж (Секция 3)	общественное	17.22
226	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 6)	общественное	13.40	2 этаж (Секция 3)	общественное	46.29
227	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 6)	общественное	9.01	2 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
228	Коридор	3 этаж (Секция 6)	общественное	33.64	2 этаж (Секция 4)	общественное	17.20
229	Тамбур	3 этаж (Секция 6)	общественное	5.19	2 этаж (Секция 4)	общественное	49.53
230	Лоджия	3 этаж (Секция 6)	общественное	8.82	2 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
231	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 7)	общественное	14.52	2 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
232	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 7)	общественное	16.83	2 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
233	Коридор	3 этаж (Секция 7)	общественное	36.57	2 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
234	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 8)	общественное	13.67	2 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
235	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 8)	общественное	15.37	2 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
236	Коридор	3 этаж (Секция 8)	общественное	32.46	2 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
237	Лестничная клетка	3 этаж (Секция 9)	общественное	13.92	2 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
238	Лифтовой холл	3 этаж (Секция 9)	общественное	15.93	2 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
239	Коридор	3 этаж (Секция 9)	общественное	46.27	2 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
148	Помещение временного хранения мусора						
149	Тамбур						
150	Тамбур						
151	Коридор						
152	ПУИ						
153	С/у для МГН						
154	Лестничная клетка						
155	Лифтовой холл						
156	Коридор						
157	ПУИ						
158	Тамбур						
159	Тамбур						
160	Тамбур						
161	Помещение временного хранения мусора						
162	Лестничная клетка из подвала						
163	Тамбур						
164	Лестничная клетка						
165	Лифтовой холл						
166	Коридор						
167	ПУИ						
168	Тамбур						
169	Тамбур						
170	Тамбур						
171	Помещение временного хранения мусора						
172	Лестничная клетка						
173	Лифтовой холл						
174	Коридор						
175	Лестничная клетка						
176	Лифтовой холл						
177	Коридор						
178	Лестничная клетка						
179	Лифтовой холл						
180	Коридор						
181	Лестничная клетка						
182	Лифтовой холл						
183	Коридор						
184	Лестничная клетка						
185	Лифтовой холл						
186	Коридор						
187	Тамбур						
188	Лоджия						
189	Лестничная клетка						
190	Лифтовой холл						
191	Коридор						
192	Тамбур						
193	Лоджия						

286	Лестничная клетка Лифтовой холл	5 этаж (Секция 2)	общественное	13,90
287	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 2)	общественное	19,31
288	Коридор	5 этаж(Секция 2)	общественное	39,88
289	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 3)	общественное	13,90
290	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 3)	общественное	17,22
291	Коридор	5 этаж(Секция 3)	общественное	46,29
292	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 4)	общественное	13,90
293	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 4)	общественное	17,20
294	Коридор	5 этаж(Секция 4)	общественное	49,53
295	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 5)	общественное	13,40
296	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 5)	общественное	9,01
297	Коридор	5 этаж(Секция 5)	общественное	18,81
298	Тамбур	5 этаж(Секция 5)	общественное	5,19
299	Лоджия	5 этаж(Секция 5)	общественное	8,82
300	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 6)	общественное	13,40
301	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 6)	общественное	9,01
302	Коридор	5 этаж(Секция 6)	общественное	33,64
303	Тамбур	5 этаж(Секция 6)	общественное	5,19
304	Лоджия	5 этаж(Секция 6)	общественное	8,82
305	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 7)	общественное	14,52
306	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 7)	общественное	16,83
307	Коридор	5 этаж(Секция 7)	общественное	36,57
308	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 8)	общественное	13,67
309	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 8)	общественное	15,37
310	Коридор	5 этаж(Секция 8)	общественное	32,46
311	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 9)	общественное	13,92
312	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 9)	общественное	15,93
313	Коридор	5 этаж(Секция 9)	общественное	46,27
314	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 10)	общественное	13,67
315	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 10)	общественное	15,50
316	Коридор	5 этаж(Секция 10)	общественное	23,30
317	Лестничная клетка	5 этаж(Секция 11)	общественное	13,67
318	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 11)	общественное	15,32
319	Коридор	5 этаж(Секция 11)	общественное	18,43
320	Лестничная клетка	6 этаж(Секция 1)	общественное	13,90
321	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 1)	общественное	19,31
322	Коридор	6 этаж(Секция 1)	общественное	49,56
323	Лестничная клетка	6 этаж(Секция 2)	общественное	13,90
324	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 2)	общественное	19,31
325	Коридор	6 этаж(Секция 2)	общественное	39,88
326	Лестничная клетка	6 этаж(Секция 3)	общественное	13,90
327	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 3)	общественное	17,22
328	Коридор	6 этаж(Секция 3)	общественное	46,29
329	Лестничная клетка	6 этаж(Секция 4)	общественное	13,90
330	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 4)	общественное	17,20
331	Коридор	6 этаж(Секция 4)	общественное	49,53

378	Лоджия	7 этаж(Секция 6)	общественное	8,82
379	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 7)	общественное	14,52
380	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 7)	общественное	16,83
381	Коридор	7 этаж(Секция 7)	общественное	36,57
382	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 8)	общественное	13,67
383	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 8)	общественное	15,37
384	Коридор	7 этаж(Секция 8)	общественное	32,46
385	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 9)	общественное	13,92
386	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 9)	общественное	15,93
387	Коридор	7 этаж(Секция 9)	общественное	46,27
388	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 10)	общественное	13,67
389	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 10)	общественное	15,50
390	Коридор	7 этаж(Секция 10)	общественное	23,30
391	Лестничная клетка	7 этаж (Секция 11)	общественное	13,67
392	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 11)	общественное	15,32
393	Коридор	7 этаж(Секция 11)	общественное	18,43
394	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 1)	общественное	13,90
395	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 1)	общественное	19,31
396	Коридор	8 этаж(Секция 1)	общественное	49,56
397	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 2)	общественное	13,90
398	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 2)	общественное	19,31
399	Коридор	8 этаж(Секция 2)	общественное	39,88
400	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 3)	общественное	13,90
401	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 3)	общественное	17,22
402	Коридор	8 этаж(Секция 3)	общественное	46,29
403	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 4)	общественное	13,90
404	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 4)	общественное	17,20
405	Коридор	8 этаж(Секция 4)	общественное	49,53
406	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 5)	общественное	13,40
407	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 5)	общественное	9,01
408	Коридор	8 этаж(Секция 5)	общественное	18,81
409	Тамбур	8 этаж(Секция 5)	общественное	5,19
410	Лоджия	8 этаж(Секция 5)	общественное	8,82
411	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 6)	общественное	13,40
412	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 6)	общественное	9,01
413	Коридор	8 этаж(Секция 6)	общественное	33,64
414	Тамбур	8 этаж(Секция 6)	общественное	5,19
415	Лоджия	8 этаж(Секция 6)	общественное	8,82
416	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 7)	общественное	14,52
417	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 7)	общественное	16,83
418	Коридор	8 этаж (Секция 7)	общественное	36,57
419	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 8)	общественное	13,67
420	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 8)	общественное	15,37
421	Коридор	8 этаж(Секция 8)	общественное	32,46
422	Лестничная клетка	8 этаж (Секция 9)	общественное	13,92
423	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 9)	общественное	15,93

470	Коридор	10 этаж(Секция 5)	общественное	18,81
471	Тамбур	10 этаж(Секция 5)	общественное	5,19
472	Лоджия	10 этаж(Секция 5)	общественное	8,82
473	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 6)	общественное	13,40
474	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 6)	общественное	9,01
475	Коридор	10 этаж(Секция 6)	общественное	33,64
476	Тамбур	10 этаж(Секция 6)	общественное	5,19
477	Лоджия	10 этаж(Секция 6)	общественное	8,82
478	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 7)	общественное	14,52
479	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 7)	общественное	16,83
480	Коридор	10 этаж(Секция 7)	общественное	36,57
481	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 8)	общественное	13,67
482	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 8)	общественное	15,37
483	Коридор	10 этаж(Секция 8)	общественное	32,46
484	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 9)	общественное	13,92
485	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 9)	общественное	15,93
486	Коридор	10 этаж(Секция 9)	общественное	46,27
487	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 10)	общественное	13,67
488	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 10)	общественное	15,50
489	Коридор	10 этаж(Секция 10)	общественное	23,30
490	Лестничная клетка	10 этаж(Секция 11)	общественное	13,67
491	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 11)	общественное	15,32
492	Коридор	10 этаж(Секция 11)	общественное	18,43
493	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 5)	общественное	13,40
494	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 5)	общественное	9,01
495	Коридор	11 этаж(Секция 5)	общественное	18,81
496	Тамбур	11 этаж(Секция 5)	общественное	5,19
497	Лоджия	11 этаж(Секция 5)	общественное	8,82
498	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 6)	общественное	13,40
499	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 6)	общественное	9,01
500	Коридор	11 этаж(Секция 6)	общественное	33,64
501	Тамбур	11 этаж(Секция 6)	общественное	5,19
502	Лоджия	11 этаж(Секция 6)	общественное	8,82
503	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 7)	общественное	14,52
504	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 7)	общественное	16,83
505	Коридор	11 этаж(Секция 7)	общественное	36,57
506	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 8)	общественное	13,67
507	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 8)	общественное	15,37
508	Коридор	11 этаж(Секция 8)	общественное	32,46
509	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 9)	общественное	13,92
510	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 9)	общественное	15,93
511	Коридор	11 этаж(Секция 9)	общественное	46,27
512	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 10)	общественное	13,67
513	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 10)	общественное	15,50
514	Коридор	11 этаж(Секция 10)	общественное	23,30
515	Лестничная клетка	11 этаж(Секция 11)	общественное	13,67

страница 327

10	Квартиры, нежилые помещения	Система радиодификации	Прием и трансляция звуковых программ. Прием и трансляция сигналов ГО и ЧС
11	Входные группы жилых частей, эвакуационные выходы	Система домофонной связи между посетителями и жителями. Разграничение доступа в различные зоны объекта	
12	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации.	Система автоматической пожарной сигнализации	Обнаружение очагов возгорания, выдача сигналов о пожаре
13	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система холодного водоснабжения	Обеспечение потребителей холодной водой
14	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой
15	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система хоз-бытовой канализации	Отведение стоков
16	Кровля	Система ливневой канализации	Отвод осадков
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома (и/или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.	
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2024 г.	
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности	
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2024 г.	
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности	

700	Лестничная клетка	24 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
701	Лифтовой холл	24 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
702	Коридор	24 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
703	Тамбур	24 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
704	Лоджия	24 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
705	Лестничная клетка	25 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
706	Лифтовой холл	25 этаж (Секция 5)	общественное	7.97
707	Коридор	25 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
708	Тамбур	25 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
709	Лоджия	25 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
710	Лестничная клетка	25 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
711	Лифтовой холл	25 этаж (Секция 6)	общественное	7.97
712	Коридор	25 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
713	Тамбур	25 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
714	Лоджия	25 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
№ п/п		Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	Подземная часть, корпус 1	ВРУ-1, ВРУ-2, ВРУ-3, ВРУ-4, ВРУ-5, ВРУ-6, ВРУ-7, ВРУ-8	Электроснабжение	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям
2	Подземная часть, корпус 1	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Система дренажной канализации	Отвод дренажа из ИТП, ВНС
3	Подземная часть, корпус 1	ИТП, ВНС	Система видеонаблюдения	Видеоконтроль прилегающей территории, холлов 1 этажа
4	Надземная часть, фасад здания, холлы 1 этажа	"Безопасный Регион"	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами
5	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры	Вертикальный транспорт, 18 шт	Система приточной противодымной вентиляции (полпор)	Защита помещения от проникновения дыма
6	Лестничные клетки, лифтовые холлы,	Система приточной противодымной вентиляции (полпор)	Общедомовая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
7	Квартиры (ванные, санузлы, кухни)	Общедомовая вентиляция	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях
8	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система электроснабжения и электроосвещения	Система оповещения	Оповещение о пожаре и организации своевременной эвакуации. Трансляция оповещения ГОиЧС
9	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации.	Система оповещения		

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2025 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2025 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40, 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2025
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2025
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 2 818 157 400,00 руб.
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40, ст. 33)		

18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40, 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу (в случае размещения таких средств на счетах эскароу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.1	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве
	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскароу
	19.1.2	Катастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу: Публичные акционерные общества
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу, без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу: 7707083893
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет

19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет:	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет:
		Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
		Наименование банка: СБЕРБАНК РОССИИ
19.4.2		Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: 40702810938000231870
		Корреспондентский счет: 301018104000000000225
		БИК: 044525225
		ИНН: 7707083893
		КПП: 773601001
		ОГРН: 1027700132195
		ОКПО: 00032537
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: СБЕРБАНК РОССИИ

19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7707083893
19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 3 908 165 974,00 руб.
19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 2 003 575 527,87 руб.
19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 1 904 590 446,13 руб.
19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 16.11.2026
19.7	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательств отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
19.7.1.1.1	Жилые помещения: Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 685
19.7.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательств отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
19.7.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
19.7.1.1.2	Нежилые помещения: Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательств отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
19.7.1.1.3	Машино-места:

	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 3 474 281 000 руб.	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 25 249,29 м2
	19.7.3.1.3	Машино-места:	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.3.1.3.4	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	20.1.1	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии	19.7.2.1.3	Машино-места:
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: Публичное акционерное общество	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: Сбербанк России	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7707083893	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: 3 908 165 974,00 руб.	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
			19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
			19.7.3.1.1	Жилые помещения:

	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 16.11.2026
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: 50:15:0000000:151006
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 10 000,00 руб.
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затрагиваемой на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору		

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в ч. 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры

		22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
		22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
		22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
		22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.
		22.1.8	Цели затрат застройщика.
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
Иная информация о проекте: В п.п 12.1.2 "Договор купли-продажи недвижимости" "Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится. В п.14.1 (4) выполнено подключение к сетям по ливневому водоотведению"			
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1.1			
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
Раздел 24	22.05.2023	Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	Добавлено информационное письмо
раздел 19.7	06.06.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 19.7	05.07.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 11.1	10.07.2023	О разрешении на строительство	Продлено действие РИС

Раздел 6	28.07.2023	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
раздел 19.7	04.08.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
раздел 12.1	18.08.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	Внесены изменения о виде права застройщика на ЗУ
раздел 12.1	21.08.2023	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	Актуализирована выписка из ЕГРН
Раздел 14.1	06.09.2023	О планируемом подключении инженерно-технического обеспечения к сетям	Продлены ТУ по электроснабжению
Раздел 19.6	06.09.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	06.09.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 20.1	06.09.2023	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Добавлен ДНКЛ
Раздел 19.6	04.10.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

Раздел 19.6	05.02.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.02.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 14.1	05.03.2024	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Продлены ТУ по теплоснабжению
Раздел 19.6	05.03.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	05.03.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	26.03.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 19.6	08.04.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	08.04.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 6	28.04.2024	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 6	03.05.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

раздел 19.7	03.05.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 19.6	04.06.2024	О целевом кредит (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредит (целевом займе)
раздел 19.7	04.06.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
Раздел 14.1	04.07.2024	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Продлены ТУ по теплоснабжению
Раздел 19.6	04.07.2024	О целевом кредит (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредит (целевом займе)
раздел 19.7	04.07.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	Изменение количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО
ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ" ПОДПИСАННОГО
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 3.7800140184728054e+38
Владелец: ООО "СЗ "ТРАВЕЛЬ ГАММА", ПАК
СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ КОРОЛЕВ
Действителен с 06.10.2023 по 06.10.2025



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦ» г. Москва, 7031 г. - Б. ТЗ № 484





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 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, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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	<p>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.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
 М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 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	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Г.Р.Юрьева
 На основании Доверенности № 02-15/510-22-с от 26.11.2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
343 (Триста сорок три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

