Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-319-1

от 22 января 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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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 № 319 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	22 января 2024 г.
Дата составления отчета:	22 января 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	7
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	11
1.3. Сведения о заказчике оценки	11
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	11
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	12
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	12
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	12
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	14
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	15
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	16
1.11. Методология определения справедливой стоимости	17
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	21
2.1. Общие положения	21
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	21
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	24
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	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	102
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	103
5.1. Общие положения	103
5.2. Основные понятия оценки	103
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	104
5.4. Согласование результатов оценки	110
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	111
6.1. Выбор подходов и методов оценки	111
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	112
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	189
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	189
6.5. Согласование результатов оценки	190
VII. ВЫВОДЫ	192
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	194
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	195
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	247

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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.

«22» января 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 319 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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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	15	435	1	23,62
2	5	18	452	1	24,46
3	5	21	472	1	23,63
4	5	22	480	3	71,96
5	5	23	482	1	24,46
6	6	13	556	2	50,84
7	6	14	559	2	52,5
8	6	16	569	2	52,5
9	6	17	576	2	50,84
10	6	19	588	2	51,21
11	6	22	599	2	52,5
12	6	25	614	2	52,5
13	7	2	620	1	23,51
14	7	4	636	1	23,51
15	7	6	655	1	33,55
16	7	7	661	1	23,74
17	7	8	671	1	33,55
18	7	9	677	1	23,74
19	7	10	686	1	33,27
20	7	11	692	1	23,51
21	7	12	702	1	33,27

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
22	7	13	714	1	31,52
23	7	14	720	1	31,49
24	8	2	724	1	26,75
25	8	3	728	1	33,33
26	8	4	740	1	35,6
27	8	5	745	1	26,75
28	8	6	750	1	33,43
29	8	6	753	1	26,91
30	8	8	766	1	26,75
31	8	8	768	1	35,6
32	8	8	769	2	56,95
33	8	9	776	2	56,95
34	8	11	785	1	33,43
35	8	14	807	1	33,85
36	8	14	808	1	26,75
37	8	15	818	2	56,95
38	8	16	821	1	33,85
39	9	2	826	1	33,94
40	9	4	844	1	33,94
41	9	5	861	1	33,89
42	9	6	863	1	22,74
43	9	7	877	1	22,88
44	9	8	883	1	33,27
45	9	10	899	1	22,74
46	9	11	911	1	33,54
47	9	13	925	1	33,94
48	9	13	930	1	31,41
49	9	13	931	1	22,88
50	9	16	954	1	22,74
51	9	16	955	1	33,27
52	10	5	976	3	71,87
53	10	5	978	1	31,06
54	10	7	990	1	31,65
55	10	11	1 008	1	31,06
56	10	12	1 011	3	71,87
57	10	13	1 019	3	66,31
58	10	13	1 020	1	31,65
		Итого: 58 квартир			**2 106,18**

Оценка проведена по состоянию на 22 января 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

«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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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:

363 611 516

(Триста шестьдесят три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч пятьсот шестнадцать)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	15	435	1	23,62	4 398 044
2	5	18	452	1	24,46	4 554 452
3	5	21	472	1	23,63	4 399 906
4	5	22	480	3	71,96	11 859 008
5	5	23	482	1	24,46	4 554 452
6	6	13	556	2	50,84	8 536 036
7	6	14	559	2	52,5	8 814 750
8	6	16	569	2	52,5	8 814 750
9	6	17	576	2	50,84	8 536 036
10	6	19	588	2	51,21	8 598 159
11	6	22	599	2	52,5	8 814 750
12	6	25	614	2	52,5	8 814 750
13	7	2	620	1	23,51	4 377 562
14	7	4	636	1	23,51	4 377 562
15	7	6	655	1	33,55	5 730 340
16	7	7	661	1	23,74	4 420 388
17	7	8	671	1	33,55	5 730 340
18	7	9	677	1	23,74	4 420 388
19	7	10	686	1	33,27	5 682 516
20	7	11	692	1	23,51	4 377 562
21	7	12	702	1	33,27	5 682 516
22	7	13	714	1	31,52	5 383 616
23	7	14	720	1	31,49	5 378 492
24	8	2	724	1	26,75	4 980 850
25	8	3	728	1	33,33	5 692 764
26	8	4	740	1	35,6	6 080 480
27	8	5	745	1	26,75	4 980 850
28	8	6	750	1	33,43	5 709 844
29	8	6	753	1	26,91	5 010 642
30	8	8	766	1	26,75	4 980 850
31	8	8	768	1	35,6	6 080 480
32	8	8	769	2	56,95	9 561 905
33	8	9	776	2	56,95	9 561 905
34	8	11	785	1	33,43	5 709 844
35	8	14	807	1	33,85	5 781 580
36	8	14	808	1	26,75	4 980 850
37	8	15	818	2	56,95	9 561 905

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
38	8	16	821	1	33,85	5 781 580
39	9	2	826	1	33,94	5 796 952
40	9	4	844	1	33,94	5 796 952
41	9	5	861	1	33,89	5 788 412
42	9	6	863	1	22,74	4 234 188
43	9	7	877	1	22,88	4 260 256
44	9	8	883	1	33,27	5 682 516
45	9	10	899	1	22,74	4 234 188
46	9	11	911	1	33,54	5 728 632
47	9	13	925	1	33,94	5 796 952
48	9	13	930	1	31,41	5 364 828
49	9	13	931	1	22,88	4 260 256
50	9	16	954	1	22,74	4 234 188
51	9	16	955	1	33,27	5 682 516
52	10	5	976	3	71,87	11 844 176
53	10	5	978	1	31,06	5 305 048
54	10	7	990	1	31,65	5 405 820
55	10	11	1 008	1	31,06	5 305 048
56	10	12	1 011	3	71,87	11 844 176
57	10	13	1 019	3	66,31	10 927 888
58	10	13	1 020	1	31,65	5 405 820

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 № 319 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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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	15 (пятнадцатый)	Квартира 435	1	23,62	3 337 506
2	5	18 (восемнадцатый)	Квартира 452	1	24,46	3 456 198
3	5	21 (Двадцать первый)	Квартира 472	1	23,63	3 338 919
4	5	22 (Двадцать второй)	Квартира 480	3	71,96	9 059 764
5	5	23 (Двадцать третий)	Квартира 482	1	24,46	3 456 198
6	6	13 (тринадцатый)	Квартира 556	2	50,84	6 293 992
7	6	14 (четырнадцатый)	Квартира 559	2	52,50	6 499 500
8	6	16 (шестнадцатый)	Квартира 569	2	52,50	6 499 500
9	6	17 (семнадцатый)	Квартира 576	2	50,84	6 293 992
10	6	19 (девятнадцатый)	Квартира 588	2	51,21	6 339 798
11		22 (Двадцать второй)	Квартира 599	2	52,50	6 499 500
12	6	25 (Двадцать пятый)	Квартира 614	2	52,50	6 499 500
13	6	2 (второй)	Квартира 620	1	23,51	3 321 963
14	7	4 (четвертый)	Квартира 636	1	23,51	3 321 963
15	7	6 (шестой)	Квартира 655	1	33,55	4 183 685
16	7	7 (седьмой)	Квартира 661	1	23,74	3 354 462
17	7	8 (восьмой)	Квартира 671	1	33,55	4 183 685
18	7	9 (девятый)	Квартира 677	1	23,74	3 354 462
19	7	10 (десятый)	Квартира 686	1	33,27	4 148 769
20	7	11 (одиннадцатый)	Квартира 692	1	23,51	3 321 963
21	7	12 (двенадцатый)	Квартира 702	1	33,27	4 148 769
22	7	13 (тринадцатый)	Квартира 714	1	31,52	3 930 544
23	7	14 (четырнадцатый)	Квартира 720	1	31,49	3 926 803

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
24	7	2 (второй)	Квартира 724	1	26,75	3 779 775
25	7	3 (третий)	Квартира 728	1	33,33	4 156 251
26	8	4 (четвертый)	Квартира 740	1	35,60	4 439 320
27	8	5 (пятый)	Квартира 745	1	26,75	3 779 775
28	8	6 (шестой)	Квартира 750	1	33,43	4 168 721
29	8	6 (шестой)	Квартира 753	1	26,91	3 802 383
30	8	8 (восьмой)	Квартира 766	1	26,75	3 779 775
31	8	8 (восьмой)	Квартира 768	1	35,60	4 439 320
32	8	8 (восьмой)	Квартира 769	2	56,95	7 050 410
33	8	9 (девятый)	Квартира 776	2	56,95	7 050 410
34	8	11 (одиннадцатый)	Квартира 785	1	33,43	4 168 721
35	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 807	1	33,85	4 221 095
36	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 808	1	26,75	3 779 775
37	8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2	56,95	7 050 410
38	8	16 (шестнадцатый)	Квартира 821	1	33,85	4 221 095
39	8	2 (второй)	Квартира 826	1	33,94	4 232 318
40	8	4 (четвертый)	Квартира 844	1	33,94	4 232 318
41	9	5 (пятый)	Квартира 861	1	33,89	4 226 083
42	9	6 (шестой)	Квартира 863	1	22,74	3 213 162
43	9	7 (седьмой)	Квартира 877	1	22,88	3 232 944
44	9	8 (восьмой)	Квартира 883	1	33,27	4 148 769
45	9	10 (десятый)	Квартира 899	1	22,74	3 213 162
46	9	11 (одиннадцатый)	Квартира 911	1	33,54	4 182 438
47	9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1	33,94	4 232 318
48	9	13 (тринадцатый)	Квартира 930	1	31,41	3 916 827
49	9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1	22,88	3 232 944
50	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 954	1	22,74	3 213 162
51	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 955	1	33,27	4 148 769
52	9	5 (пятый)	Квартира 976	3	71,87	9 048 433
53	9	5 (пятый)	Квартира 978	1	31,06	3 873 182
54	10	7 (седьмой)	Квартира 990	1	31,65	3 946 755
55	10	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 008	1	31,06	3 873 182
56	10	12 (двенадцатый)	Квартира 1 011	3	71,87	9 048 433
57	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 019	3	66,31	8 348 429
58	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 020	1	31,65	3 946 755
Итого: 58 квартир					**2 106,18**	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

- 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 – 22.01.2024 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 – 22.01.2024 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 10 из 407

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

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

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 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 России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 13 из 407

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 14 из 407

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	435	не использовался	4 398 044	не использовался	4 398 044
2	452	не использовался	4 554 452	не использовался	4 554 452
3	472	не использовался	4 399 906	не использовался	4 399 906
4	480	не использовался	11 859 008	не использовался	11 859 008
5	482	не использовался	4 554 452	не использовался	4 554 452
6	556	не использовался	8 536 036	не использовался	8 536 036
7	559	не использовался	8 814 750	не использовался	8 814 750
8	569	не использовался	8 814 750	не использовался	8 814 750
9	576	не использовался	8 536 036	не использовался	8 536 036
10	588	не использовался	8 598 159	не использовался	8 598 159
11	599	не использовался	8 814 750	не использовался	8 814 750
12	614	не использовался	8 814 750	не использовался	8 814 750
13	620	не использовался	4 377 562	не использовался	4 377 562
14	636	не использовался	4 377 562	не использовался	4 377 562
15	655	не использовался	5 730 340	не использовался	5 730 340
16	661	не использовался	4 420 388	не использовался	4 420 388
17	671	не использовался	5 730 340	не использовался	5 730 340
18	677	не использовался	4 420 388	не использовался	4 420 388
19	686	не использовался	5 682 516	не использовался	5 682 516
20	692	не использовался	4 377 562	не использовался	4 377 562
21	702	не использовался	5 682 516	не использовался	5 682 516
22	714	не использовался	5 383 616	не использовался	5 383 616
23	720	не использовался	5 378 492	не использовался	5 378 492
24	724	не использовался	4 980 850	не использовался	4 980 850
25	728	не использовался	5 692 764	не использовался	5 692 764
26	740	не использовался	6 080 480	не использовался	6 080 480
27	745	не использовался	4 980 850	не использовался	4 980 850
28	750	не использовался	5 709 844	не использовался	5 709 844
29	753	не использовался	5 010 642	не использовался	5 010 642
30	766	не использовался	4 980 850	не использовался	4 980 850

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
31	768	не использовался	6 080 480	не использовался	6 080 480
32	769	не использовался	9 561 905	не использовался	9 561 905
33	776	не использовался	9 561 905	не использовался	9 561 905
34	785	не использовался	5 709 844	не использовался	5 709 844
35	807	не использовался	5 781 580	не использовался	5 781 580
36	808	не использовался	4 980 850	не использовался	4 980 850
37	818	не использовался	9 561 905	не использовался	9 561 905
38	821	не использовался	5 781 580	не использовался	5 781 580
39	826	не использовался	5 796 952	не использовался	5 796 952
40	844	не использовался	5 796 952	не использовался	5 796 952
41	861	не использовался	5 788 412	не использовался	5 788 412
42	863	не использовался	4 234 188	не использовался	4 234 188
43	877	не использовался	4 260 256	не использовался	4 260 256
44	883	не использовался	5 682 516	не использовался	5 682 516
45	899	не использовался	4 234 188	не использовался	4 234 188
46	911	не использовался	5 728 632	не использовался	5 728 632
47	925	не использовался	5 796 952	не использовался	5 796 952
48	930	не использовался	5 364 828	не использовался	5 364 828
49	931	не использовался	4 260 256	не использовался	4 260 256
50	954	не использовался	4 234 188	не использовался	4 234 188
51	955	не использовался	5 682 516	не использовался	5 682 516
52	976	не использовался	11 844 176	не использовался	11 844 176
53	978	не использовался	5 305 048	не использовался	5 305 048
54	990	не использовался	5 405 820	не использовался	5 405 820
55	1 008	не использовался	5 305 048	не использовался	5 305 048
56	1 011	не использовался	11 844 176	не использовался	11 844 176
57	1 019	не использовался	10 927 888	не использовался	10 927 888
58	1 020	не использовался	5 405 820	не использовался	5 405 820
Итого					**363 611 516**

** - 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;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

- 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,

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 17 из 407

которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

> 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
>
> (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
>
> (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
>
> 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 18 из 407

использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 19 из 407

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 09.01.2024	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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 21 из 407

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 - 60 (Шестьдесят) квартир площадью 2 185,17 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	15	435	1	23,62	3 337 506
2	5	18	452	1	24,46	3 456 198
3	5	21	472	1	23,63	3 338 919
4	5	22	480	3	71,96	9 059 764
5	5	23	482	1	24,46	3 456 198
6	6	13	556	2	50,84	6 293 992
7	6	14	559	2	52,5	6 499 500
8	6	16	569	2	52,5	6 499 500
9	6	17	576	2	50,84	6 293 992
10	6	19	588	2	51,21	6 339 798
11	6	22	599	2	52,5	6 499 500
12	6	25	614	2	52,5	6 499 500
13	7	2	620	1	23,51	3 321 963
14	7	4	636	1	23,51	3 321 963
15	7	6	655	1	33,55	4 183 685
16	7	7	661	1	23,74	3 354 462
17	7	8	671	1	33,55	4 183 685
18	7	9	677	1	23,74	3 354 462
19	7	10	686	1	33,27	4 148 769
20	7	11	692	1	23,51	3 321 963
21	7	12	702	1	33,27	4 148 769
22	7	13	714	1	31,52	3 930 544
23	7	14	720	1	31,49	3 926 803
24	8	2	724	1	26,75	3 779 775
25	8	3	728	1	33,33	4 156 251
26	8	4	740	1	35,6	4 439 320
27	8	5	745	1	26,75	3 779 775
28	8	6	750	1	33,43	4 168 721
29	8	6	753	1	26,91	3 802 383
30	8	8	766	1	26,75	3 779 775
31	8	8	768	1	35,6	4 439 320
32	8	8	769	2	56,95	7 050 410
33	8	9	776	2	56,95	7 050 410
34	8	11	785	1	33,43	4 168 721
35	8	14	807	1	33,85	4 221 095
36	8	14	808	1	26,75	3 779 775

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
37	8	15	818	2	56,95	7 050 410
38	8	16	821	1	33,85	4 221 095
39	9	2	826	1	33,94	4 232 318
40	9	4	844	1	33,94	4 232 318
41	9	5	861	1	33,89	4 226 083
42	9	6	863	1	22,74	3 213 162
43	9	7	877	1	22,88	3 232 944
44	9	8	883	1	33,27	4 148 769
45	9	10	899	1	22,74	3 213 162
46	9	11	911	1	33,54	4 182 438
47	9	13	925	1	33,94	4 232 318
48	9	13	930	1	31,41	3 916 827
49	9	13	931	1	22,88	3 232 944
50	9	16	954	1	22,74	3 213 162
51	9	16	955	1	33,27	4 148 769
52	10	5	976	3	71,87	9 048 433
53	10	5	978	1	31,06	3 873 182
54	10	7	990	1	31,65	3 946 755
55	10	11	1 008	1	31,06	3 873 182
56	10	12	1 011	3	71,87	9 048 433
57	10	13	1 019	3	66,31	8 348 429
58	10	13	1 020	1	31,65	3 946 755
Итого: 58 квартир					**2 106,18**	

Источник: 1. Данные заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной декларации от 09.01.2024 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 23 из 407

владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 24 из 407

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;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

- 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;



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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 26 из 407

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 территориальная дифференциация рынка недвижимости
Полное издание

результате в настоящего последования 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 высотными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

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

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 27 из 407

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	526,851	69 451

* - по состоянию на декабрь 2023 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

(https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Bul_MO_2023.xlsx)
4. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха
5. https://maps.yandex.ru/

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

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные в довоенные годы	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стройки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование класса	Базовые объекты группы
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование класса	Базовые объекты группы
	Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и маннными 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
435	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
452	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
472	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
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	требует ремонта (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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
556	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	50,84	требует ремонта	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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					(отделка отсутствует)	
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	требует ремонта (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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
576	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	17/25 (промежуточный)	1	нет данных	50,84	требует ремонта (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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
599	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	52,5	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
614	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	1	нет данных	52,5	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
620	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
636	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
655	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
661	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий –	7/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,74	требует 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
671	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 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 монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные монолитный железобетон с минеральными	8/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
677	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		9/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
686	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		10/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
692	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		11/14 (промежуточный)	2	нет данных	23,51	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
702	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		12/14 (промежуточный)	2	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
714	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		13/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
720	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		14/14 (последний)	2	нет данных	31,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
724	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		2/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
728	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
740	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее		4/16 (промежуточный)	2	нет данных	35,6	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
745	массовое современное жилье	хорошее		5/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,75	требует ремонта (отделка	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
750	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
753	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
766	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	2	нет данных	26,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
768	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	35,6	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
769	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
776	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
785	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
807	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	2	нет данных	33,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
808	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
818	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требует 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
			железобетонные						
821	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
826	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
844	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
861	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
863	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
877	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
883	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
899	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
911	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/16 (промежуточный)	2	нет данных	33,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
925	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	33,94	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
930	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	31,41	требует ремонта (отделка	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	комфорт-класса		плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные					отсутствует)	
931	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	2	нет данных	22,88	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
954	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	2	нет данных	22,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
955	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	2	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
976	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/14 (промежуточный)	2	нет данных	71,87	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
978	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/14 (промежуточный)	2	нет данных	31,06	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
990	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/14 (промежуточный)	2	нет данных	31,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1008	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,06	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1011	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	71,87	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1019	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	66,31	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1020	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
			железобетонные						

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
435	23,62	студия
452	24,46	студия
472	23,63	студия
482	24,46	студия
620	23,51	студия
636	23,51	студия
655	33,55	1-но комнатная квартира
661	23,74	студия
671	33,55	1-но комнатная квартира
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
745	26,75	студия
750	33,43	1-но комнатная квартира
753	26,91	студия
766	26,75	студия
768	35,6	1-но комнатная квартира
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
877	22,88	студия
883	33,27	1-но комнатная квартира
899	22,74	студия
911	33,54	1-но комнатная квартира
925	33,94	1-но комнатная квартира

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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
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 1-4 представлен корпус 1 ЖК «Пехра» по состоянию на декабрь 2023 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»

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 39 из 407

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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	III кв. 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	105,5 (103,0 к январю - сентябрю 2022 г.)
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	106,4 (107,5 к ноябрю 2022 г.)
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	104,3 к ноябрю 2022 г.
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	76,1 к ноябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.	110,0 к январю – сентябрю 2022 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	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	128,9 к ноябрю 2022 г.
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	104,8 к ноябрю 2022 г.
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	109,9 к октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 830 – октябрь 2023 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	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	110,5 к ноябрю 2022 г.
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	104,2 к ноябрю 2022 г.
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	493,1 январь – октябрь 2023	351,1 январь – октябрь 2023
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	203,7 январь – октябрь 2023	235,5 январь – октябрь 2023
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	62,89 – 11 мес. 2023 г.

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)

2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 41 из 407

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+38,9% г/г), **электрооборудования** (+22,8% г/г), **автопроизводство** (+53,1% г/г), **прочих транспортных средств** (+21,8% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать **химическая промышленность**: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – **в фармацевтической отрасли** +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве **резиновых изделий** темпы роста

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в **пищевой промышленности** – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – +4,5% г/г после +5,7% г/г, **напитков** – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов **оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре **грузооборот транспорта** вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря **инфляция** составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,9	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	18,5	13,8	8,4	8,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	3,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,6
Оптовая торговля	10,5	10,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	0,7	0,9	10,0	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-6,8	-9,8	-8,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,8	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,5	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	9,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0[1]	-	-	13,3	12,6	8,7	4,8	3,3	2,3	3,3	13,8	8,9
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5[2]/7,59[3]	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,3	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	8,7	-4,7	-4,3	11,3	6,7	5,8	19,0	22,0	21,8
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7[3]	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7[3]	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,8
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4[3]	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,8	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8[3]	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,9	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,8	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,3	76,5	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,3	0,0	0,6	1,9	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,8	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-18,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,6	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,6	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,3	61,5	60,9	60,8	-	59,5	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[1] Январь–сентябрь 2023 г.
[2] В ноябре / по состоянию на 25 декабря
[3] Январь–октябрь 2023 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	янв.-ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**3,6**	**4,3**	**5,3**	**5,3**	**5,8**	**-1,2**	**9,8**	**-1,4**	**-0,3**	**-1,5**	**8,2**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,1**	**-0,4**	**-0,1**	**-1,1**	**0,8**	**-3,3**	**1,3**	**-1,9**	**0,3**	**-0,6**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	..	..	..	..	..	..	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,6	-5,5	-2,2	1,6	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	3,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	**7,8**	**8,1**	**9,6**	**10,2**	**10,4**	**9,8**	**9,3**	**-1,3**	**-0,6**	**-2,6**	**6,3**	**7,4**
пищевая промышленность	**9,0**	**3,3**	**4,2**	**6,4**	**5,7**	**4,2**	**1,6**	**1,6**	**0,0**	**0,2**	**4,9**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	6,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,6	0,3	4,1	4,2
напитки	1,6	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-8,7	-23,0	-26,2	-11,8	15,0	-6,6	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	**4,7**	**5,7**	**5,2**	**7,2**	**5,6**	**0,7**	**3,9**	**7,2**	**4,6**	**-1,0**	**6,2**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,5	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,5	8,7	16,8	11,3	0,4	5,8	7,4
кожи и изделия из неё	13,2	21,5	23,6	14,7	14,4	3,9	3,6	2,4	5,5	3,6	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-1,2**	**6,1**	**6,2**	**4,1**	**-1,4**	**-10,8**	**-2,0**	**-8,3**	**-5,9**	**-1,4**	**8,7**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,8	-2,2	-17,1	-10,1	-16,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,5	0,0	-4,5	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,9	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**3,0**	**0,1**	**-1,9**	**0,8**	**8,4**	**2,8**	**-0,4**	**0,0**	**0,9**	**-8,4**	**2,9**	**3,6**
химический комплекс	**6,2**	**13,8**	**16,8**	**11,2**	**7,6**	**-4,6**	**-0,3**	**-6,8**	**-1,1**	**0,7**	**8,3**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	16,4	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-6,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,8	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**2,9**	**6,7**	**5,9**	**5,2**	**4,4**	**-6,1**	**3,6**	**-3,5**	**1,0**	**5,5**	**15,2**	**9,3**
металлургический комплекс	**9,5**	**5,7**	**9,4**	**9,2**	**14,9**	**6,5**	**3,1**	**1,6**	**5,1**	**-2,1**	**9,3**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,6	-0,6	-2,5	-0,6	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,3	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	**23,3**	**28,8**	**25,2**	**37,9**	**32,6**	**3,5**	**-5,7**	**-6,6**	**-9,9**	**-8,7**	**3,6**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	16,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	8,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	25,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	8,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,6	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные средства и полуприцепы	12,7	53,1	41,3	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочее производство	**7,7**	**2,3**	**13,4**	**19,7**	**6,0**	**-4,7**	**-1,2**	**-2,7**	**-7,0**	**-0,3**	**6,5**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	25,9	42,8	45,7	41,8	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**6,1**	**-8,5**	**1,3**	**8,5**	**6,2**	**-0,3**	**9,5**	**9,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,1**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,9**	**3,6**	**3,5**	**3,4**	**-1,7**	**-8,3**	**-3,3**	**-6,3**	**-7,5**	**-6,1**	**8,1**	**12,8**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
С марта 2022 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2022 № 1074-р)

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0[1]	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	9,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым ипотечным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредиты экономике	25,0	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,0	26,8	23,9	22,9	22,9	19,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

[1] По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

1. Рост **промышленного производства** в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

2. В секторе **обрабатывающих производств** в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности уже пятый месяц подряд оказывает **машиностроительный комплекс** (в сентябре +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с предыдущем месяцем). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

2.1. Машиностроительный комплекс в сентябре продолжил демонстрировать активный рост: +35,9% г/г после +34,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +31,8% г/г после +32,4% г/г).

Рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+33,5% г/г), **электрооборудования** (+16,0% г/г), **автопроизводство** (+56,3% г/г) и **прочих транспортных средств** (+45,8% г/г). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** в предыдущем месяце (+11,8% г/г в сентябре после +4,2% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса также продолжает показывать высокие темпы: +18,6%.

2.2. Показатели **металлургического комплекса** по итогам сентября демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: +11,6% г/г после +12,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в сентябре в целом по комплексу превышение выпуска на +11,1%.

2.3. Ускорился выпуск **химической промышленности**: +14,7% г/г после +9,2% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.). Все подотрасли комплекса демонстрировали схожие высокие темпы. Наибольший вклад в рост – за счёт **производства химических веществ и продуктов** (+15,1% г/г после +8,8% г/г). В **фармацевтической отрасли** – скачок темпов до +12,8% г/г после +1,7% г/г. Темпы роста **производства резиновых изделий** снизились, но остались двузначными (+14,8% г/г после +16,8% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в сентябре превышен на +13,1%.

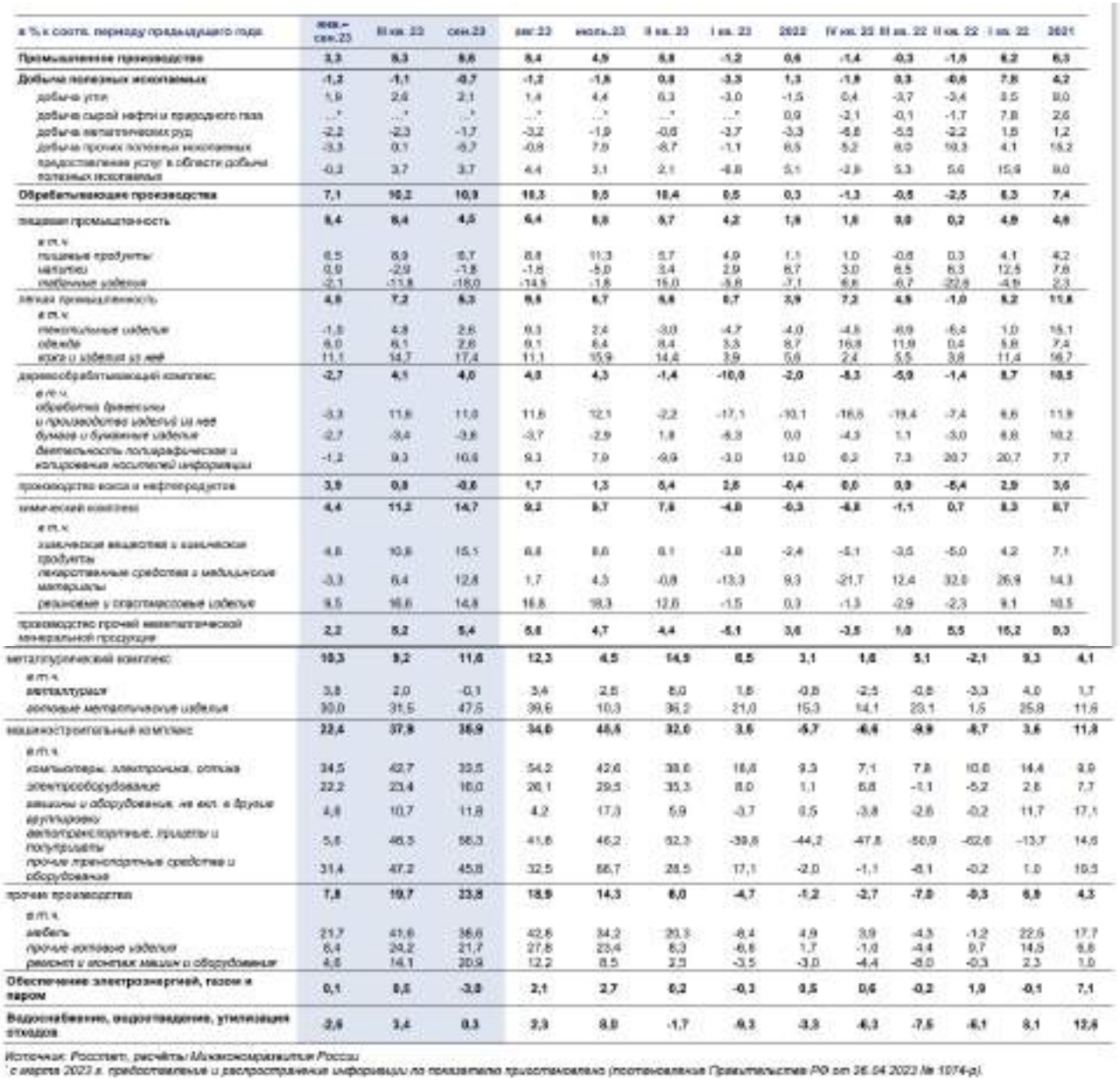
2.4. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре после продолжительного роста (плюс сохранялся 6 месяцев подряд) показал снижение темпов: -0,6% г/г после +1,7% г/г – на фоне начавшегося ранее добровольного снижения нефтедобычи. К уровню двухлетней давности выпуск составил -0,5%.

2.5. Сохраняется устойчивый рост выпуска **пищевой промышленности** – в сентябре +4,5% г/г после +6,4% г/г в августе. **Производства пищевых продуктов** выросло на +6,7% г/г после +8,8% г/г. Динамика по отношению к уровню августа 2021 г. в целом по комплексу остаётся высокой: +7,7%.

2.6. В деревообрабатывающем комплексе динамика аналогична предыдущему месяцу: +4,0% г/г. К уровню двухлетней давности пока сохраняется отставание выпуска: -1,7% к сентябрю 2021 г.

3. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 6.



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**3,3**	**5,3**	**5,6**	**5,4**	**4,9**	**5,8**	**-1,2**	**0,6**	**-1,4**	**-0,3**	**-1,5**	**6,2**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**-1,1**	**-0,7**	**-1,2**	**-1,8**	**0,8**	**-3,3**	**1,3**	**-1,9**	**0,3**	**-0,6**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	1,9	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	3,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,2	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,5	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	0,1	-6,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	8,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	8,0
Обрабатывающие производства	**7,1**	**10,2**	**10,9**	**10,3**	**9,5**	**10,4**	**0,5**	**0,3**	**-1,3**	**-0,5**	**-2,5**	**6,3**	**7,4**
пищевая промышленность	6,4	6,4	4,5	6,4	6,8	5,7	4,2	1,9	1,6	0,8	0,2	4,9	4,6
в т. ч.													
пищевые продукты	6,5	6,9	5,7	6,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,6	0,3	4,1	4,2
напитки	0,9	-2,9	-1,8	-1,8	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-2,1	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,8	-4,9	2,3
легкая промышленность	4,8	7,2	5,3	5,5	6,7	5,8	5,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,8
в т. ч.													
текстильные изделия	-1,5	4,3	2,6	0,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-6,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,1	2,6	6,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	11,1	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-2,7	4,1	4,0	4,8	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т. ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,3	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-16,6	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	5,4	2,5	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	4,4	11,2	14,7	9,2	8,7	7,8	-4,0	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т. ч.													
химические вещества и химические продукты	4,8	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,8	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,5	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,2	5,2	5,4	5,8	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,8	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,3	9,2	11,6	12,3	6,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т. ч.													
металлургия	3,8	2,0	-0,3	3,4	2,5	8,0	1,6	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,0	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,4	37,9	36,9	34,0	40,5	32,0	3,6	-6,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,3
в т. ч.													
компьютеры, электроника, оптика	34,5	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	8,9
электрооборудование	22,2	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,8	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	5,6	46,3	56,3	41,6	46,2	62,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	31,4	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-6,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,8	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т. ч.													
мебель	21,7	41,6	36,6	42,6	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,6	17,7
прочие готовые изделия	6,4	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	9,7	14,8	8,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,8	14,1	20,9	12,2	8,5	3,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,1**	**0,5**	**-3,8**	**2,1**	**2,7**	**0,2**	**-0,3**	**0,5**	**0,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,1**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,6**	**3,4**	**0,3**	**2,3**	**0,9**	**-1,7**	**-9,3**	**-3,8**	**-6,3**	**-7,5**	**-6,1**	**8,1**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
** с марта 2022 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2022 № 1074-р).*

Рис. 6. 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/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Наименование показателя	октябрь 2023 г.	В % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 года	сентябрю 2022 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 года	октябрь 2022 г. в % к сентябрю 2022 г.	январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	123,4	108,6	113,2	91,5[2)]	98,7[2)]	104,6[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 074,0	103,3	79,8	129,4	143,8[2)]	105,1[2)]	134,2[2)]

Наименование показателя	октябрь 2023 г.	В % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 года	сентябрю 2022 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 года	октябрь 2022 г. в % к сентябрю 2022 г.	январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г.
обрабатывающие производства	476 837,5	145,7	109,3	123,1	95,9[2)]	95,1[2)]	106,9[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 039,8	116,4	139,8	112,8	104,6[2)]	125,8[2)]	103,4[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 524,8	122,1	89,4	126,0	105,8[2)]	98,3[2)]	105,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	56 585,8	73,1	89,1	87,5	105,6[3)]	109,5[3)]	135,4[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	462,1	41,0	42,4	75,0	94,5	111,0	152,7
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[5), 6)]	933 822,5	x	x	105,5	x	x	99,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	339 304,1	121,3	102,7	107,4	81,2	100,4	87,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 449,6	106,4	96,2	115,4	105,5	97,8	98,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	71 520,9	103,6	103,6	100,9	106,5	103,8	111,0
Индекс потребительских цен, %	x	107,6	100,4	107,7	114,6	100,4	116,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	10 607	55,1	93,7	67,1	54,6	92,1	26,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[7)]							
номинальная, рублей	82 496,3	117,2	104,9	115,4	108,8	104,1	110,6
реальная	x	109,0	104,3	107,1	94,1	103,7	95,2

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

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

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

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

[6)] Данные за январь-сентябрь 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.

[7)] Данные приведены за сентябрь 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г

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

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

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

Таблица 15.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

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

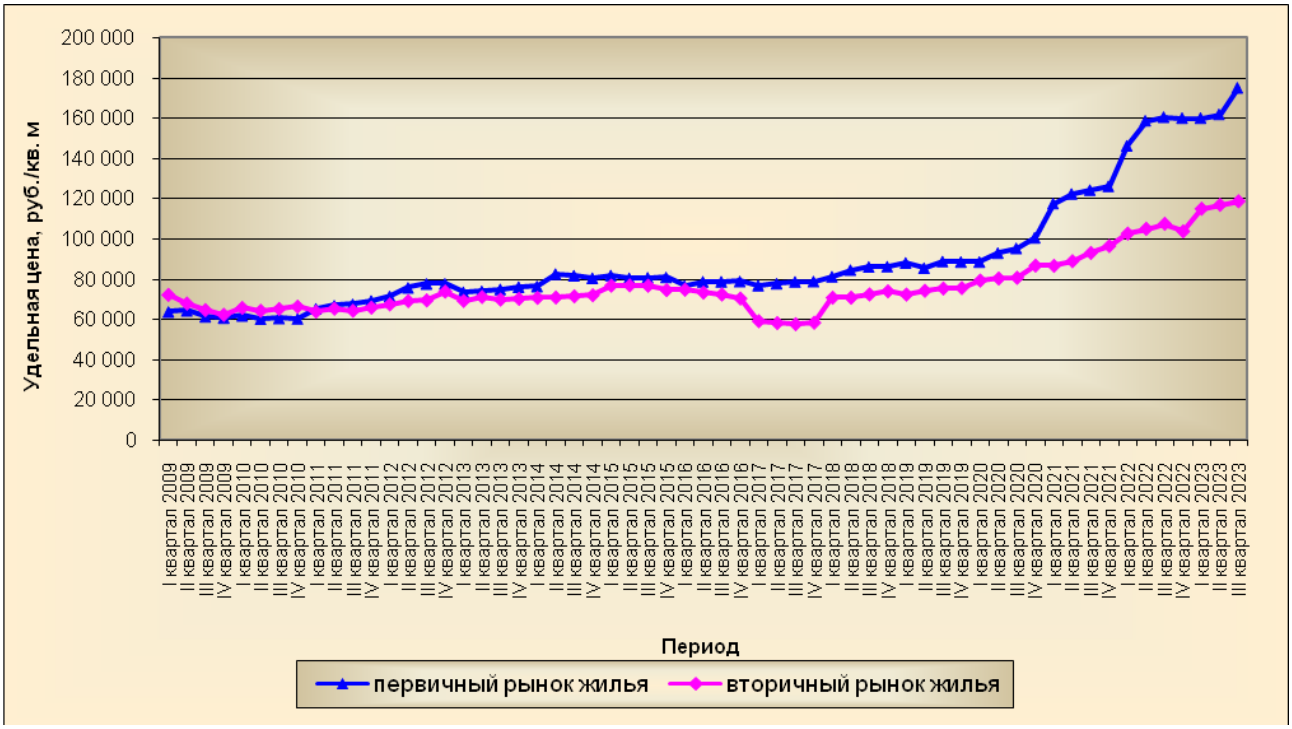


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. - 3 кв. 2023 г.	рост	4,49	2,19

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02
1 кв. 2023 г. - 3 кв. 2023 г.	рост	1,57	2,66

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% в квартал.

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

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

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf

конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, 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 электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. 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) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая 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, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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 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.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

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 и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 53 из 407

самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, 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 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://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.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.

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

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

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам IV квартала 2023 года

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

Предложение. Объём предложения в IV квартале 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД представлен в 186 проектах и насчитывает 40,7 тыс. лотов. При этом так же, как и в предыдущем квартале, сохраняется концентрация объёмов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 35,9% от всего объёма предложения.

Объём предложения на первичном рынке Московской области за квартал увеличился на 7,1% и составил 1,915 млн кв. м. В годовой динамике показатель вырос на 4,1%.

При этом предложение комфорт-класса растёт (+12,3% за квартал и +10,9% за год), а стандарт-класса – сокращается (-11,3% за квартал и -22,2% за год). В IV квартале 2023 года объём предложения комфорт-класса составляет 1,518 млн кв. м, а стандарт-класса – 342 тыс. кв. м. Постепенно увеличивается на рынке и предложение бизнес-класса, достигнув в IV квартале 2023 года 55 тыс. кв. м (+7,8% за квартал и +80,8% за год).

Первичный рынок Московской области пополнялся не только новыми корпусами, но и новыми проектами. Объём нового предложения в IV квартале 2023 года составил 306,9 тыс. кв. м, что на 118% больше по отношению к предыдущему кварталу, и на 4% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (93% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 4% и 3% составляет новое предложение бизнес-класса.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года выросла на 5% до 182,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 9,3%. Максимальный

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

прирост цен отмечен в стандарт-классе – 6,5%, по итогам квартала цена достигла 162,2 тыс. руб./кв. м. В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 4% до 185,7 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена увеличилась на 4,8% и составила 234,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 12,5%, в комфорт-классе – на 7,6%, а в бизнес-классе цена за год уменьшилась на 11,1% за счёт выхода нового предложения в спорных для этого класса локациях.

Спрос. По итогам квартала на первичном рынке Московской области отмечен высокий уровень покупательской активности. Объём реализованного спроса в IV квартале 2023 года составил 836 тыс. кв. м жилья, что на 1,3% меньше показателя предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 57,4%.

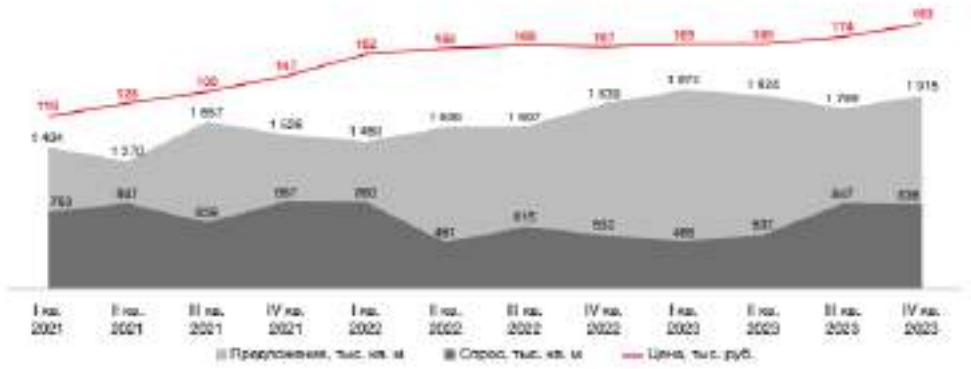
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (79% в предложении и 80% в спросе). При этом стандарт-класс постепенно вымывается с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 22% до 18%, годом ранее показатель достигал 24%.

Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 26% до 21% за квартал). В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (74% 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, при этом доля ипотечных сделок продолжает расти. Так, в IV квартале 2023 года на первичном рынке Московской области она достигла 87,7%, увеличившись за квартал на 3,3 п.п., а за год – на 5,5 п.п. Достигнутая доля ипотеки является рекордной за 2 года.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объем предложения, тыс. кв. м	1915,0	↑ 7,1%	↑ 4,1%
Объем реализованного спроса, тыс. кв. м	836,0	↓ -1,3%	↑ 57,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	162,9	↑ 5,0%	↑ 9,3%

Новое предложение IV квартала 2023 года

Комфорт-класс (квартиры)

- EVO (корп. 3, 4);
- RIGA HILLS;
- «31-й квартал» (очередь 2-2 корп. 1, 2);
- «Белый мыс» (корп. 12.1, 12.2, 12.3);
- «Богдановский Лес» (корп. 7.3, 7.4);
- «Бригантина» (корп. 1);
- «Горки Парк» (корп. 6.1, 6.2, 8.1, 8.2);
- «Долина Яузы» (корп. 3);

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 55 из 407

- «Дом на Оборонной»;
- «Егорово Парк» (корп. 3.1, 3.2);
- «Ильинские луга» (корп. 2.8, 2.9, 2.13, 1.11-1.12);
- «Каштановая роща» (корп. 1.2, 1.5);
- «Квартал героев» (корпус 407);
- «Кузьминский лес» (корп. 9, 10);
- «Мытищи Парк» (корп. 5);
- «Новоград Павлино» (корп. 34);
- «Новотомилино» (корпус 5, 6);
- «Прибрежный парк» (корп. 7.1, 7.2, 10.1, 10.2);
- «Пятницкие луга» (корп. 2.1);
- «Радость» (корп. 6);
- «Рублевский квартал» (корп. 54, 55, 56);
- «Седьмое небо»;
- «Сказка» (корп. 44);
- «Скрылья» (корп. 8, 9);
- «Томилинский бульвар» (корп. 11);
- «Триумф»;
- «Шоколад»;
- «Цветочный город» (корпус 12);
- «Южная Битца» (корп. 10).

Стандарт-класс (квартиры)

- «Альянс» (корп. 41);
- «Новая Алексеевская роща» (фаза 2 корп. 1);
- «Одинцовские кварталы» (корп. 83);
- «Томилино Парк» (корп. 6.3).

Бизнес-класс (квартиры)

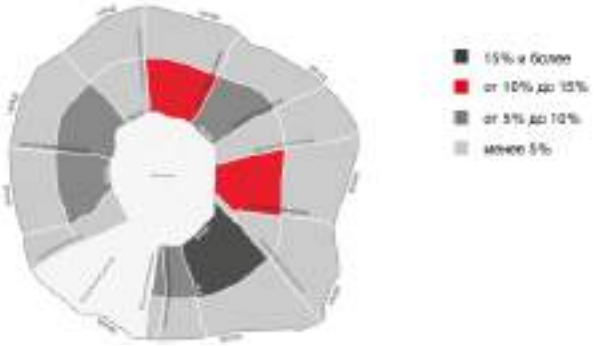
- «Отрада на реке»;
- «G3 Театральный»;
- «Резиденция Сколково» (очередь 2 корп. 6.1, 6.2).

Комфорт-класс (апартаменты)

- «Спутник» (корп. 23, 24);
- «Люберцы 2018-2023» (корп. 67, 70).



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

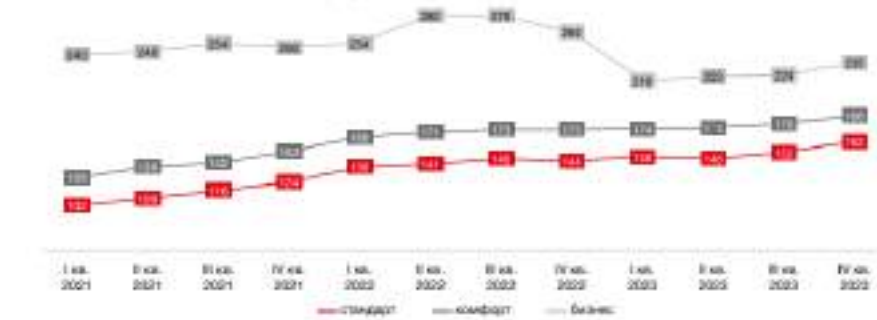


Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1518	↑ 12,5%	↑ 10,9%
стандарт	342	↓ -11,3%	↓ -22,2%
бизнес	55	↑ 7,8%	↑ 80,8%

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



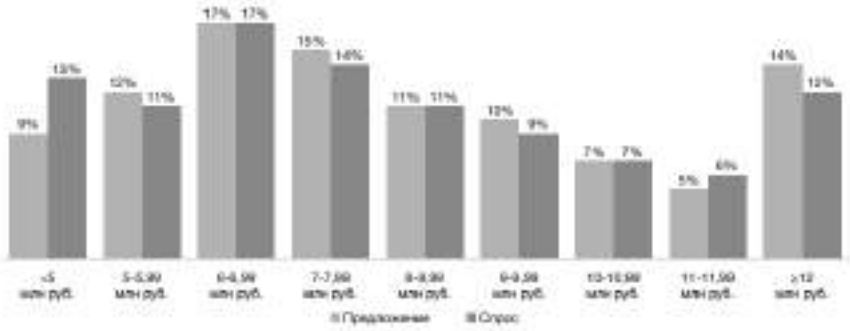
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	185,7	↑ 4,0%	↑ 7,6%
стандарт	182,2	↑ 6,5%	↑ 12,5%
бизнес	234,9	↑ 4,8%	↓ -11,1%

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	79%	↑ 4	↑ 5	80%	0	↓ -1
стандарт	18%	↓ -4	↓ -6	18%	0	0
бизнес	3%	0	↑ 1	2%	0	↑ 1

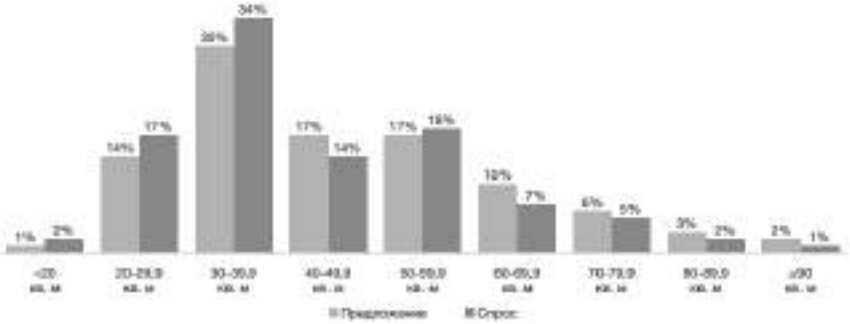
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<5 млн руб.	9%	12%	14%	13%	16%	15%
5-5,99 млн руб.	12%	14%	16%	11%	16%	15%
6-6,99 млн руб.	17%	17%	17%	17%	15%	17%
7-7,99 млн руб.	15%	14%	15%	14%	12%	16%
8-8,99 млн руб.	11%	11%	12%	11%	12%	14%
9-9,99 млн руб.	10%	9%	8%	9%	8%	8%
10-10,99 млн руб.	7%	6%	5%	7%	6%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	6%	4%	6%	5%	4%
≥12 млн руб.	14%	12%	9%	12%	10%	7%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2023 года 8,6 млн руб. (-5,2% за квартал и +9,9% за год).

Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	1%
20-29,9 кв. м	14%	14%	15%	17%	16%	15%
30-39,9 кв. м	30%	29%	29%	34%	34%	32%
40-49,9 кв. м	17%	18%	19%	14%	15%	14%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	25%
60-69,9 кв. м	10%	10%	9%	7%	7%	8%
70-79,9 кв. м	6%	6%	6%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

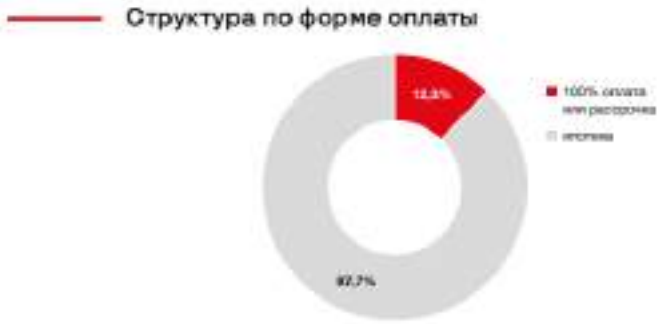
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года составила 47,1 кв. м (+0,2% за квартал и +0,5% за год).

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%	↓ -1	↑ 1	21%	↑ 1	↑ 4
1-комн.	43%	↑ 2	↑ 1	43%	↓ -1	↑ 2
2-комн.	29%	↓ -1	0	27%	↓ -1	↓ -4
3-комн.	10%	0	↓ -1	9%	↑ 1	↓ -1
4-комн.*	1%	0	↓ -1	0%	0	↓ -1

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 59 из 407



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	12,3%	-3,3	-5,5
ипотека	87,7%	3,3	5,5

Источник: 1. https://spn24.ru/ (https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-4%20kv.2023_(SPN24).pdf)

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 8.

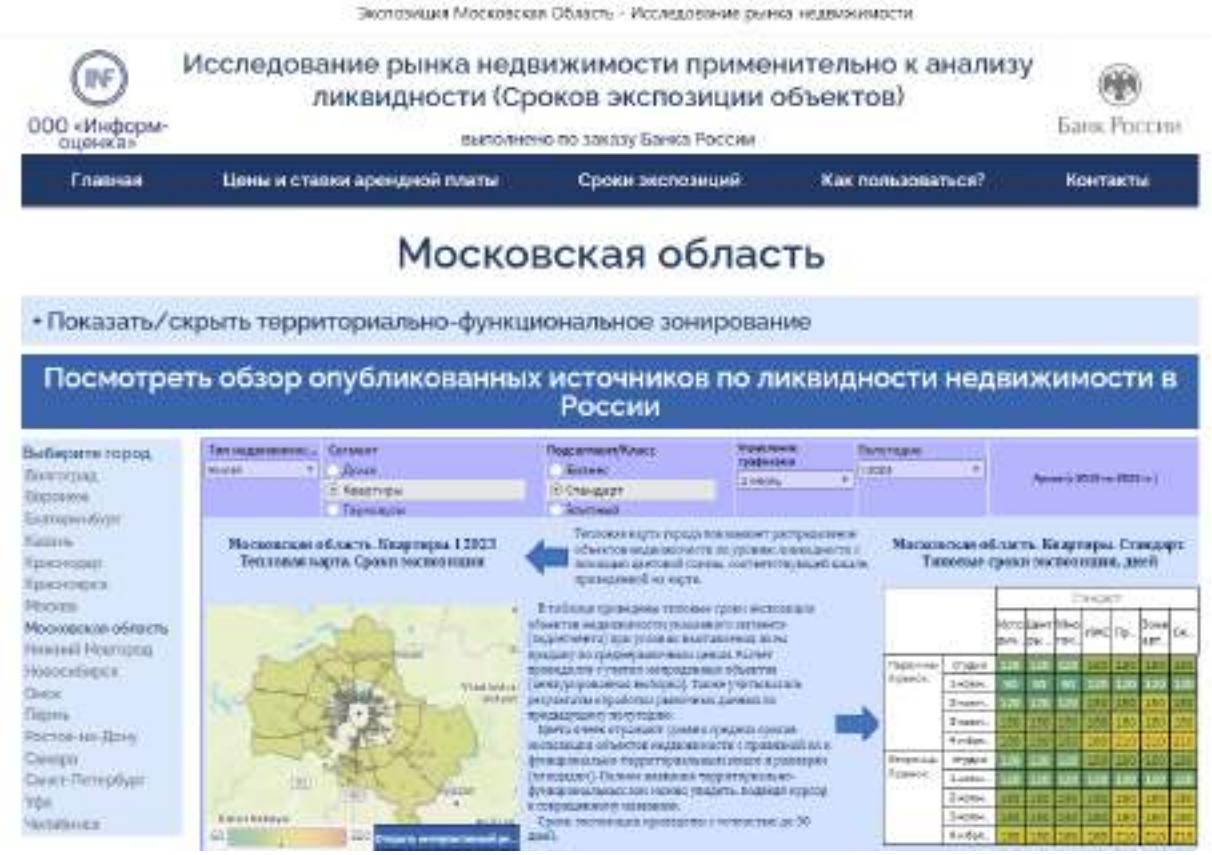


Рис. 11. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 61 из 407

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 1
	Типовая зона в пределах региона	2
	Типовая зона в пределах города	3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателя	Значение показателя
	перекрытий – монолитные железобетонные
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	квартиры «студии», 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
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 расчѐтах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 20	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 18	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 63 из 407

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 20	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 18	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 1
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	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 20	2	3	526,851	69 451
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	2	3	526,851	69 451
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 18	2	3	526,851	69 451
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 10	2	3	526,851	69 451

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	10/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	требует 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	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	22,88	требует 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	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требует 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	23,62	требует 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	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует 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	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	23,74	требует 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	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	24,46	требует ремонта (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	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,75	требует ремонта (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	16/16 (последний)	1	нет данных	26,75	требует ремонта (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	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требует ремонта (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	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	26,91	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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
			материал перекрытий – монолитные железобетонные						
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,63	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	1/9 (первый)	1	нет данных	31,99	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	6/9 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требует 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	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требует 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	1/9 (первый)	1	нет данных	33,56	требует 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	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требует 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	16/16 (последний)	1	нет данных	33,94	требует 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	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требует 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	1/9 (первый)	1	нет данных	34,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 7	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	требует 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	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требует ремонта (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	8/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требует ремонта (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	16/16 (последний)	1	нет данных	33,54	требует ремонта (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	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требует ремонта (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	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/14 (последний)	1	нет данных	33,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	9/9 (последний)	1	нет данных	33,56	требует ремонта (отделка	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 67 из 407

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 18	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,85	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 24	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	требует ремонта (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	16/16 (последний)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (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	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,89	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			железобетонные						
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требует ремонта (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	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требует ремонта (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	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,94	требует ремонта (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	1/9 (первый)	1	нет данных	34,22	требует ремонта (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	1/9 (первый)	1	нет данных	34,22	требует ремонта (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	9/9 (последний)	1	нет данных	34,19	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/9 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 35	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,42	требует ремонта (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	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,42	требует ремонта (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	14/14 (последний)	1	нет данных	31,06	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 38	массовое современное жилье	хорошее	монолитный железобетон с минеральными	8/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,52	требует ремонта (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 39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	14/14 (последний)	1	нет данных	31,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 40	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,65	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 41	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 42	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 43	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 44	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 45	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 46	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	1	нет данных	33,33	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 47	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 48	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,33	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 49	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 50	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 51	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/16 (промежуточный)	1	нет данных	33,43	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 52	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	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 53	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	требует ремонта (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	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует 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)	2	нет данных	54,73	требует 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	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требует 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	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требует 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	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	50,84	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	монолитный железобетон с	14/25	2	нет данных	50,84	требует	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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
6	жилье комфорт-класса		минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	(промежуточный)				(отделка отсутствует)	
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	51,21	требует 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	25/25 (последний)	2	нет данных	51,49	требует ремонта (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	7/25 (промежуточный)	2	нет данных	51,49	требует ремонта (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	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	52,50	требует ремонта (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	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует ремонта (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	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	24/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий –	5/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			монолитные железобетонные						
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	10/16 (промежуточный)	2	нет данных	56,95	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	16/16 (последний)	2	нет данных	56,95	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
				Трехкомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	7/14 (промежуточный)	3	нет данных	66,31	требует 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	9/14 (промежуточный)	3	нет данных	66,31	требует 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	14/14 (последний)	3	нет данных	71,87	требует 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	8/14 (промежуточный)	3	нет данных	71,87	требует 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	23/25 (промежуточный)	3	нет данных	71,96	требует 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	12/25 (промежуточный)	3	нет данных	71,96	требует 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	7/25 (промежуточный)	3	нет данных	71,96	требует 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	15/25 (промежуточный)	3	нет данных	71,96	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект	массовое	хорошее	монолитный	19/25	3	нет данных	71,96	требует	без отделки

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 73 из 407

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 9	современное жилье комфорт-класса		железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	(промежуточный)				ремонта (отделка отсутствует)	
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	25/25 (последний)	3	нет данных	71,96	требует 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 20	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 18	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 10	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 20	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 53	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 18	нет данных
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	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 20	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 53	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 18	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 10	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	4 812 240	210 325
Объект анализа 2	4 812 240	210 325
Объект анализа 3	4 950 982	185 083
Объект анализа 4	4 967 848	210 324
Объект анализа 5	4 969 945	210 324
Объект анализа 6	4 980 617	185 084
Объект анализа 7	4 993 100	210 324
Объект анализа 8	5 144 516	210 324
Объект анализа 9	5 626 207	210 325
Объект анализа 10	5 626 207	210 325
Объект анализа 11	5 637 356	176 222
Объект анализа 12	5 659 844	210 325
Объект анализа 13	5 659 844	210 325
Объект анализа 14	5 659 844	210 325
Объект анализа 15	5 659 844	210 325
Объект анализа 16	5 659 844	210 325
Объект анализа 17	6 296 477	199 067
Объект анализа 18	6 368 135	199 066
Объект анализа 19	6 406 060	200 252
Объект анализа 20	6 406 060	200 252
	мин	176 222
	макс	210 325
	среднее	203 962
	медиана	210 324
	стандартное отклонение	10 473
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	5,13%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 390 174	171 008
Объект анализа 2	5 529 106	164 753
Объект анализа 3	5 560 743	165 794
Объект анализа 4	5 627 065	165 794
Объект анализа 5	5 673 471	165 794
Объект анализа 6	5 682 333	164 753
Объект анализа 7	5 689 480	171 009
Объект анализа 8	5 699 676	171 007
Объект анализа 9	5 716 828	171 009
Объект анализа 10	6 319 061	188 404
Объект анализа 11	6 319 061	188 404
Объект анализа 12	6 319 061	188 404
Объект анализа 13	6 319 061	188 404
Объект анализа 14	6 320 871	188 402
Объект анализа 15	6 320 871	188 402
Объект анализа 16	6 320 871	188 402
Объект анализа 17	6 322 777	188 402
Объект анализа 18	6 377 473	188 404
Объект анализа 19	6 377 473	188 404
Объект анализа 20	6 377 473	188 404

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Объект анализа	Цена объекта, руб.		Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 21	6 377 473		188 404
Объект анализа 22	6 385 001		188 404
Объект анализа 23	6 385 001		188 404
Объект анализа 24	6 385 001		188 404
Объект анализа 25	6 385 001		188 404
Объект анализа 26	6 385 001		188 404
Объект анализа 27	6 385 001		188 404
Объект анализа 28	6 394 435		188 404
Объект анализа 29	6 394 435		188 404
Объект анализа 30	6 394 435		188 404
Объект анализа 31	6 406 632		187 219
Объект анализа 32	6 406 632		187 219
Объект анализа 33	6 441 508		188 403
Объект анализа 34	6 498 015		188 403
Объект анализа 35	7 473 594		189 589
Объект анализа 36	7 473 594		189 589
Объект анализа 37	6 035 763		194 326
Объект анализа 38	6 125 241		194 329
Объект анализа 39	6 125 241		194 329
Объект анализа 40	6 150 493		194 328
Объект анализа 41	6 465 235		194 326
Объект анализа 42	6 465 235		194 326
Объект анализа 43	6 465 235		194 326
Объект анализа 44	6 465 235		194 326
Объект анализа 45	6 476 956		194 328
Объект анализа 46	6 476 956		194 328
Объект анализа 47	6 476 956		194 328
Объект анализа 48	6 476 956		194 328
Объект анализа 49	6 496 395		194 328
Объект анализа 50	6 496 395		194 328
Объект анализа 51	6 496 395		194 328
Объект анализа 52	6 496 395		194 328
Объект анализа 53	6 918 054		194 327
		мин	164 753
		макс	194 329
		среднее	186 819
		медиана	188 404
		стандартное отклонение	9 127
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	4,89%
	Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	8 817 088		161 102
Объект анализа 2	8 817 088		161 102
Объект анализа 3	9 307 355		183 071
Объект анализа 4	9 307 355		183 071
Объект анализа 5	9 307 355		183 071
Объект анализа 6	9 307 355		183 071
Объект анализа 7	9 375 011		183 070
Объект анализа 8	9 426 277		183 070
Объект анализа 9	9 426 277		183 070

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 10	9 611 235	183 071
Объект анализа 11	10 019 457	183 071
Объект анализа 12	10 019 457	183 071
Объект анализа 13	10 019 457	183 071
Объект анализа 14	10 019 457	183 071
Объект анализа 15	10 019 457	183 071
Объект анализа 16	10 425 869	183 071
Объект анализа 17	10 425 869	183 071
Объект анализа 18	10 425 869	183 071
	мин	161 102
	макс	183 071
	среднее	180 630
	медиана	183 071
	стандартное отклонение	7 104
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	3,93%
Трехкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	11 628 715	175 369
Объект анализа 2	11 628 715	175 369
Объект анализа 3	12 603 722	175 368
Объект анализа 4	12 603 722	175 368
Объект анализа 5	12 619 540	175 369
Объект анализа 6	12 619 540	175 369
Объект анализа 7	12 619 540	175 369
Объект анализа 8	12 619 540	175 369
Объект анализа 9	12 619 540	175 369
Объект анализа 10	12 619 540	175 369
	мин	175 368
	макс	175 369
	среднее	175 369
	медиана	175 369
	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 176 222 руб./кв. м до 210 325 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 164 753 руб./кв. м до 194 329 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 161 102 руб./кв. м до 183 071 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки;
- от 175 368 руб./кв. м до 175 369 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 уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

- первичный рынок – рост с темпом 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 78 из 407

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 79 из 407

- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 80 из 407

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



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 интервалов[79]

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

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



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		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	1,00	1,05	1,12
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,94	1,00	1,11
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,88	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[71]

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	0,98
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 предложения 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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов[78]

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%	2,9%	8,5%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,9%	3,1%	8,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

Таблица 326. Значения «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%	2,9%	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 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	-	-	-

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.

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 скидки 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.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов[59]

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	-	-	-

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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%	2,9%	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)	5,8%	2,3%	9,3%
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	-	-	-

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%	6,6%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,5%	6,6%
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	-	-	-

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.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



СРД-33, октябрь 2023 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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 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 01.10.2023

01.10.2023

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 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	0,67	0,62	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 жилье[2]

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	-	-	-

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	0,61	0,75
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 комфортности[3]

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	-	-	-

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	-	-	-

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.

Таблица 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.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38. Матрица соотношений значений 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
объект оценки	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 значений 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
объект оценки	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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье[15]

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

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,88	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	Средние значения	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	-	-	-

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности[16]

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

№	Категория городов	Средние значения	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	0,89	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Средние значения	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	-	-	-

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

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	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	0,78	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Средние значения	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	-	-	-

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

№	Категория городов	Средние значения	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	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,82	0,94
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Средние значения	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	0,68	0,84
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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 жилье[65]

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	1,33
	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	0,65	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67	0,86
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 материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 89 из 407

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

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. Жилые повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	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		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности[43]

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	0,96	0,92	0,99
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 фонд[44]

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	-	-	-

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	-	-	-

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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

Матрица коэффициентов

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

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	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	0,96	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

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

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

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	Средние значения	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	-	-	-

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 91 из 407

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	0,98	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)	0,96	0,91	0,98
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	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Таблица 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

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

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

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	0,96
2	Московская область	0,92	0,88	0,95
3	Санкт-Петербург	0,92	0,89	0,96
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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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	Средние значения	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

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 цокольный 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» квартиры 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	1,14
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,88	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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 городов[39]

Усредненные данные по России

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

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	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.

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			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,10	1,16	1,23
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,13
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,06
	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. Москвы и г. Санкт-Петербурга).

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

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.[40]		аналог		
		до 30	30-50	50-150
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

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. 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.[41]		аналог		
		до 30	30-50	50-150
объект оценки	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			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	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.

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)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

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

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

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

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

Таблица 43.

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

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. Жилые повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

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	1,09
	нет	0,92	1,00

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. Отношения 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	0,96
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	0,86	0,95

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

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 комфортности[65]

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 01.10.2023 года

№	Характеристика параметра сегментации	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 (два туалета, ванная, душевая - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Местоположение / состояние / планировочные квартиры")	0,97	0,99	0,98

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 (работа+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		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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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), усреднённые 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	1,21
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), усреднённые 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	1,06	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	0,96	**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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 комфортности[42]

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 значений 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

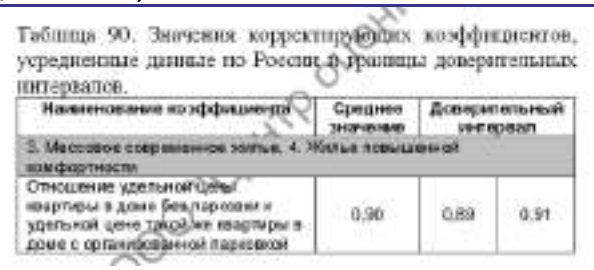


Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e



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	
		организованная	без парковки
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	0,96	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	0,98
7	Курортные регионы	0,94	0,91	0,98

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	
		организованная	без парковки
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	0,96	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 комфортности[62]

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	0,86	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	0,86	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 содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 4,49% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 1,57% 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 101 из 407

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 102 из 407

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 103 из 407

29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 105 из 407

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 106 из 407

стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 108 из 407

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

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

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 109 из 407

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 110 из 407

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 111 из 407

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) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 113 из 407

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	10/16 (промежуточный)	22,88	4 812 240	210 325
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	12/25 (промежуточный)	24,46	5 144 516	210 324
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	4/16 (промежуточный)	26,75	4 950 982	185 083
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	13/16 (промежуточный)	26,91	4 980 617	185 084
Объект-аналог 5	Объект анализа 20	6/9 (промежуточный)	31,99	6 406 060	200 252
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 38	8/14 (промежуточный)	31,52	6 125 241	194 329
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	2/14 (промежуточный)	33,27	5 689 480	171 009
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	13/14 (промежуточный)	33,55	6 320 871	188 402
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	2/9 (промежуточный)	34,22	5 673 471	165 794
Объект-аналог 5	Объект анализа 36	12/25 (промежуточный)	39,42	7 473 594	189 589
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	11/25 (промежуточный)	50,84	9 307 355	183 071
Объект-аналог 2	Объект анализа 9	7/25 (промежуточный)	51,49	9 426 277	183 070
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	21/25 (промежуточный)	52,5	9 611 235	183 071
Объект-аналог 4	Объект анализа 1	11/25 (промежуточный)	54,73	8 817 088	161 102
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	10/16 (промежуточный)	56,95	10 425 869	183 071
Трехкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	7/14 (промежуточный)	66,31	11 628 715	175 369
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	9/14 (промежуточный)	66,31	11 628 715	175 369
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	8/14 (промежуточный)	71,87	12 603 722	175 368
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	12/25 (промежуточный)	71,96	12 619 540	175 369
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	19/25 (промежуточный)	71,96	12 619 540	175 369

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;

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

- 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 435 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,62	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 452 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	24,46	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 472 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,63	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 117 из 407

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	24,46	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 620 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,74	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,74	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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, 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,51	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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
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:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 745 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
региона							проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,91	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	современное жилье комфорт-класса	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 808 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,75	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	перекрытий – монолитные железобетонные	перекрытий – монолитные железобетонные	перекрытий – монолитные железобетонные	перекрытий – монолитные железобетонные	перекрытий – монолитные железобетонные	перекрытий – монолитные железобетонные	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 877 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,88	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,88	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	22,74	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 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	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	3	3	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	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,96	66,31	66,31	71,87	71,96	71,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 133 из 407

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости (потребность в ремонте)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка 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 556 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,84	50,84	51,49	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,49	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 569 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,49	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

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 576 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,84	50,84	51,49	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 588 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,21	50,84	51,49	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 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,49	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 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 оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,5	50,84	51,49	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 655 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,55	31,52	33,27	33,55	34,22	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 671 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	г. Балашиха, микрорайон № 39,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 1	ул.Трубецкая, владение 2Б, 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,55	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	31,52	33,27	33,55	34,22	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 714 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,52	31,52	33,27	33,55	34,22	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, 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	монолитный железобетон с минеральными	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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	плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные железобетонные	плитами на базальтовой 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,49	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, материал перекрытий – монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,33	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,6	31,52	33,27	33,55	34,22	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
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,43	31,52	33,27	33,55	34,22	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 768 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,6	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,49	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,49	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,43	31,52	33,27	33,55	34,22	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,85	31,52	33,27	33,55	34,22	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

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 818 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,95	50,84	51,49	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,85	31,52	33,27	33,55	34,22	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,94	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,94	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,89	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	31,52	33,27	33,55	34,22	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 911 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,54	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	
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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,94	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе, 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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,41	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	монолитный железобетон с минеральными плитами на базальтовой основе,	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	материал перекрытий – монолитные железобетонные	материал перекрытий – монолитные железобетонные	материал перекрытий – монолитные железобетонные	материал перекрытий – монолитные железобетонные	материал перекрытий – монолитные железобетонные	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,27	31,52	33,27	33,55	34,22	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 976 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
количество комнат	3	3	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	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,87	66,31	66,31	71,87	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)	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 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
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,06	31,52	33,27	33,55	34,22	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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и	31,65	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42	Значения площадей различны,

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 165 из 407

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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
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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,06	31,52	33,27	33,55	34,22	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 1011 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	3	3	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	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71,87	66,31	66,31	71,87	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)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 1019 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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	3	3	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	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,31	66,31	66,31	71,87	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)	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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 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 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.	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	526,851	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	69451	69451	69451	69451	69451	69451	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 определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,65	31,52	33,27	33,55	34,22	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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 купли-продажи.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 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 № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Минимальное значения при продаже жилой недвижимости в Москве и Московской области	5 и 8

Подтверждение информации



СРД-33, октябрь 2023 г.

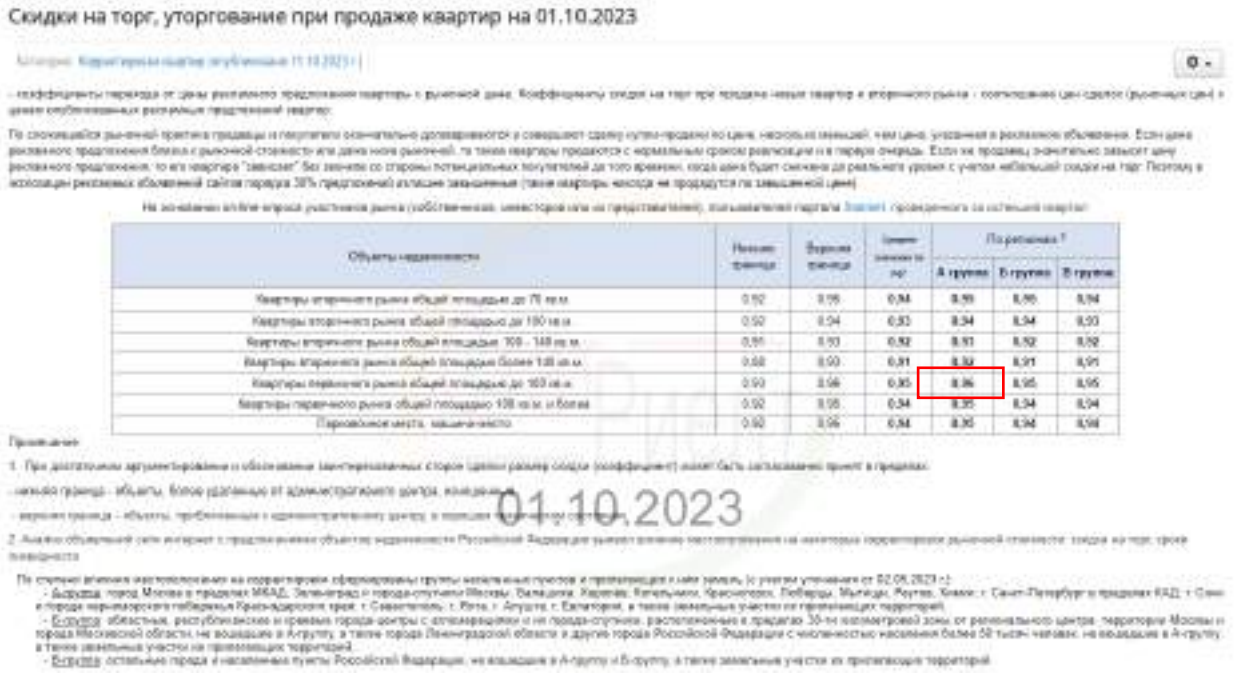
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлторских 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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 170 из 407

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А	4
	Подтверждение информации		
			
	Среднее значение, с учетом округлений		**6 ((5+8+4)/3=6)**

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в размере (минус) 6%, так как:

- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, расположены в ближайшем Подмосковье и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (*ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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.

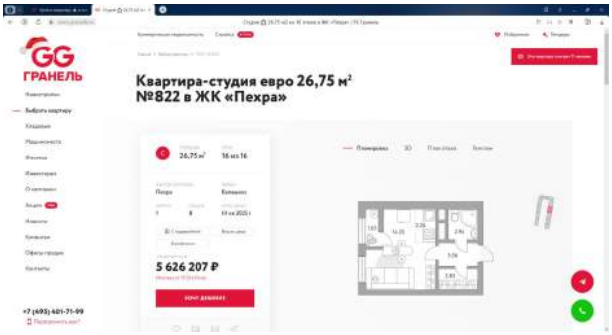
Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) 1, т.к. в этом доме находятся объекты-аналоги.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 171 из 407

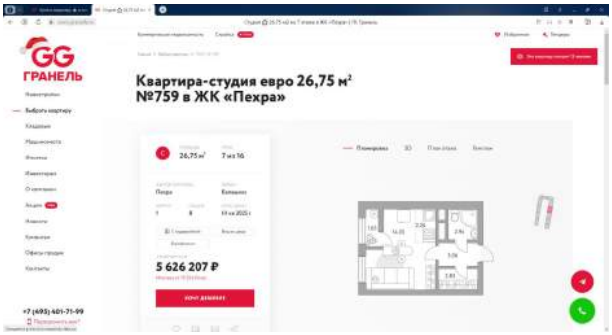
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

Квартиры студии

последний этаж



промежуточный этаж



Удельная цена предложения:

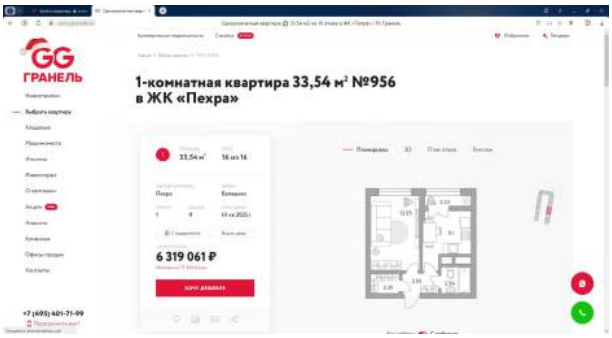
210 325 210 325

Значение поправки на этаж составит:

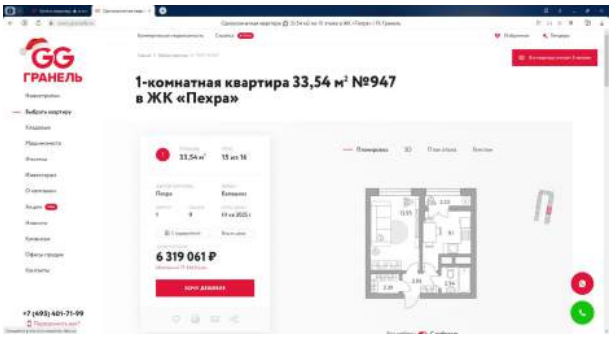
$$П = (\frac{210\ 325}{210\ 325} - 1) * 100 = 0\%$$

1-но комнатные квартиры

последний этаж



промежуточный этаж

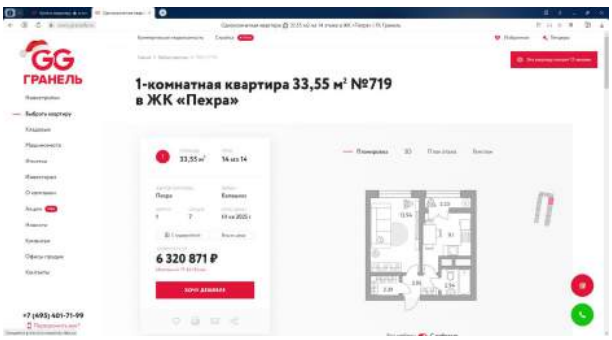


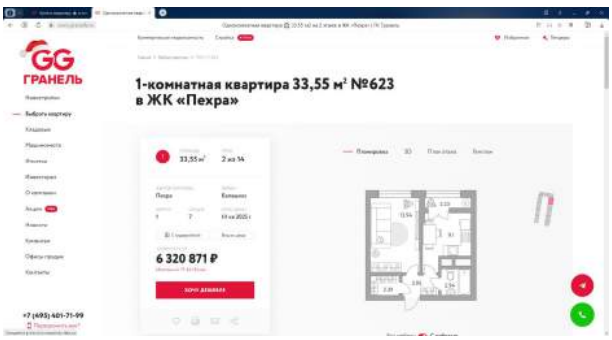
Удельная цена предложения:

188 404 188 404

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{188\ 404}{188\ 404} - 1) * 100 = 0\%$$





Удельная цена предложения:

146 932 146 932

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{146\ 932}{146\ 932} - 1) * 100 = 0\%$$



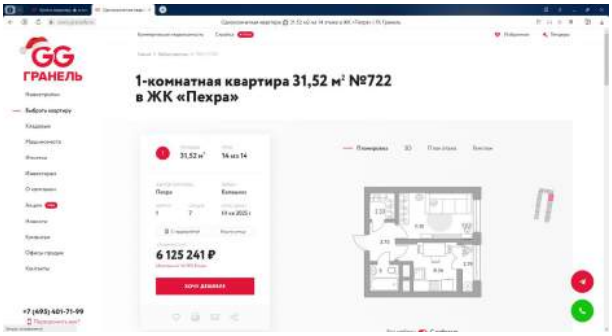


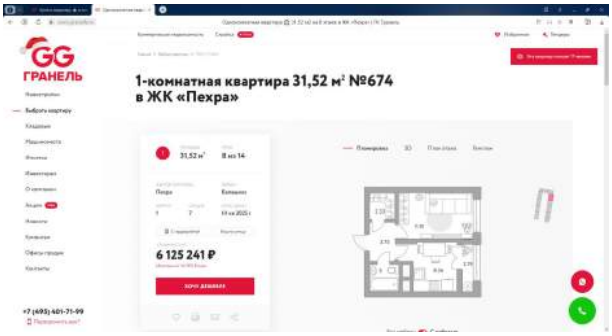
Удельная цена предложения:

188 402 188 402

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{188\ 402}{188\ 402} - 1) * 100 = 0\%$$





Удельная цена предложения:

194 329 194 329

Значение поправки на этаж составит:

$$П = (\frac{194\ 329}{194\ 329} - 1) * 100 = 0\%$$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для квартир «студий», права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 435					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 452					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 482					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 620					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 636					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 661					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 677					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 692					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 724					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 745					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 753					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 766					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 863					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 877					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 899					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 931					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Площадь, кв. м	22,88	24,46	26,75	26,91	31,99
Цена, руб.	4 812 240,0	5 144 516,0	4 950 982,0	4 980 617,0	6 406 060,0
Удельная цена, руб./кв.м.	210 325,0	210 324,0	185 083,0	185 084,0	200 252,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	197 706,0	197 705,0	173 978,0	173 979,0	188 237,0
Статистические данные для квартир «студий»					
минимальное значение	173 978				
максимальное значение	197 706				
среднее значение между минимальным и максимальным	185 842				
стандартное отклонение	11 912				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

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	66,31	66,31	71,87	71,96	71,96
Цена, руб.	11 628 715,0	11 628 715,0	12 603 722,0	12 619 540,0	12 619 540,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 369,0	175 369,0	175 368,0	175 369,0	175 369,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	164 847,0	164 847,0	164 846,0	164 847,0	164 847,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 556					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 559					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 576					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 588					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 599					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 614					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 655					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 671					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 686					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 702					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 714					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 720					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 728					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 740					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 750					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 768					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 769					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 776					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
предложения), %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 785					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 807					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 818					
Площадь, кв. м	50,84	51,49	52,50	54,73	56,95
Цена, руб.	9 307 355,0	9 426 277,0	9 611 235,0	8 817 088,0	10 425 869,0
Удельная цена, руб./кв.м.	183 071,0	183 070,0	183 071,0	161 102,0	183 071,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172 087,0	172 086,0	172 087,0	151 436,0	172 087,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 821					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 826					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 844					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 861					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 883					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 911					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 925					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 930					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 955					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 976					
Площадь, кв. м	66,31	66,31	71,87	71,96	71,96
Цена, руб.	11 628 715,0	11 628 715,0	12 603 722,0	12 619 540,0	12 619 540,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 369,0	175 369,0	175 368,0	175 369,0	175 369,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	164 847,0	164 847,0	164 846,0	164 847,0	164 847,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 978					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 990					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1008					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1011					
Площадь, кв. м	66,31	66,31	71,87	71,96	71,96
Цена, руб.	11 628 715,0	11 628 715,0	12 603 722,0	12 619 540,0	12 619 540,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 369,0	175 369,0	175 368,0	175 369,0	175 369,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	164 847,0	164 847,0	164 846,0	164 847,0	164 847,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1019					
Площадь, кв. м	66,31	66,31	71,87	71,96	71,96
Цена, руб.	11 628 715,0	11 628 715,0	12 603 722,0	12 619 540,0	12 619 540,0
Удельная цена, руб./кв.м.	175 369,0	175 369,0	175 368,0	175 369,0	175 369,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	164 847,0	164 847,0	164 846,0	164 847,0	164 847,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Площадь, кв. м	31,52	33,27	33,55	34,22	39,42
Цена, руб.	6 125 241,0	5 689 480,0	6 320 871,0	5 673 471,0	7 473 594,0
Удельная цена, руб./кв.м.	194 329,0	171 009,0	188 402,0	165 794,0	189 589,0

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	182 669,0	160 748,0	177 098,0	155 846,0	178 214,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	155 846				
максимальное значение	182 669				
среднее значение между минимальным и максимальным	169 258				
стандартное отклонение	11 833				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	7%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	8%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	151 436				
максимальное значение	172 087				
среднее значение между минимальным и максимальным	161 762				
стандартное отклонение	9 235				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				
Статистические данные для 3-х комнатных квартир					
минимальное значение	164 846				
максимальное значение	164 847				
среднее значение между минимальным и максимальным	164 847				
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 7%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 0% до 8%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,*

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

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 180 из 407

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 435					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 452					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 472					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 482					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 620					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 636					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 661					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 677					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 692					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 724					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 745					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 753					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 766					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				

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 808					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 863					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 877					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 899					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 931					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	210 325	210 324	185 083	185 084	200 252
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	197 706	197 705	173 978	173 979	188 237
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 619	12 619	11 105	11 105	12 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 463				
Веса, %	19,6946	19,6946	20,3311	20,3311	19,9485
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	186 200				

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.	175 369	175 369	175 368	175 369	175 369
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	164 847	164 847	164 846	164 847	164 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 522	10 522	10 522	10 522	10 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 610				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	164 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 556					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 559					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 569					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 576					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 588					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 599					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 614					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 655					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 671					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 686					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 702					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 714					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 720					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 728					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 740					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 750					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 768					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				

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 769					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 776					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 785					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 807					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 818					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	183 071	183 070	183 071	161 102	183 071
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	172 087	172 086	172 087	151 436	172 087
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 984	10 984	10 984	9 666	10 984
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 602				
Веса, %	19,8771	19,8771	19,8771	20,4918	19,8771
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	167 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 821					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 826					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 844					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 861					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 883					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 911					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 925					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 930					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 955					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 976					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 369	175 369	175 368	175 369	175 369
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	164 847	164 847	164 846	164 847	164 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 522	10 522	10 522	10 522	10 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 610				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	164 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 978					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 990					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1008					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1011					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 369	175 369	175 368	175 369	175 369
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	164 847	164 847	164 846	164 847	164 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 522	10 522	10 522	10 522	10 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 610				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	164 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1019					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	175 369	175 369	175 368	175 369	175 369
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	164 847	164 847	164 846	164 847	164 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 522	10 522	10 522	10 522	10 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 610				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	164 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	194 329	171 009	188 402	165 794	189 589
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	182 669	160 748	177 098	155 846	178 214
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 660	10 261	11 304	9 948	11 375
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 548				
Веса, %	19,6561	20,2973	19,8192	20,4407	19,7867
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	170 800				

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	15	435	1	23,62	186 200	4 398 044
2	5	18	452	1	24,46	186 200	4 554 452
3	5	21	472	1	23,63	186 200	4 399 906
4	5	22	480	3	71,96	164 800	11 859 008
5	5	23	482	1	24,46	186 200	4 554 452
6	6	13	556	2	50,84	167 900	8 536 036
7	6	14	559	2	52,5	167 900	8 814 750
8	6	16	569	2	52,5	167 900	8 814 750
9	6	17	576	2	50,84	167 900	8 536 036
10	6	19	588	2	51,21	167 900	8 598 159

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ 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.
11	6	22	599	2	52,5	167 900	8 814 750
12	6	25	614	2	52,5	167 900	8 814 750
13	7	2	620	1	23,51	186 200	4 377 562
14	7	4	636	1	23,51	186 200	4 377 562
15	7	6	655	1	33,55	170 800	5 730 340
16	7	7	661	1	23,74	186 200	4 420 388
17	7	8	671	1	33,55	170 800	5 730 340
18	7	9	677	1	23,74	186 200	4 420 388
19	7	10	686	1	33,27	170 800	5 682 516
20	7	11	692	1	23,51	186 200	4 377 562
21	7	12	702	1	33,27	170 800	5 682 516
22	7	13	714	1	31,52	170 800	5 383 616
23	7	14	720	1	31,49	170 800	5 378 492
24	8	2	724	1	26,75	186 200	4 980 850
25	8	3	728	1	33,33	170 800	5 692 764
26	8	4	740	1	35,6	170 800	6 080 480
27	8	5	745	1	26,75	186 200	4 980 850
28	8	6	750	1	33,43	170 800	5 709 844
29	8	6	753	1	26,91	186 200	5 010 642
30	8	8	766	1	26,75	186 200	4 980 850
31	8	8	768	1	35,6	170 800	6 080 480
32	8	8	769	2	56,95	167 900	9 561 905
33	8	9	776	2	56,95	167 900	9 561 905
34	8	11	785	1	33,43	170 800	5 709 844
35	8	14	807	1	33,85	170 800	5 781 580
36	8	14	808	1	26,75	186 200	4 980 850
37	8	15	818	2	56,95	167 900	9 561 905
38	8	16	821	1	33,85	170 800	5 781 580
39	9	2	826	1	33,94	170 800	5 796 952
40	9	4	844	1	33,94	170 800	5 796 952
41	9	5	861	1	33,89	170 800	5 788 412
42	9	6	863	1	22,74	186 200	4 234 188
43	9	7	877	1	22,88	186 200	4 260 256
44	9	8	883	1	33,27	170 800	5 682 516
45	9	10	899	1	22,74	186 200	4 234 188
46	9	11	911	1	33,54	170 800	5 728 632
47	9	13	925	1	33,94	170 800	5 796 952
48	9	13	930	1	31,41	170 800	5 364 828
49	9	13	931	1	22,88	186 200	4 260 256
50	9	16	954	1	22,74	186 200	4 234 188
51	9	16	955	1	33,27	170 800	5 682 516
52	10	5	976	3	71,87	164 800	11 844 176
53	10	5	978	1	31,06	170 800	5 305 048
54	10	7	990	1	31,65	170 800	5 405 820
55	10	11	1 008	1	31,06	170 800	5 305 048
56	10	12	1 011	3	71,87	164 800	11 844 176
57	10	13	1 019	3	66,31	164 800	10 927 888
58	10	13	1 020	1	31,65	170 800	5 405 820
Итого					**2 106,18**		**363 611 516**

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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 189 из 407

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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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:

363 611 516 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	15	435	1	23,62	4 398 044
2	5	18	452	1	24,46	4 554 452
3	5	21	472	1	23,63	4 399 906
4	5	22	480	3	71,96	11 859 008
5	5	23	482	1	24,46	4 554 452
6	6	13	556	2	50,84	8 536 036
7	6	14	559	2	52,5	8 814 750
8	6	16	569	2	52,5	8 814 750
9	6	17	576	2	50,84	8 536 036
10	6	19	588	2	51,21	8 598 159
11	6	22	599	2	52,5	8 814 750
12	6	25	614	2	52,5	8 814 750
13	7	2	620	1	23,51	4 377 562
14	7	4	636	1	23,51	4 377 562
15	7	6	655	1	33,55	5 730 340
16	7	7	661	1	23,74	4 420 388
17	7	8	671	1	33,55	5 730 340
18	7	9	677	1	23,74	4 420 388
19	7	10	686	1	33,27	5 682 516
20	7	11	692	1	23,51	4 377 562
21	7	12	702	1	33,27	5 682 516
22	7	13	714	1	31,52	5 383 616
23	7	14	720	1	31,49	5 378 492
24	8	2	724	1	26,75	4 980 850
25	8	3	728	1	33,33	5 692 764
26	8	4	740	1	35,6	6 080 480
27	8	5	745	1	26,75	4 980 850
28	8	6	750	1	33,43	5 709 844
29	8	6	753	1	26,91	5 010 642
30	8	8	766	1	26,75	4 980 850
31	8	8	768	1	35,6	6 080 480
32	8	8	769	2	56,95	9 561 905
33	8	9	776	2	56,95	9 561 905
34	8	11	785	1	33,43	5 709 844
35	8	14	807	1	33,85	5 781 580
36	8	14	808	1	26,75	4 980 850
37	8	15	818	2	56,95	9 561 905
38	8	16	821	1	33,85	5 781 580
39	9	2	826	1	33,94	5 796 952
40	9	4	844	1	33,94	5 796 952

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
41	9	5	861	1	33,89	5 788 412
42	9	6	863	1	22,74	4 234 188
43	9	7	877	1	22,88	4 260 256
44	9	8	883	1	33,27	5 682 516
45	9	10	899	1	22,74	4 234 188
46	9	11	911	1	33,54	5 728 632
47	9	13	925	1	33,94	5 796 952
48	9	13	930	1	31,41	5 364 828
49	9	13	931	1	22,88	4 260 256
50	9	16	954	1	22,74	4 234 188
51	9	16	955	1	33,27	5 682 516
52	10	5	976	3	71,87	11 844 176
53	10	5	978	1	31,06	5 305 048
54	10	7	990	1	31,65	5 405 820
55	10	11	1 008	1	31,06	5 305 048
56	10	12	1 011	3	71,87	11 844 176
57	10	13	1 019	3	66,31	10 927 888
58	10	13	1 020	1	31,65	5 405 820

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 58 (Пятидесяти восьми) квартир площадью 2 106,18 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:

363 611 516

(Триста шестьдесят три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч пятьсот шестнадцать)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	5	15	435	1	23,62	4 398 044
2	5	18	452	1	24,46	4 554 452
3	5	21	472	1	23,63	4 399 906
4	5	22	480	3	71,96	11 859 008
5	5	23	482	1	24,46	4 554 452
6	6	13	556	2	50,84	8 536 036
7	6	14	559	2	52,5	8 814 750
8	6	16	569	2	52,5	8 814 750
9	6	17	576	2	50,84	8 536 036
10	6	19	588	2	51,21	8 598 159
11	6	22	599	2	52,5	8 814 750
12	6	25	614	2	52,5	8 814 750
13	7	2	620	1	23,51	4 377 562
14	7	4	636	1	23,51	4 377 562
15	7	6	655	1	33,55	5 730 340
16	7	7	661	1	23,74	4 420 388
17	7	8	671	1	33,55	5 730 340
18	7	9	677	1	23,74	4 420 388
19	7	10	686	1	33,27	5 682 516
20	7	11	692	1	23,51	4 377 562
21	7	12	702	1	33,27	5 682 516
22	7	13	714	1	31,52	5 383 616
23	7	14	720	1	31,49	5 378 492
24	8	2	724	1	26,75	4 980 850
25	8	3	728	1	33,33	5 692 764
26	8	4	740	1	35,6	6 080 480
27	8	5	745	1	26,75	4 980 850
28	8	6	750	1	33,43	5 709 844
29	8	6	753	1	26,91	5 010 642
30	8	8	766	1	26,75	4 980 850
31	8	8	768	1	35,6	6 080 480
32	8	8	769	2	56,95	9 561 905
33	8	9	776	2	56,95	9 561 905
34	8	11	785	1	33,43	5 709 844
35	8	14	807	1	33,85	5 781 580
36	8	14	808	1	26,75	4 980 850
37	8	15	818	2	56,95	9 561 905
38	8	16	821	1	33,85	5 781 580

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
39	9	2	826	1	33,94	5 796 952
40	9	4	844	1	33,94	5 796 952
41	9	5	861	1	33,89	5 788 412
42	9	6	863	1	22,74	4 234 188
43	9	7	877	1	22,88	4 260 256
44	9	8	883	1	33,27	5 682 516
45	9	10	899	1	22,74	4 234 188
46	9	11	911	1	33,54	5 728 632
47	9	13	925	1	33,94	5 796 952
48	9	13	930	1	31,41	5 364 828
49	9	13	931	1	22,88	4 260 256
50	9	16	954	1	22,74	4 234 188
51	9	16	955	1	33,27	5 682 516
52	10	5	976	3	71,87	11 844 176
53	10	5	978	1	31,06	5 305 048
54	10	7	990	1	31,65	5 405 820
55	10	11	1 008	1	31,06	5 305 048
56	10	12	1 011	3	71,87	11 844 176
57	10	13	1 019	3	66,31	10 927 888
58	10	13	1 020	1	31,65	5 405 820

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

Оценщик И. А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 193 из 407

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 № 33, 2023 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

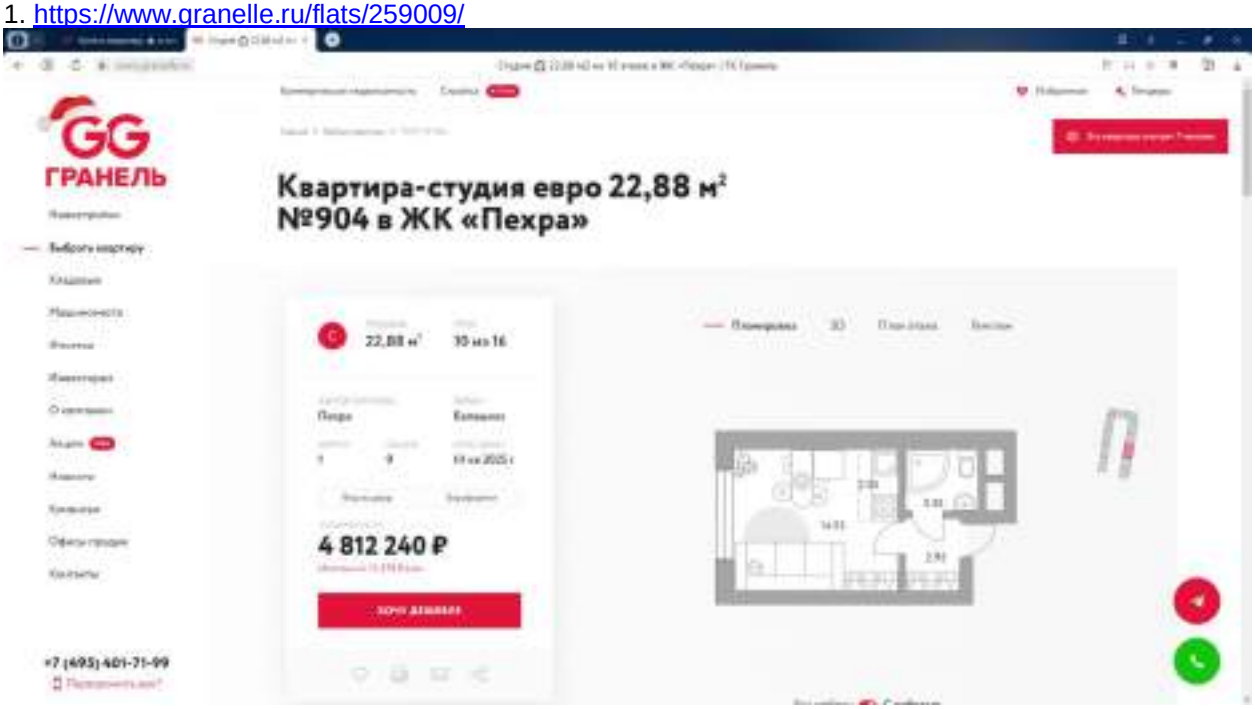
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

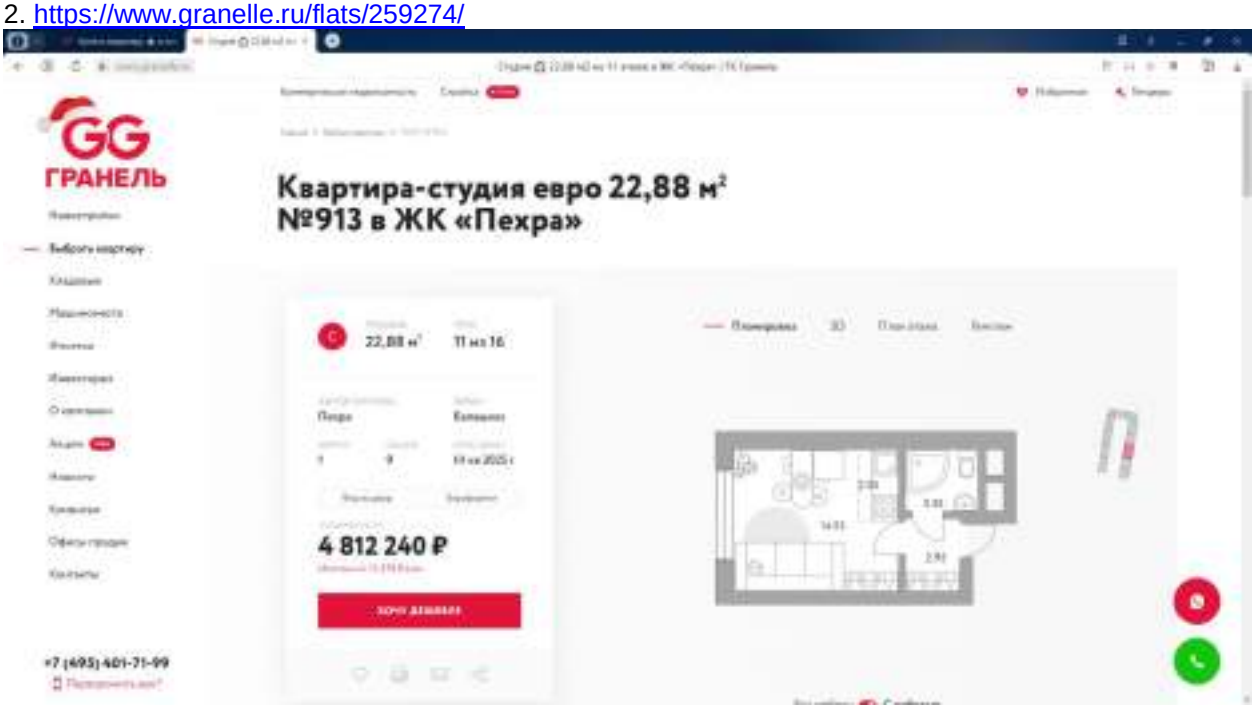
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 195 из 407

Квартиры «студии»

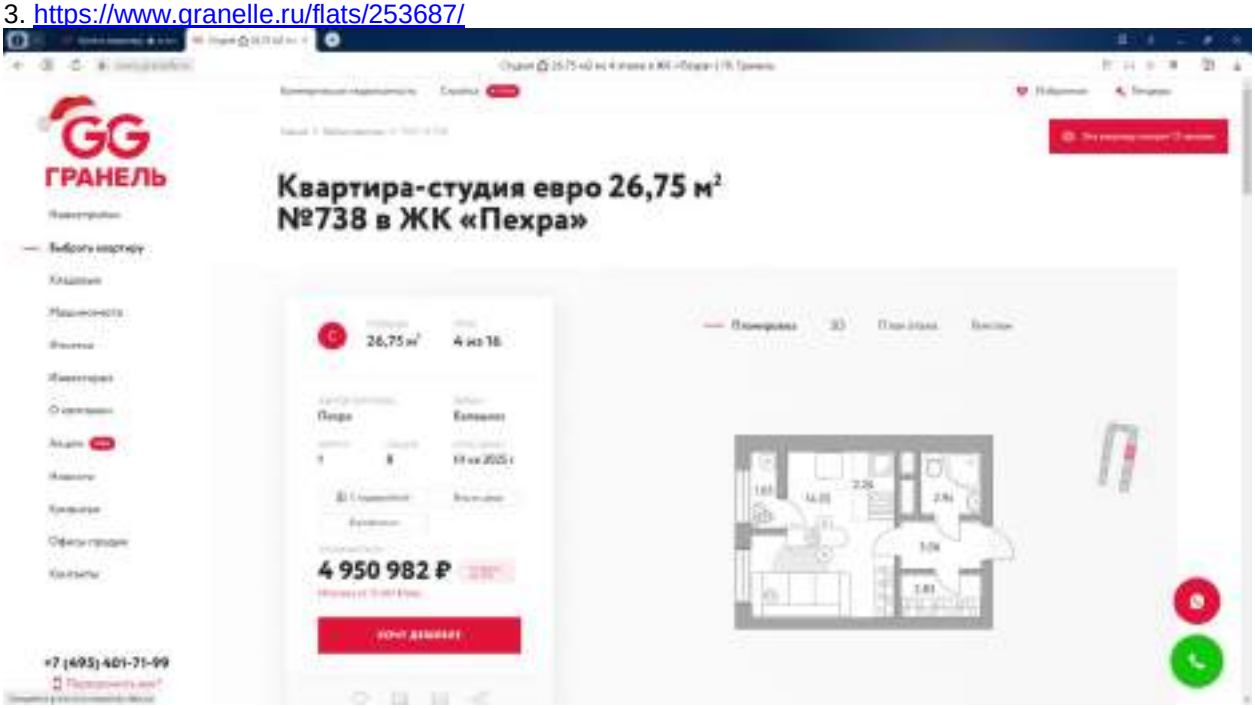
1. https://www.granelle.ru/flats/259009/



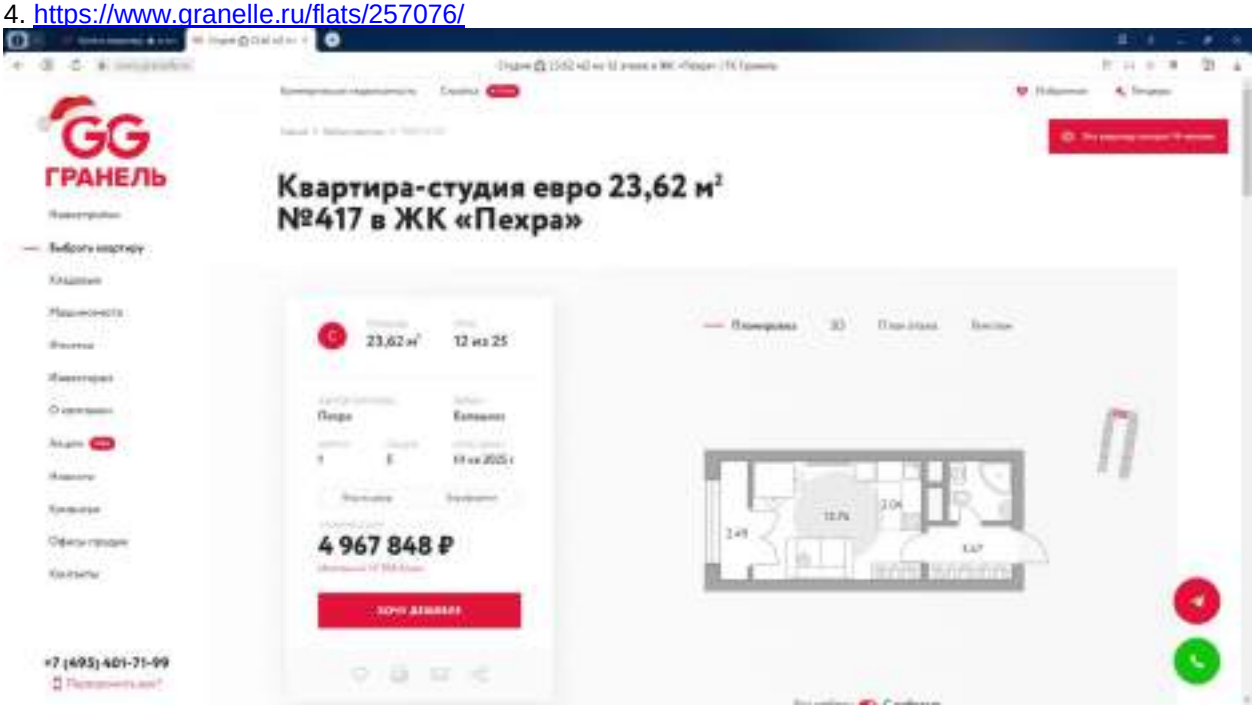
2. https://www.granelle.ru/flats/259274/



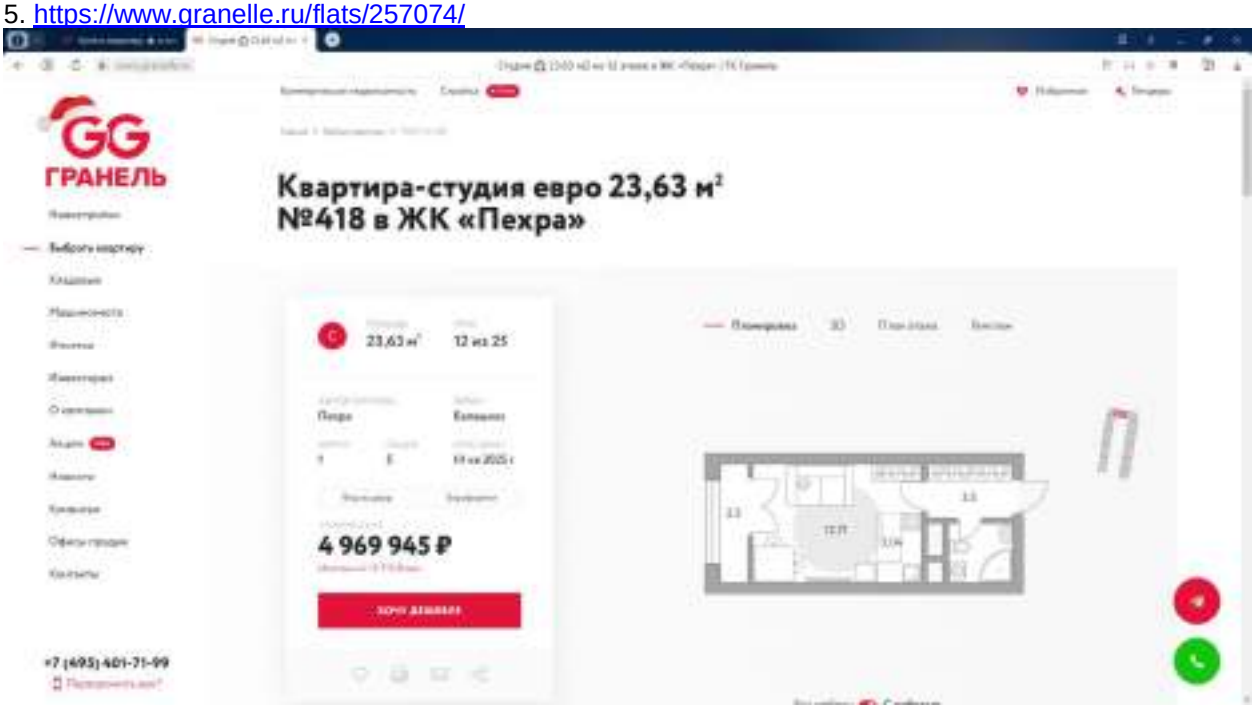
3. https://www.granelle.ru/flats/253687/



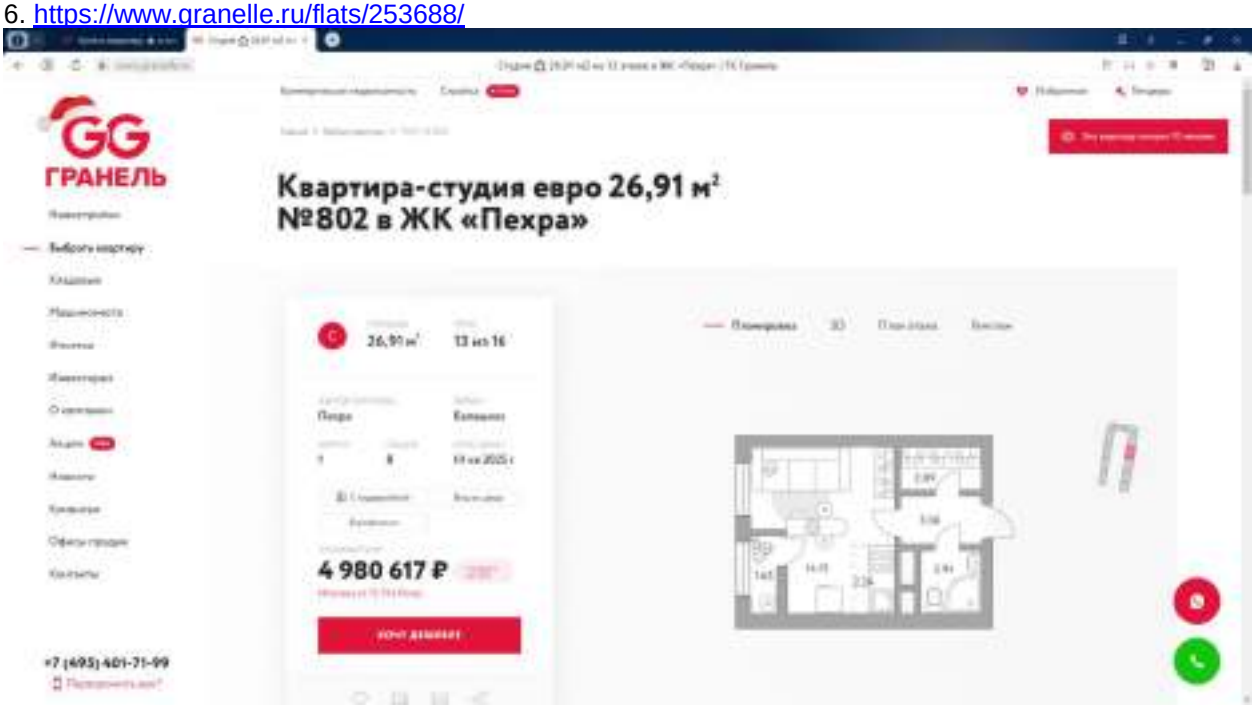
4. https://www.granelle.ru/flats/257076/



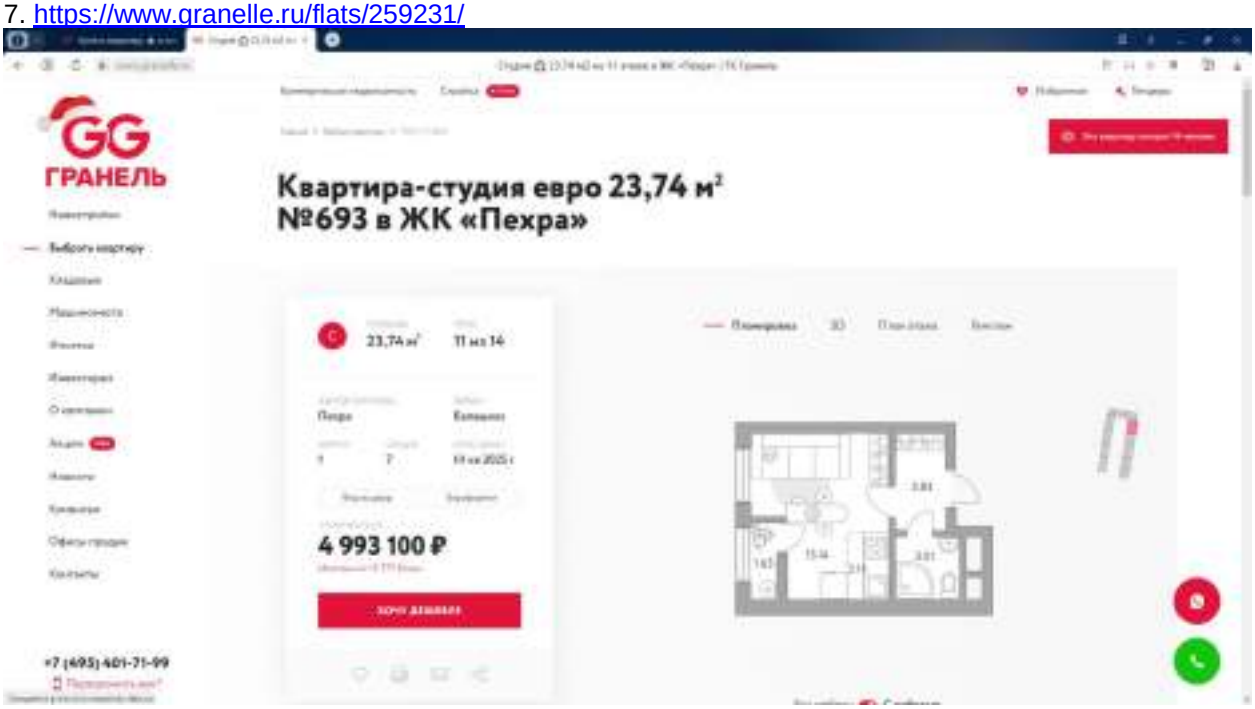
5. https://www.granelle.ru/flats/257074/



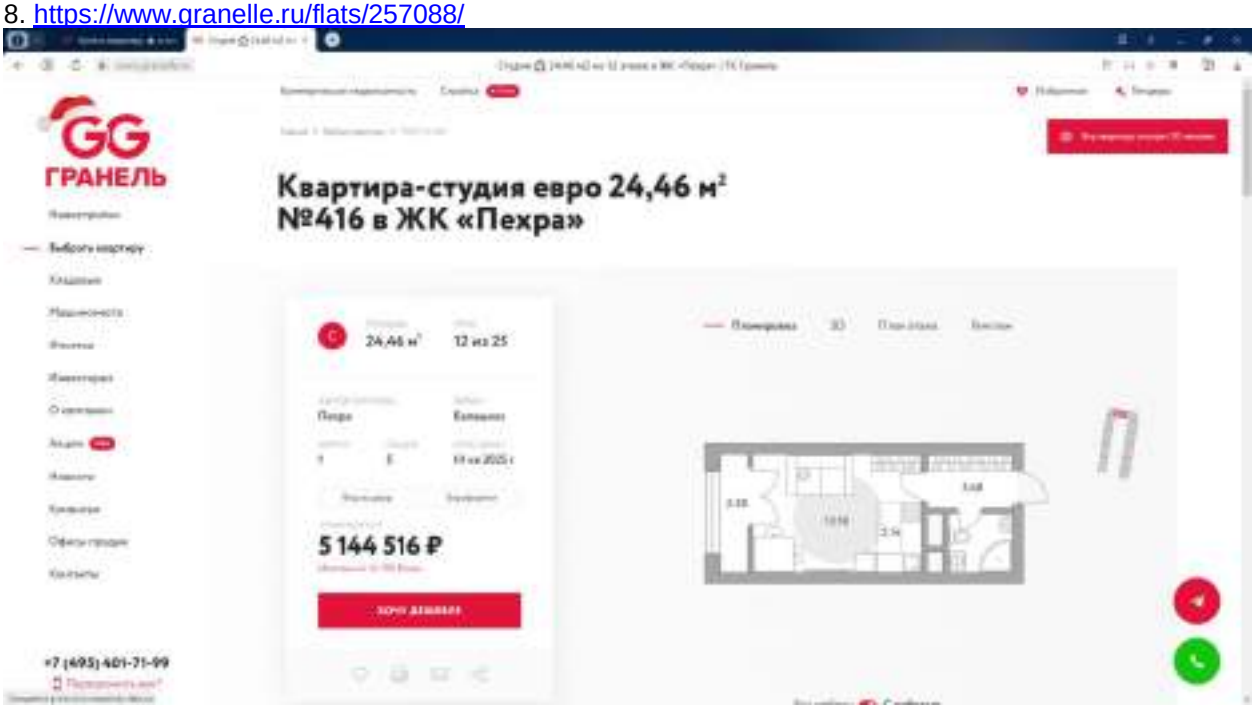
6. https://www.granelle.ru/flats/253688/



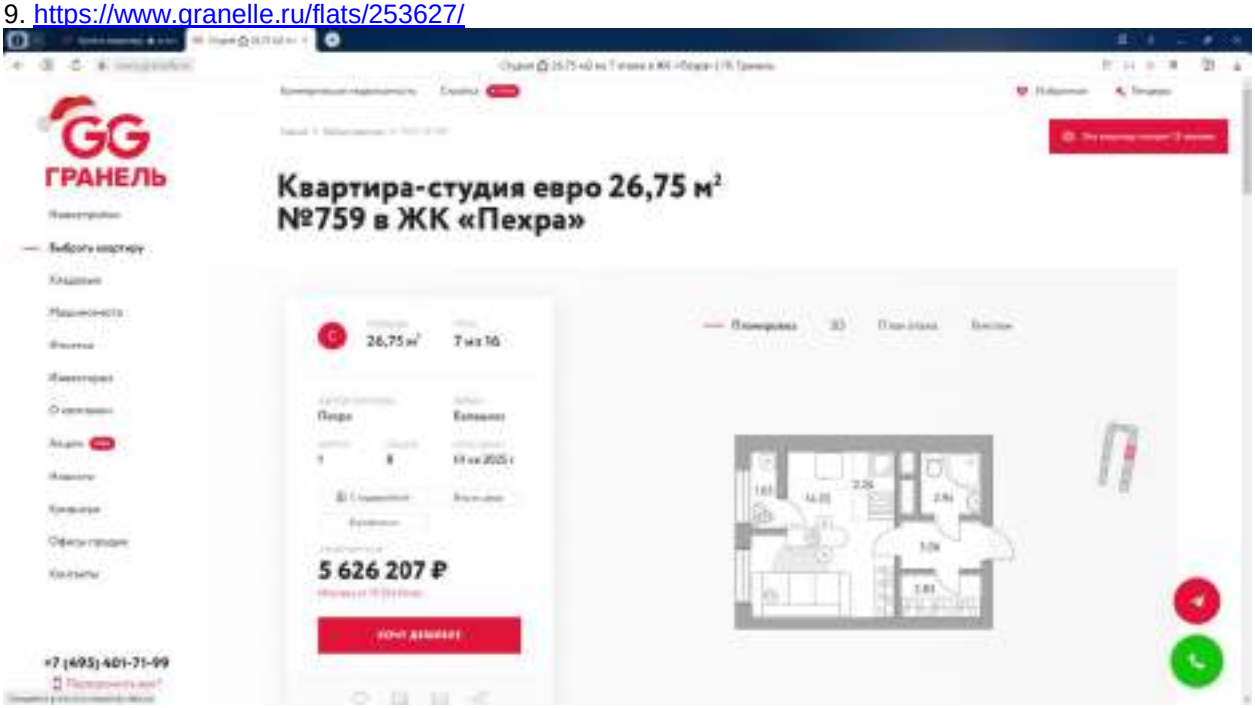
7. https://www.granelle.ru/flats/259231/



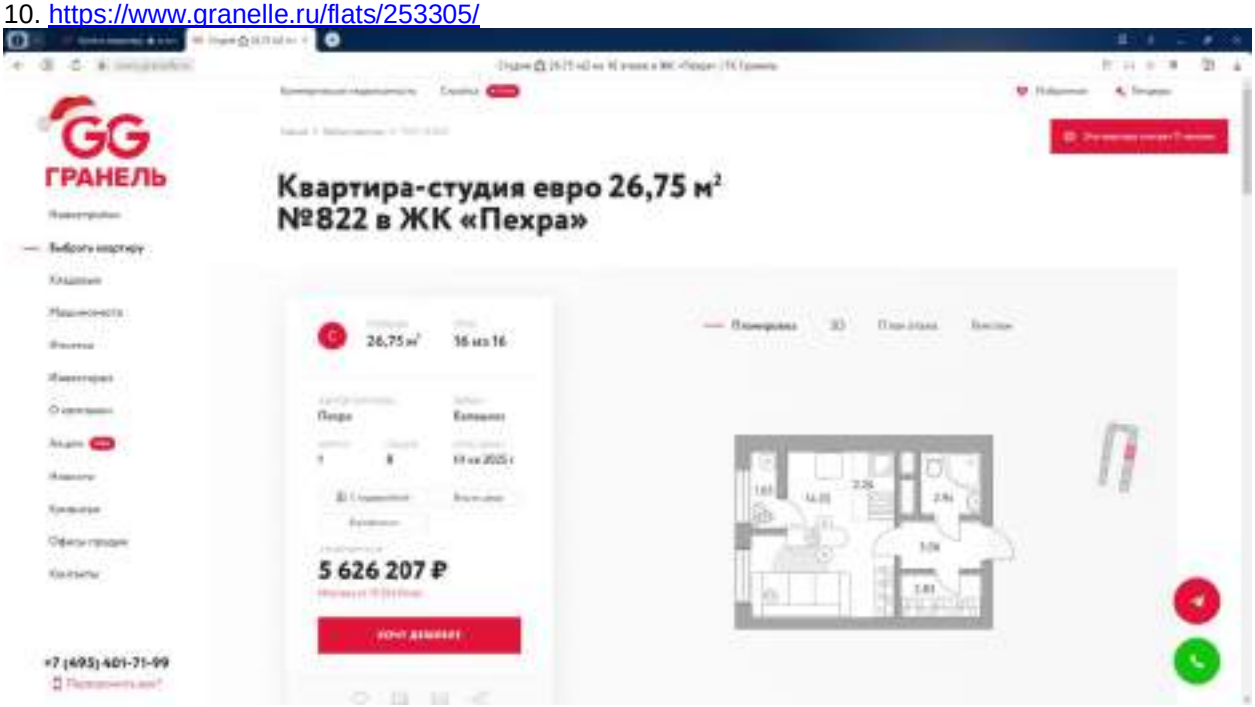
8. https://www.granelle.ru/flats/257088/



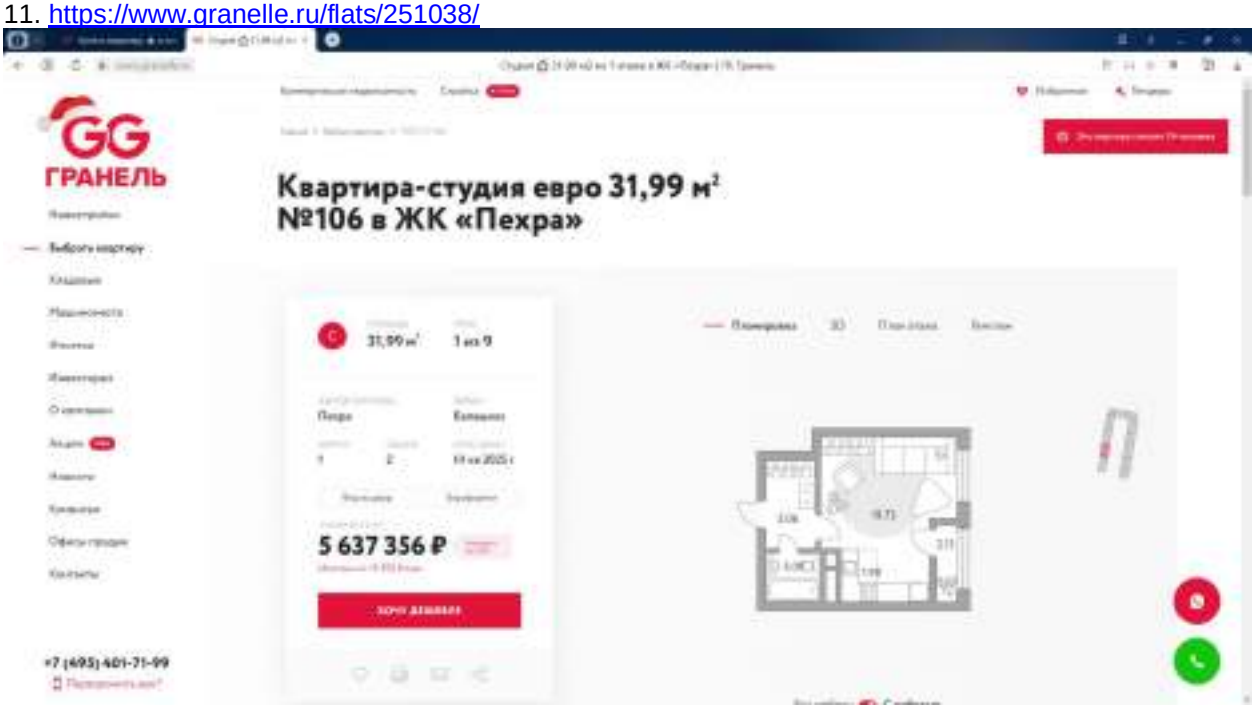
9. https://www.granelle.ru/flats/253627/



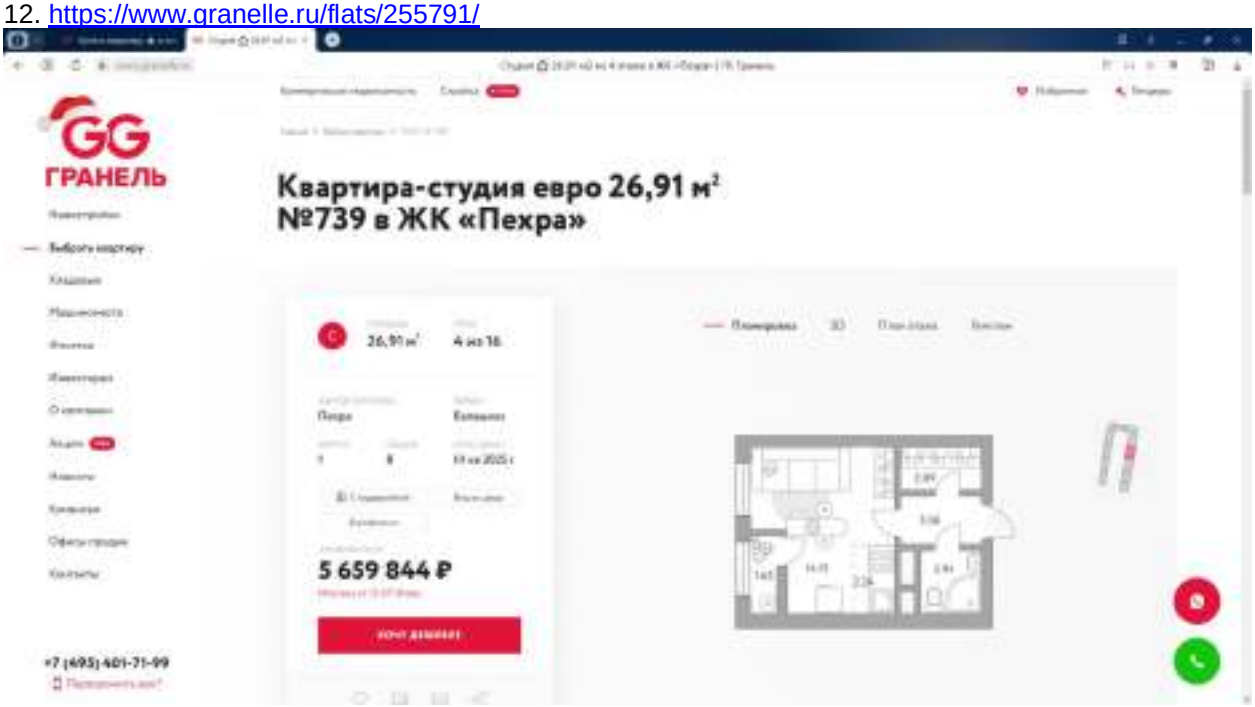
10. https://www.granelle.ru/flats/253305/



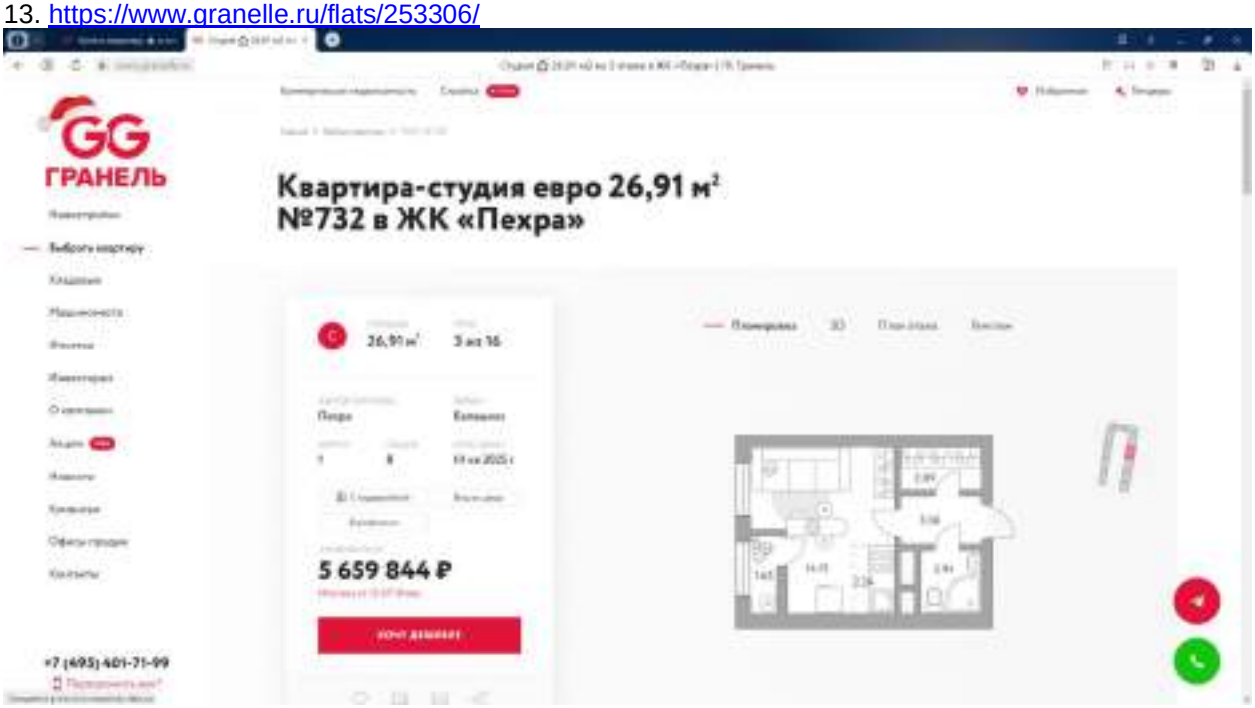
11. https://www.granelle.ru/flats/251038/



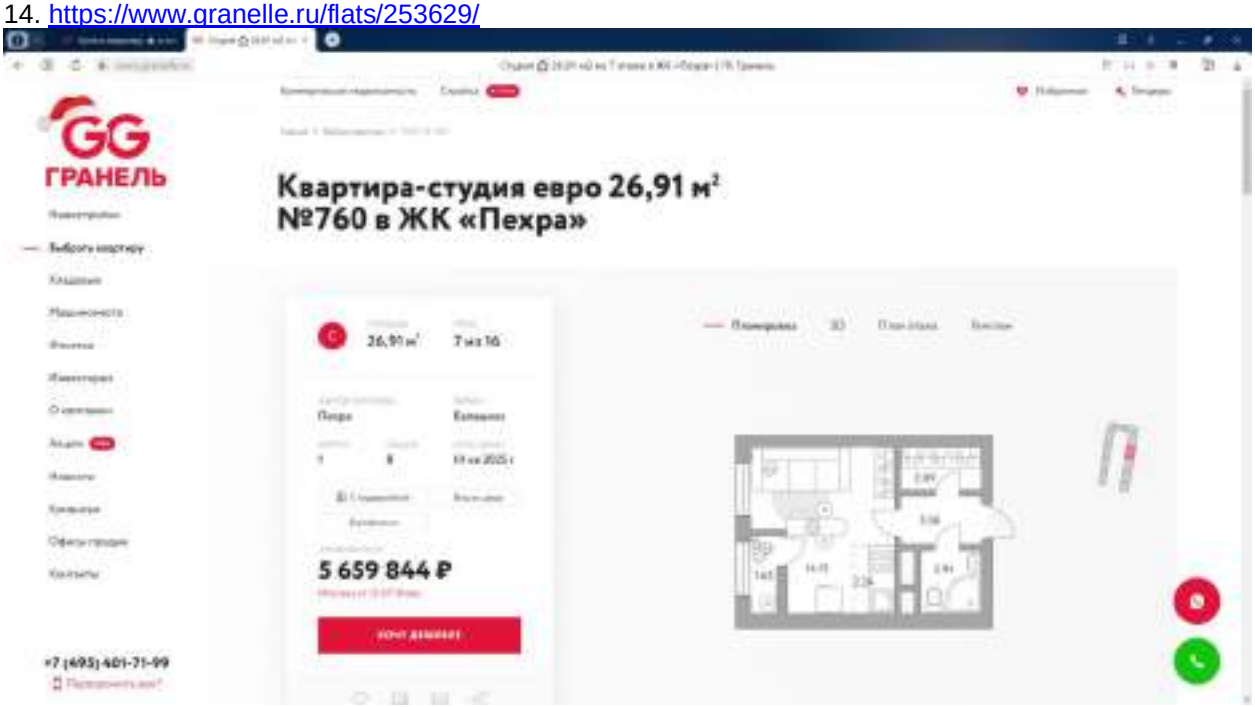
12. https://www.granelle.ru/flats/255791/



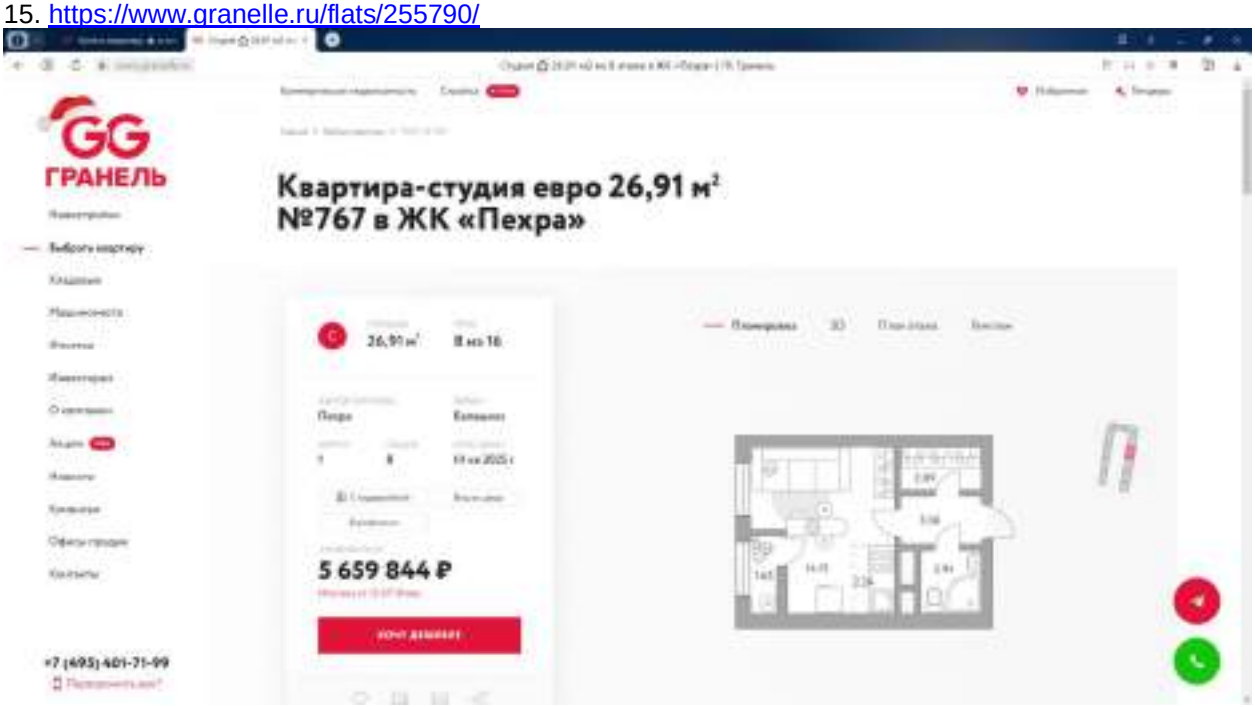
13. https://www.granelle.ru/flats/253306/



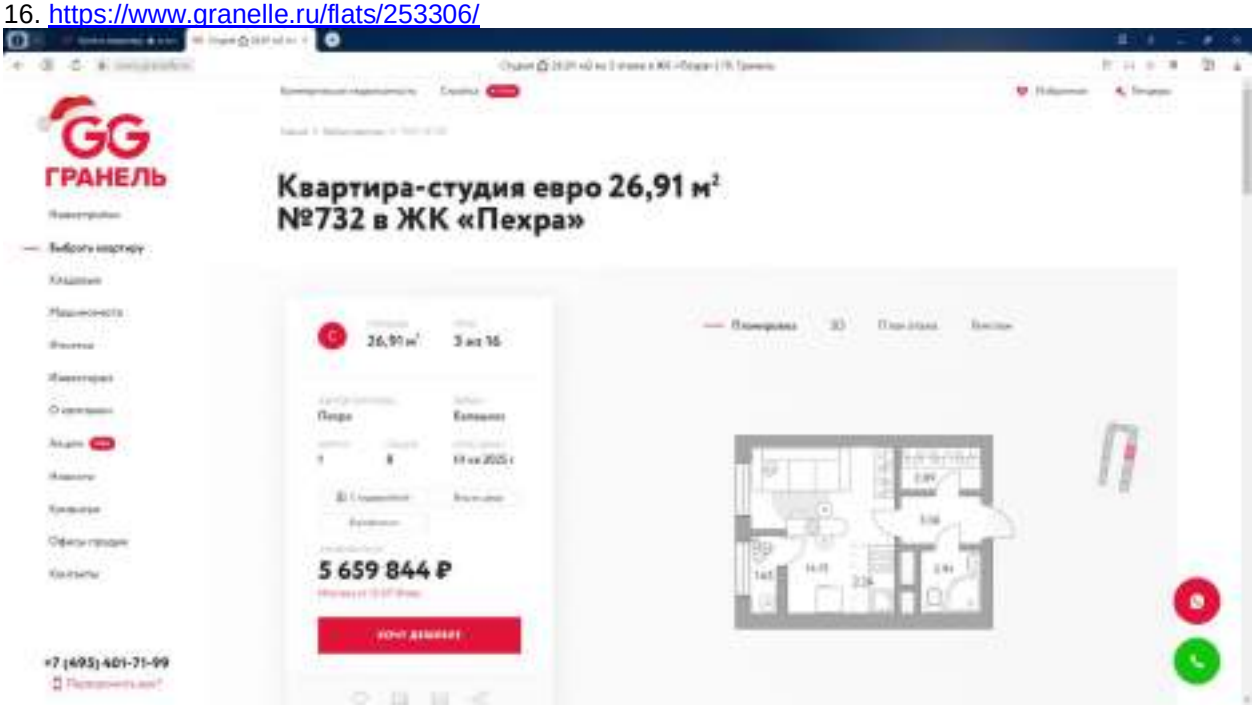
14. https://www.granelle.ru/flats/253629/



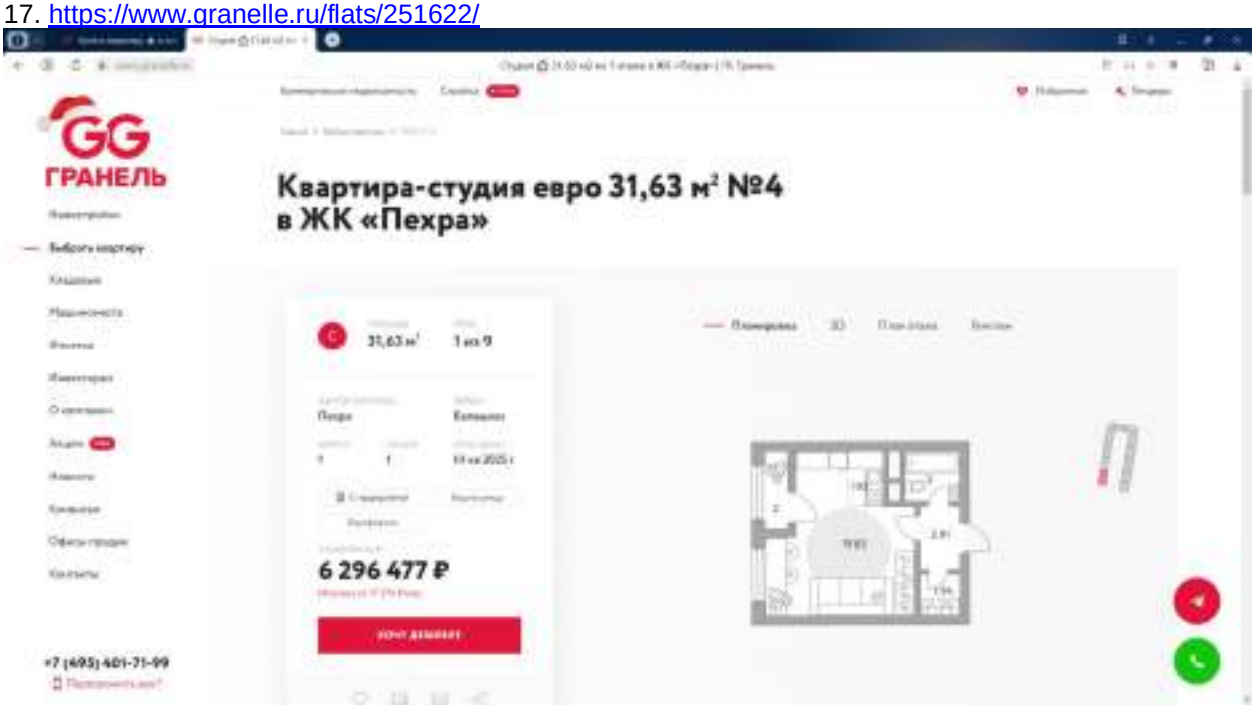
15. https://www.granelle.ru/flats/255790/



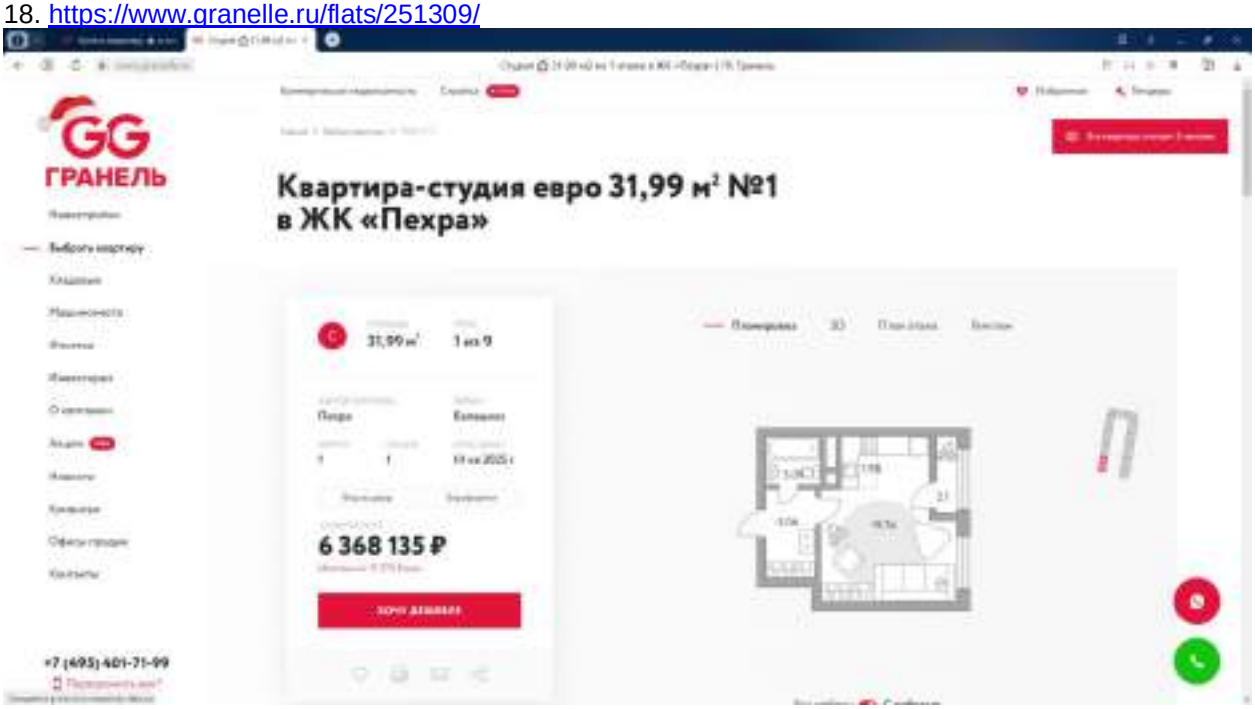
16. https://www.granelle.ru/flats/253306/



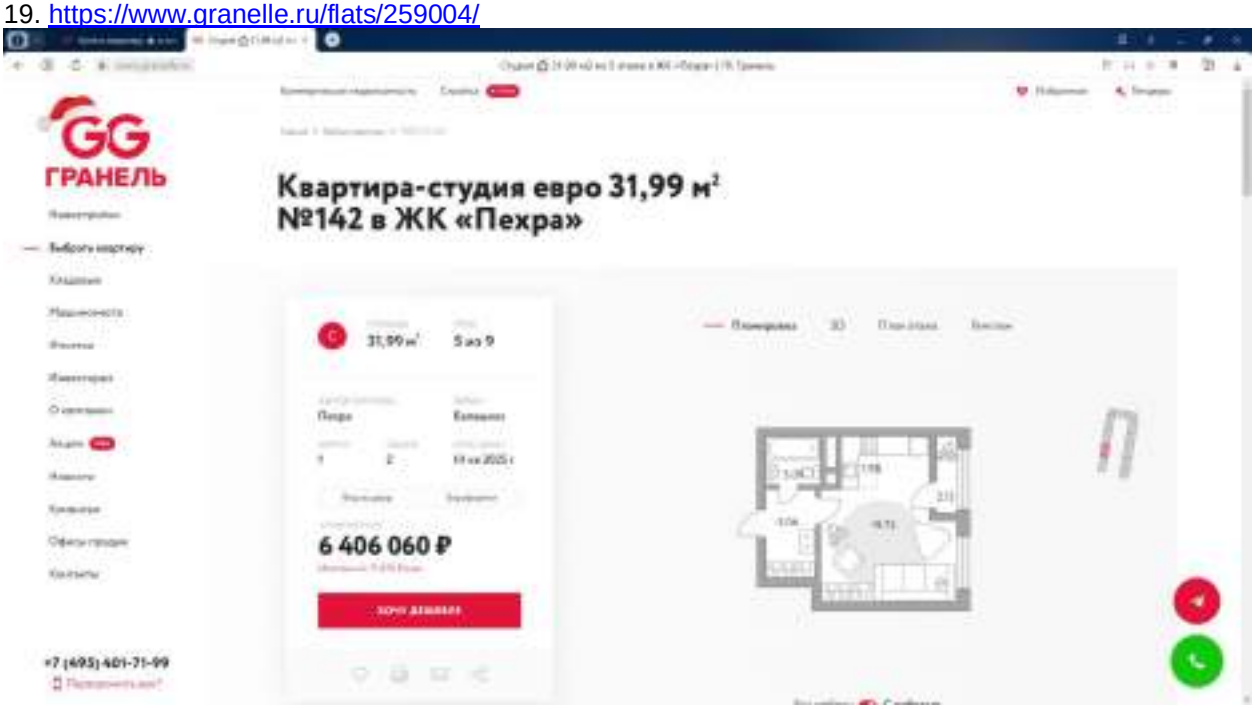
17. https://www.granelle.ru/flats/251622/



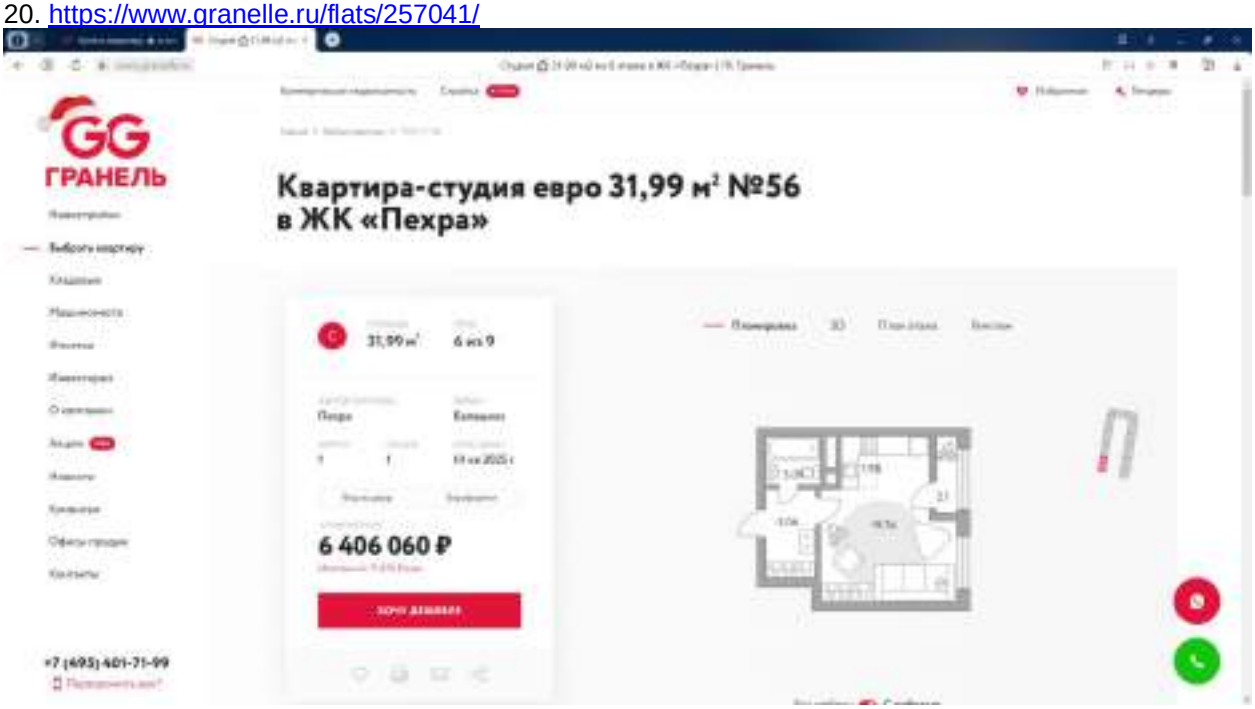
18. https://www.granelle.ru/flats/251309/



19. https://www.granelle.ru/flats/259004/

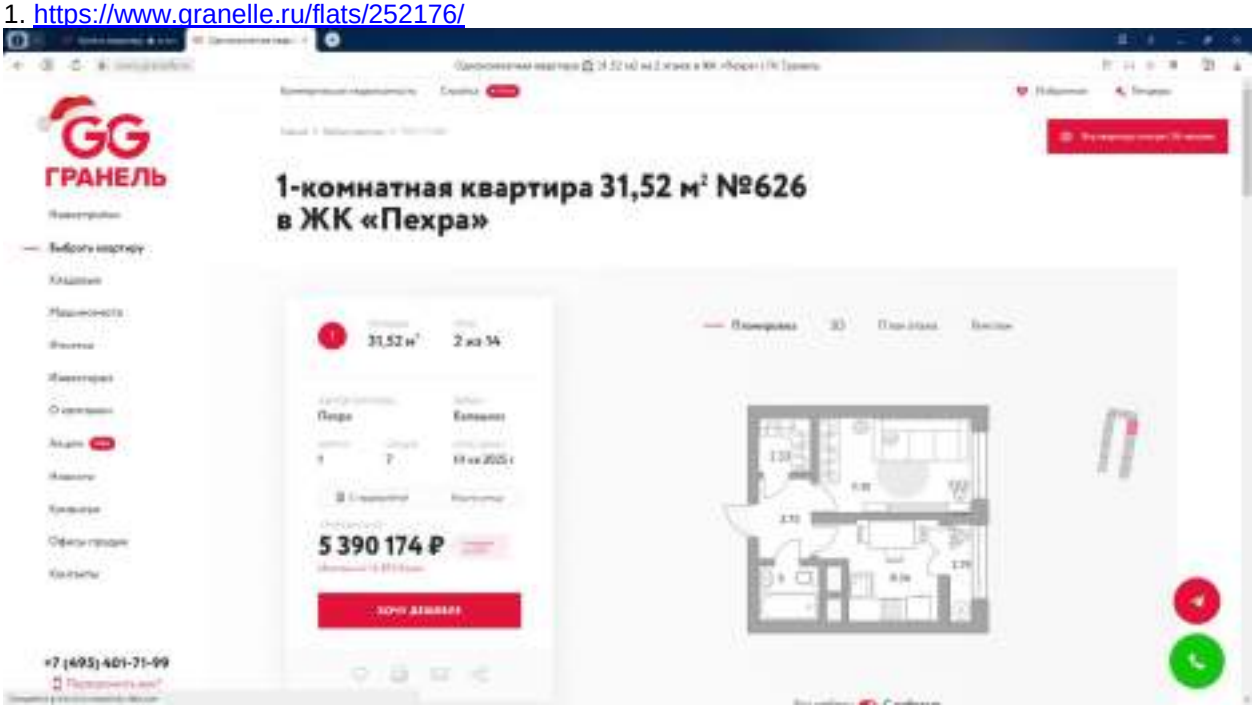


20. https://www.granelle.ru/flats/257041/

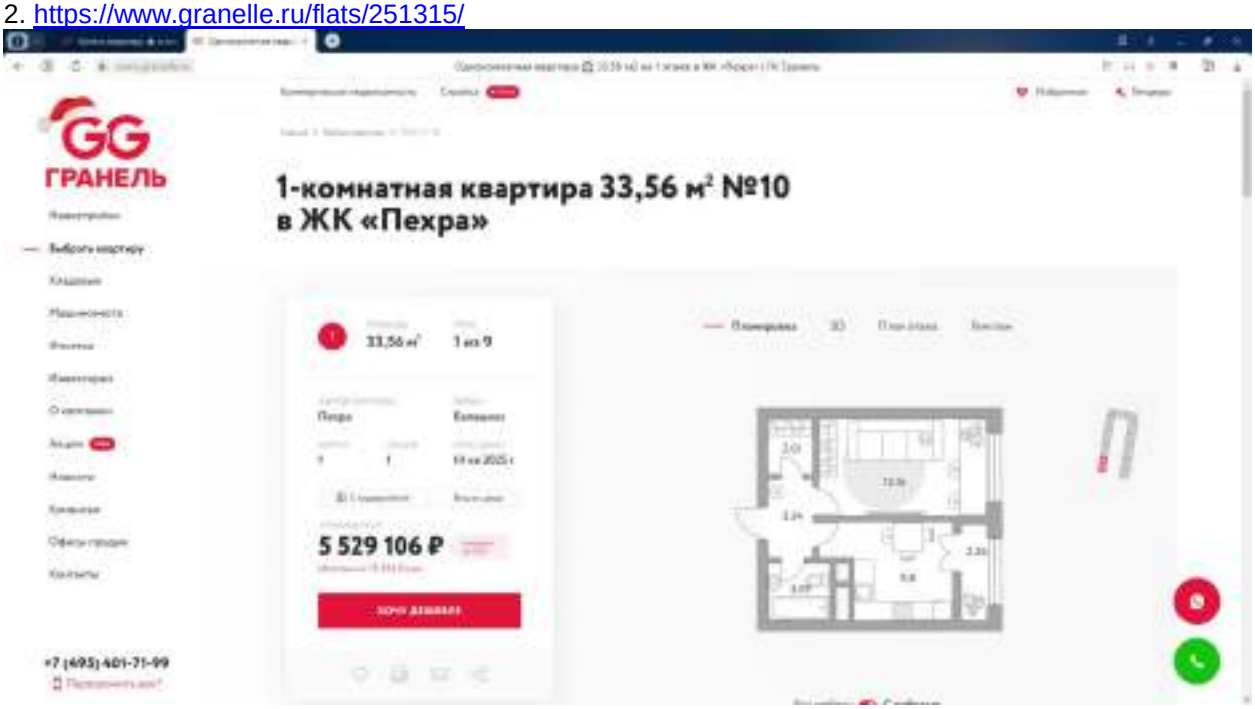


1-но комнатные квартиры

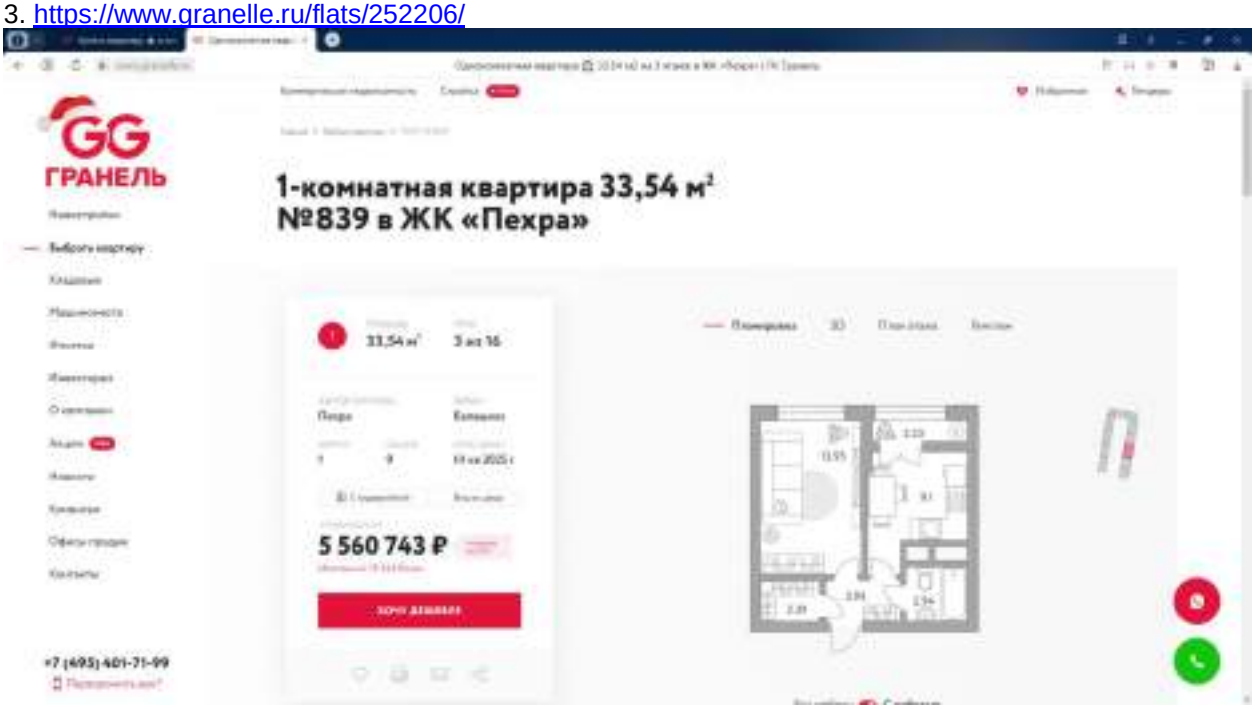
1. https://www.granelle.ru/flats/252176/



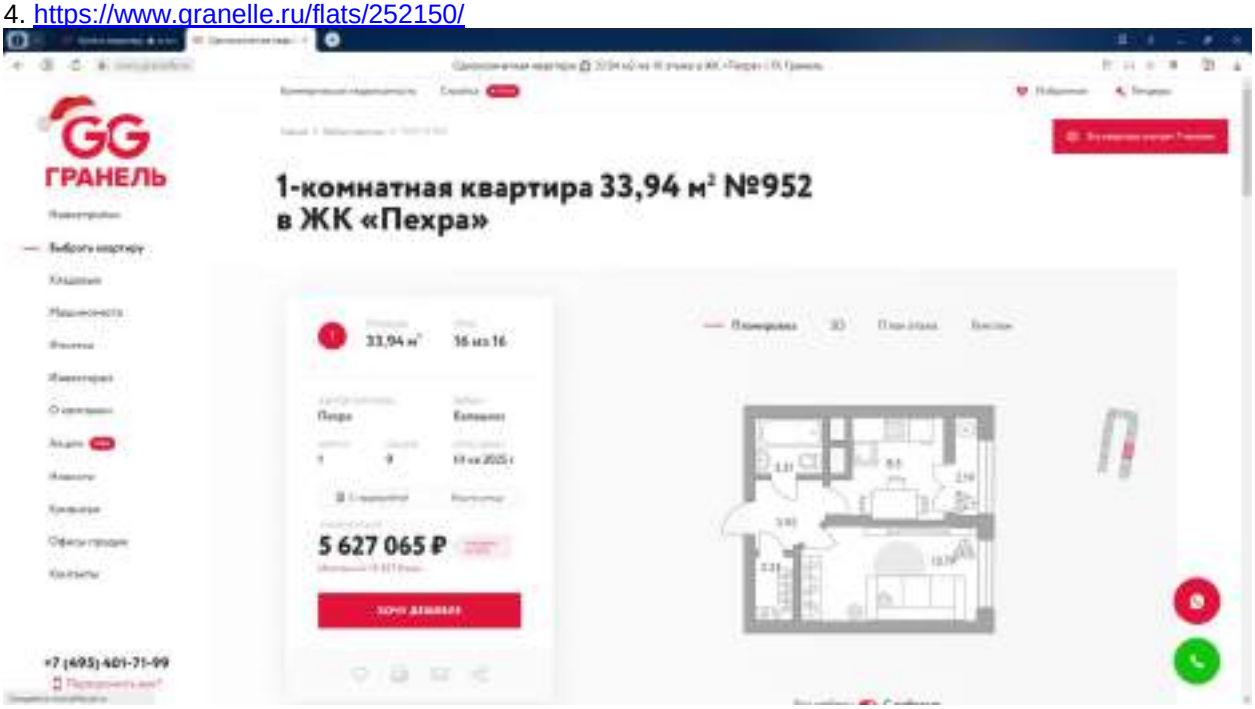
2. https://www.granelle.ru/flats/251315/



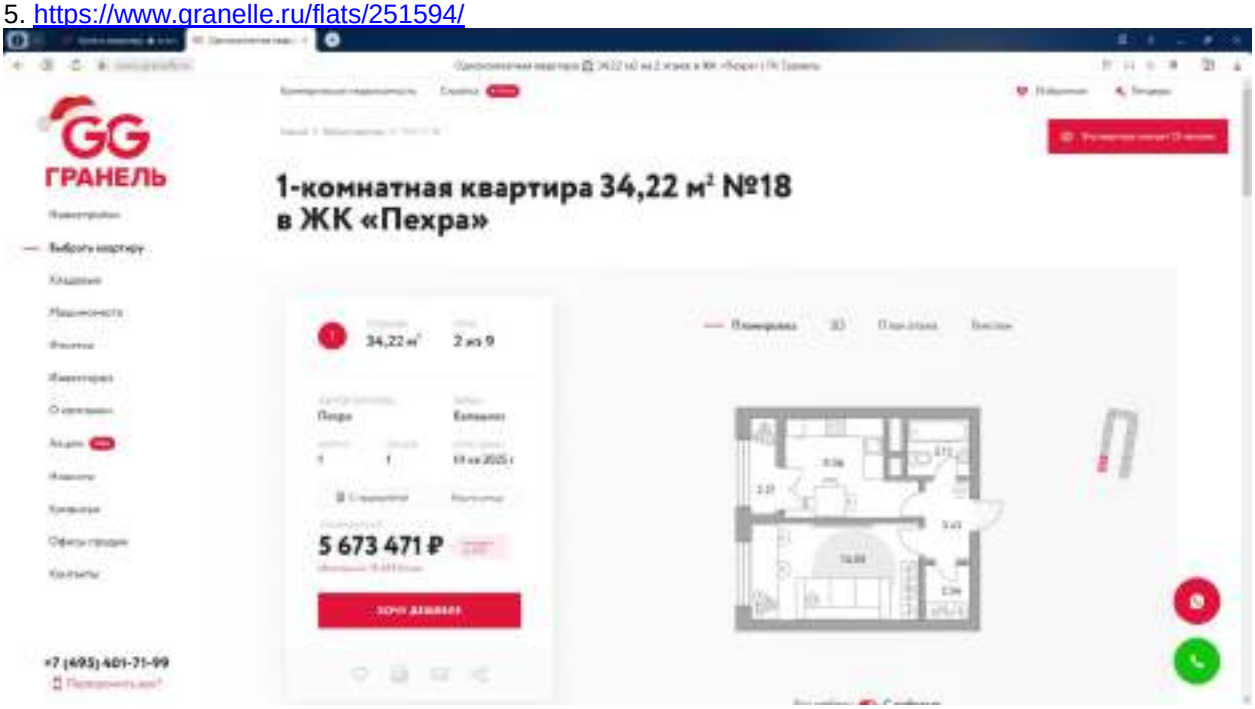
3. https://www.granelle.ru/flats/252206/



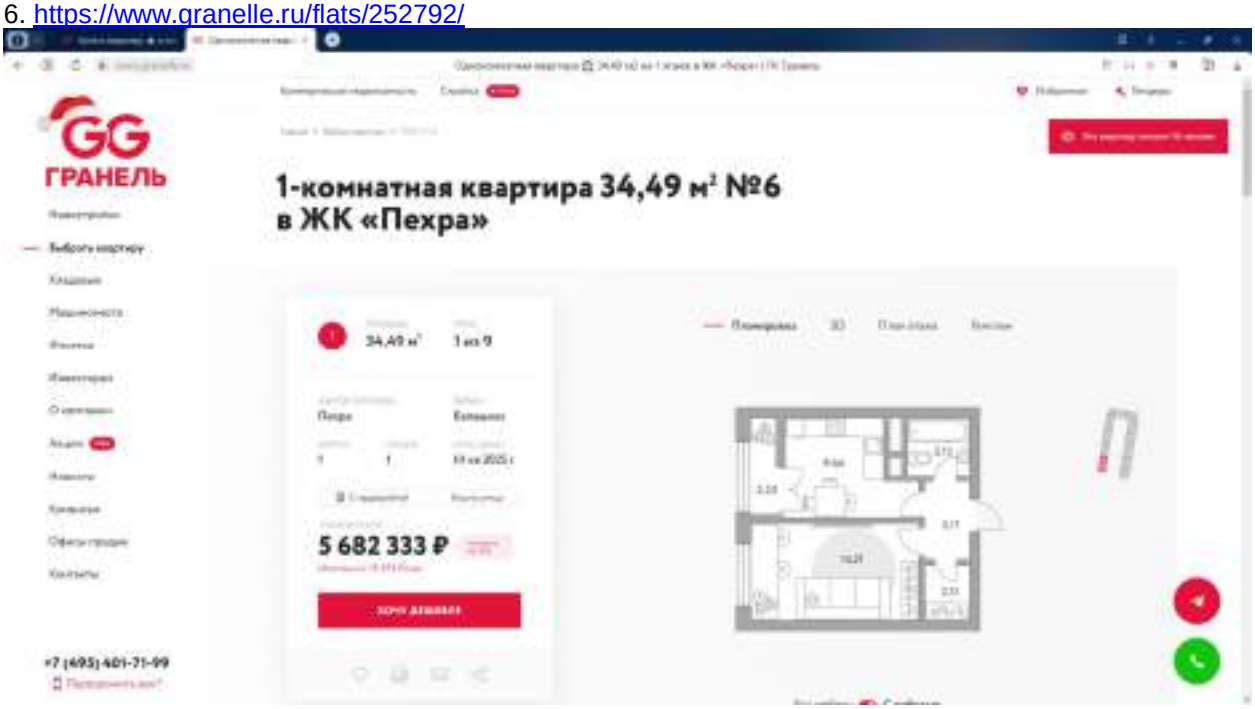
4. https://www.granelle.ru/flats/252150/



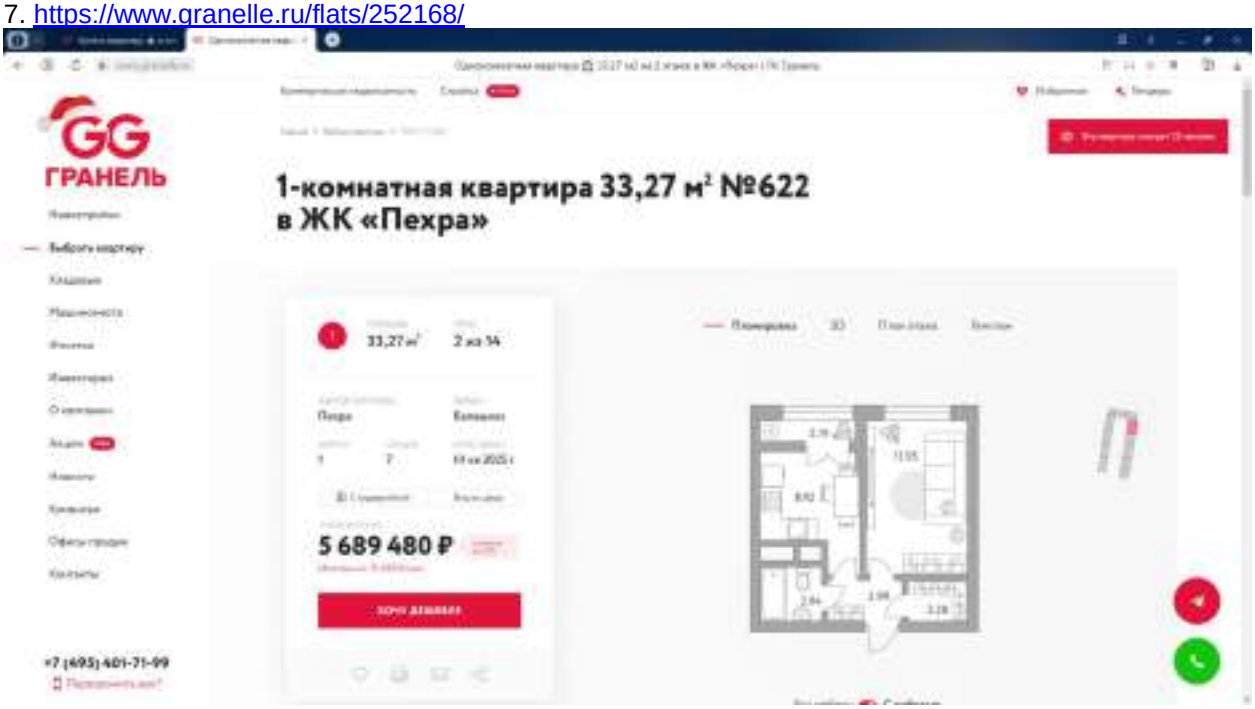
5. https://www.granelle.ru/flats/251594/



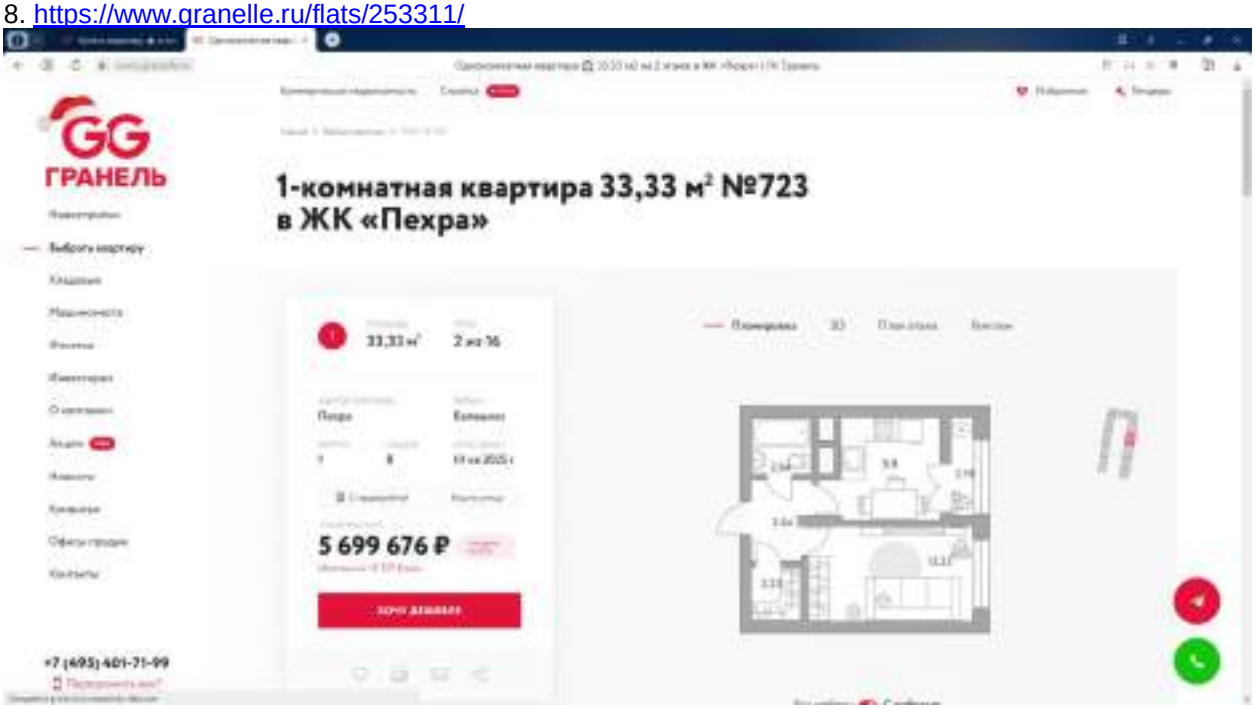
6. https://www.granelle.ru/flats/252792/



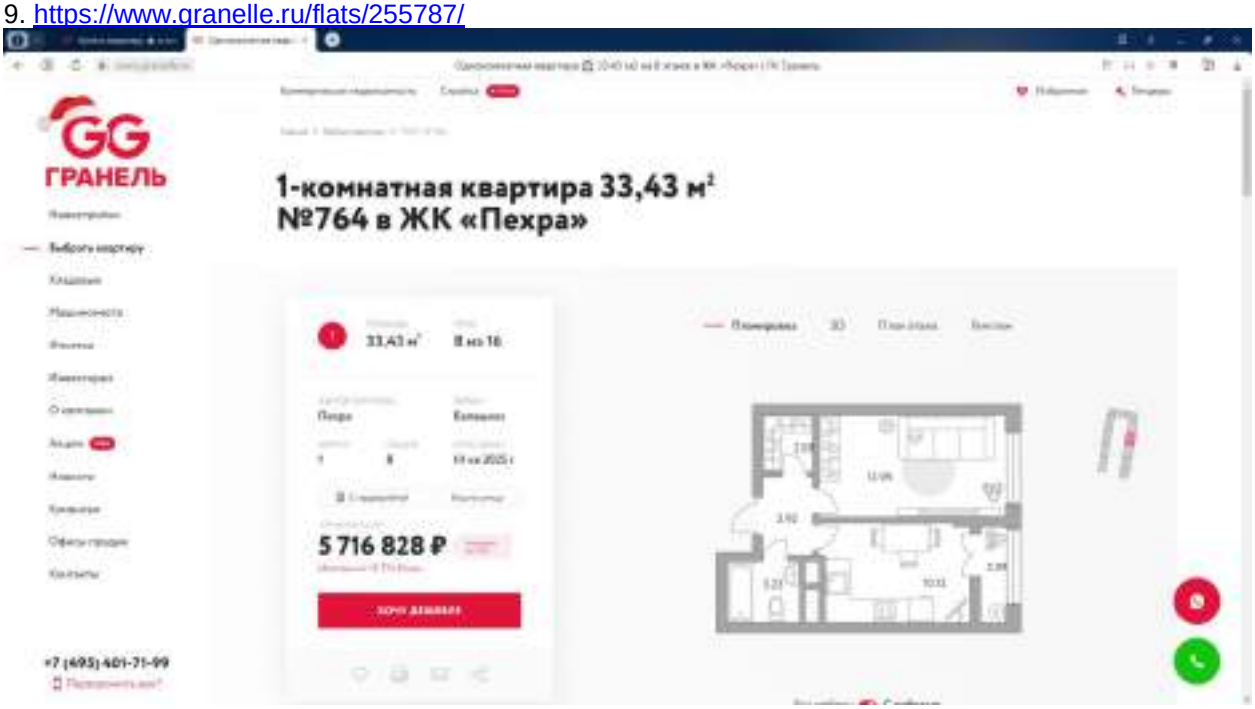
7. https://www.granelle.ru/flats/252168/



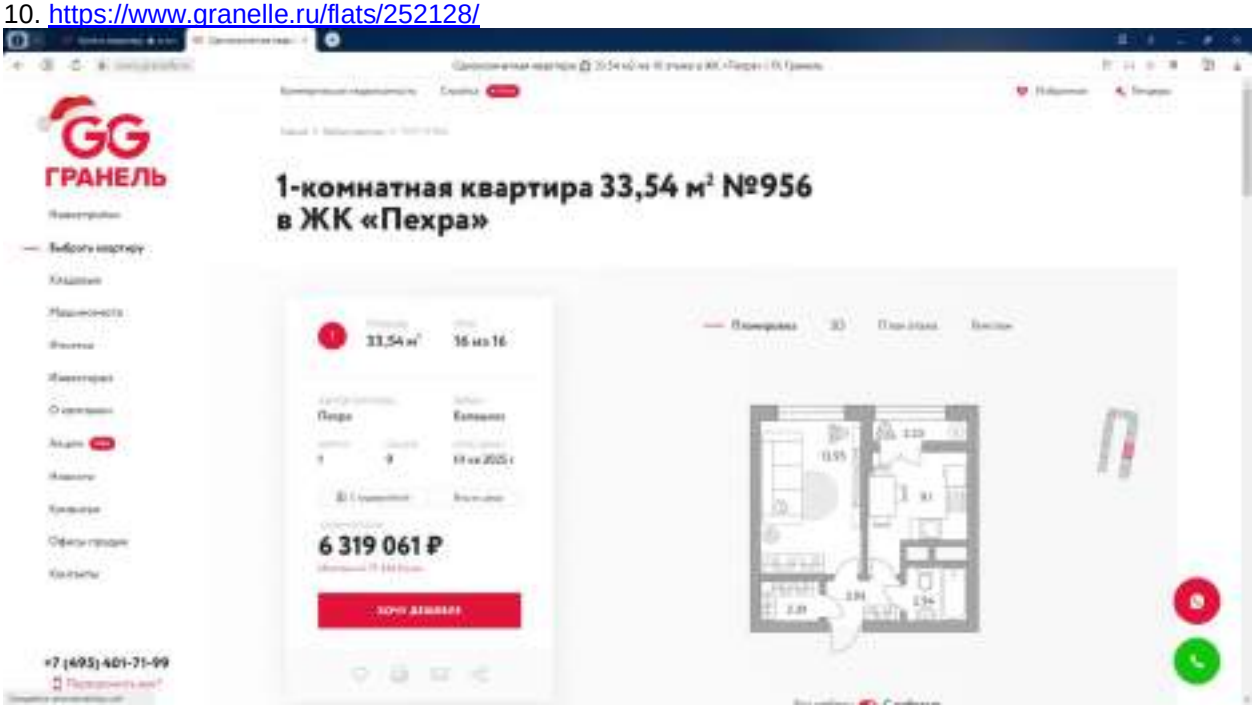
8. https://www.granelle.ru/flats/253311/



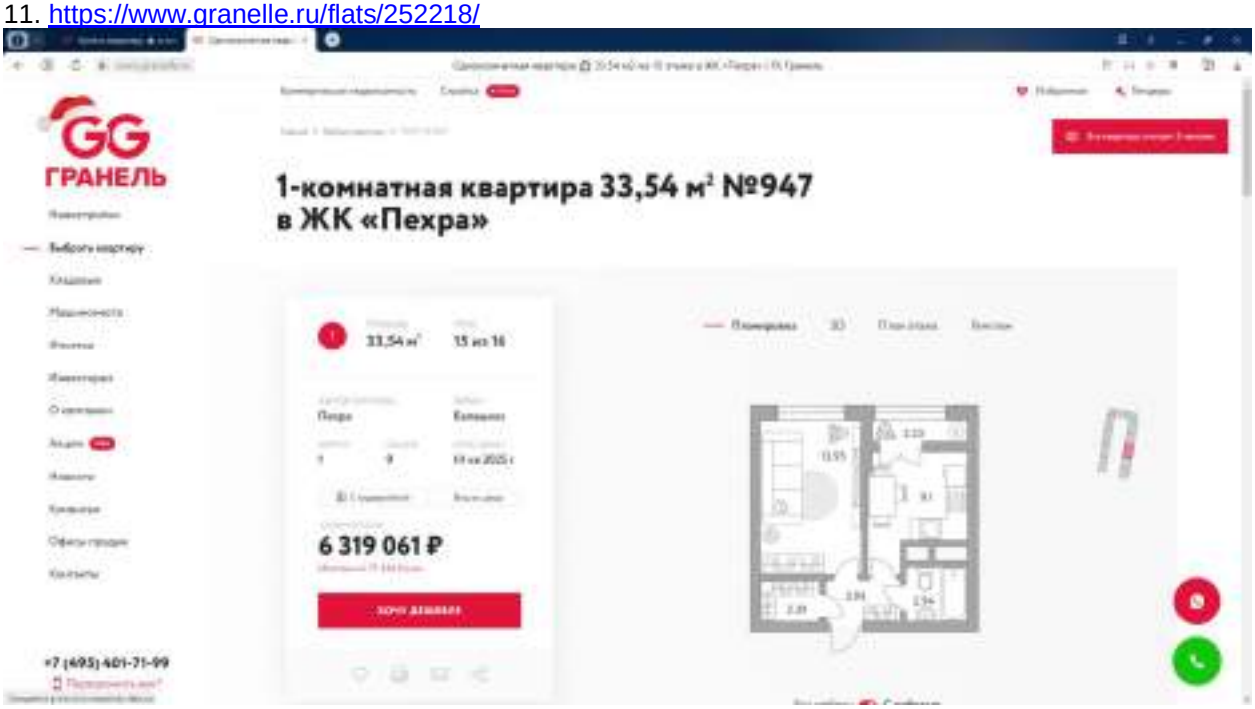
9. https://www.granelle.ru/flats/255787/



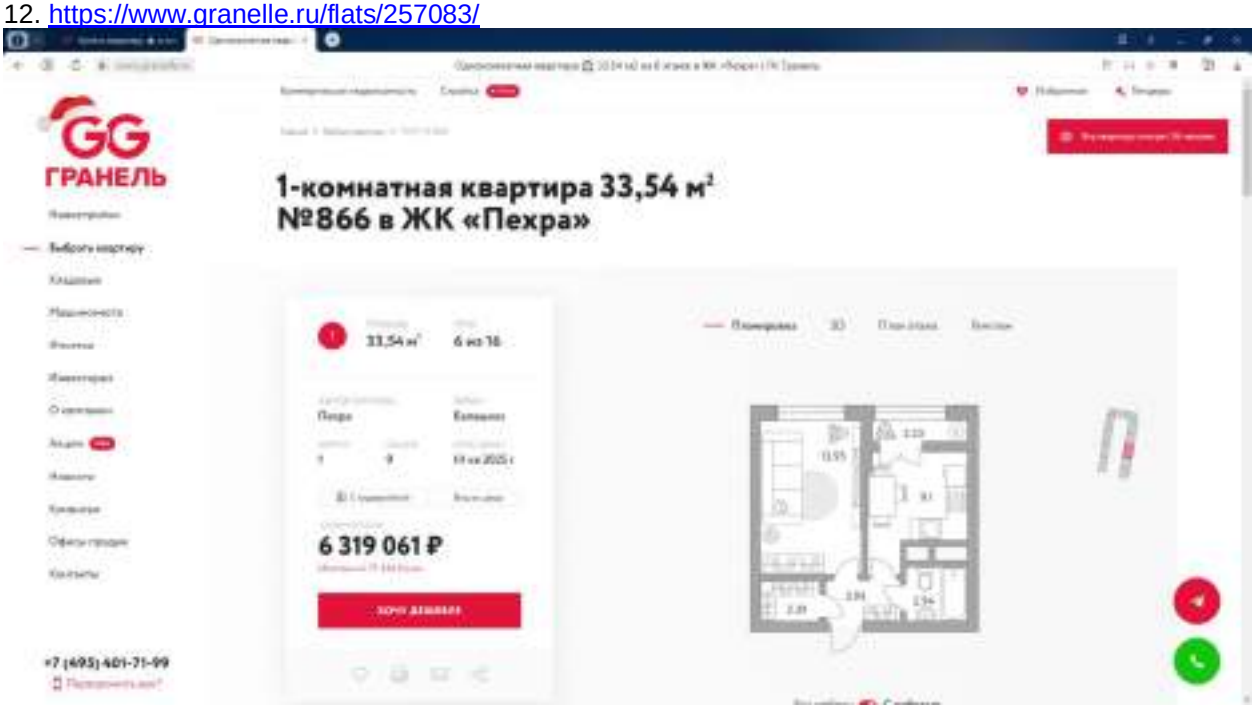
10. https://www.granelle.ru/flats/252128/



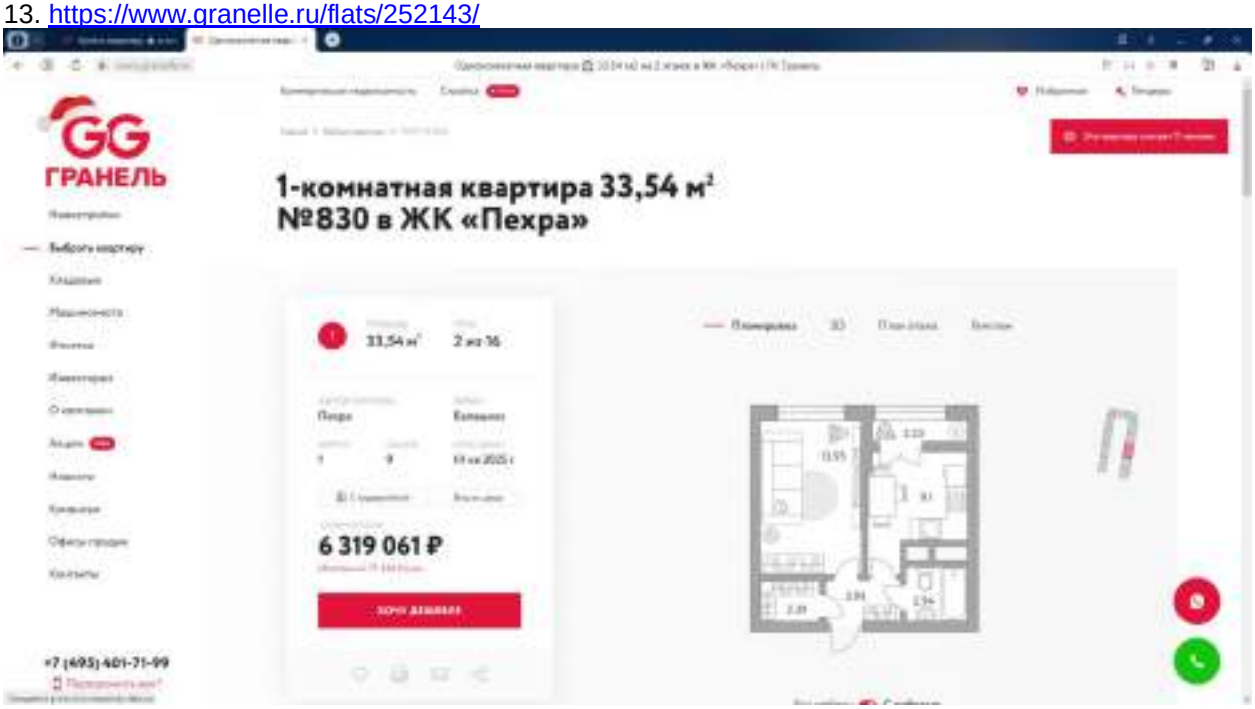
11. https://www.granelle.ru/flats/252218/



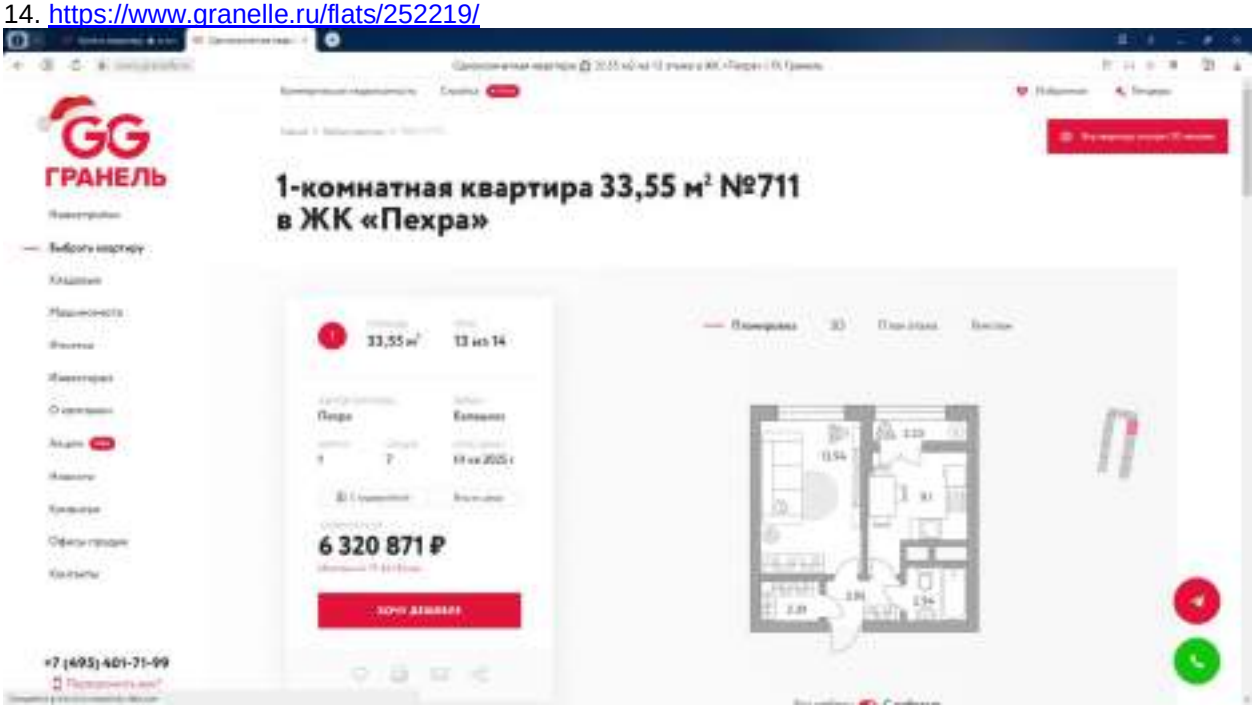
12. https://www.granelle.ru/flats/257083/



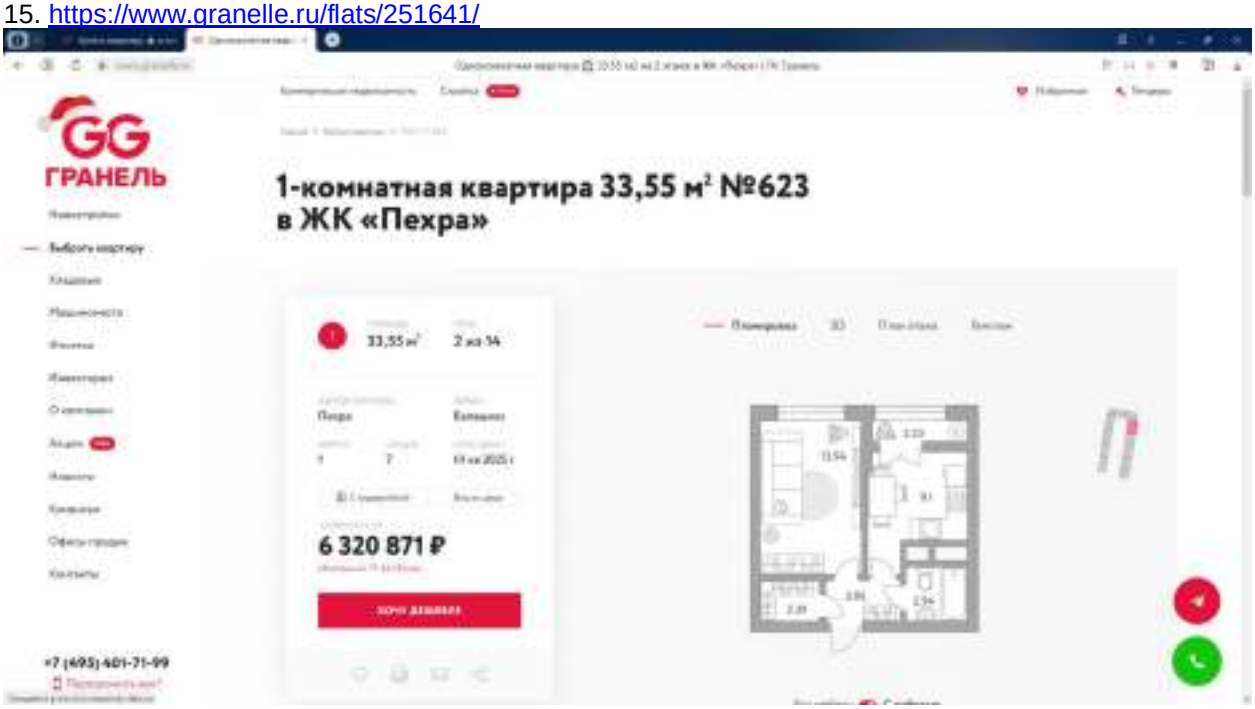
13. https://www.granelle.ru/flats/252143/



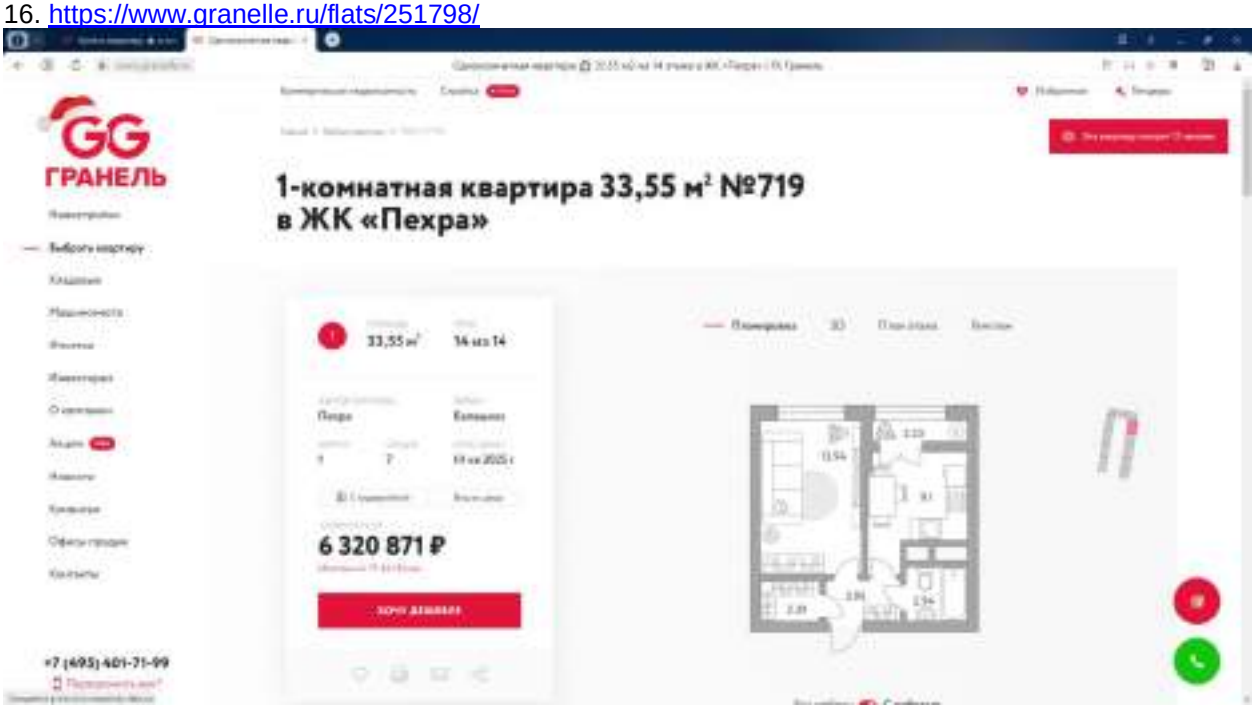
14. https://www.granelle.ru/flats/252219/



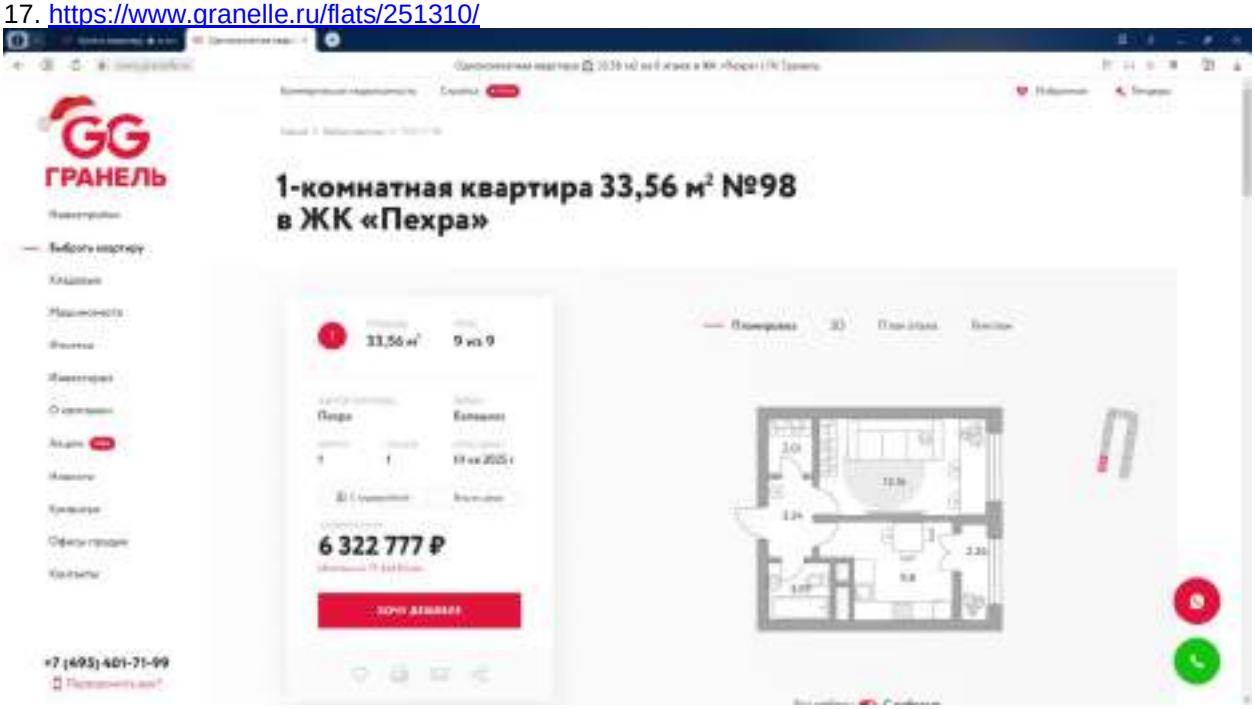
15. https://www.granelle.ru/flats/251641/



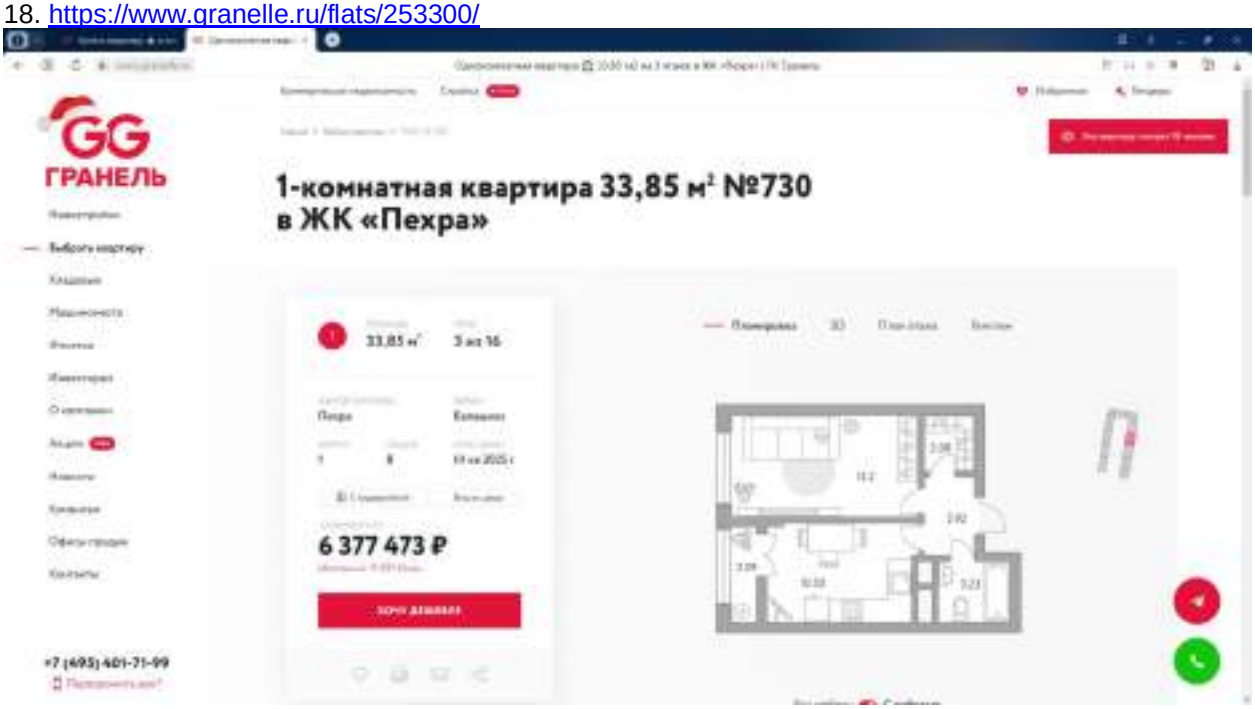
16. https://www.granelle.ru/flats/251798/



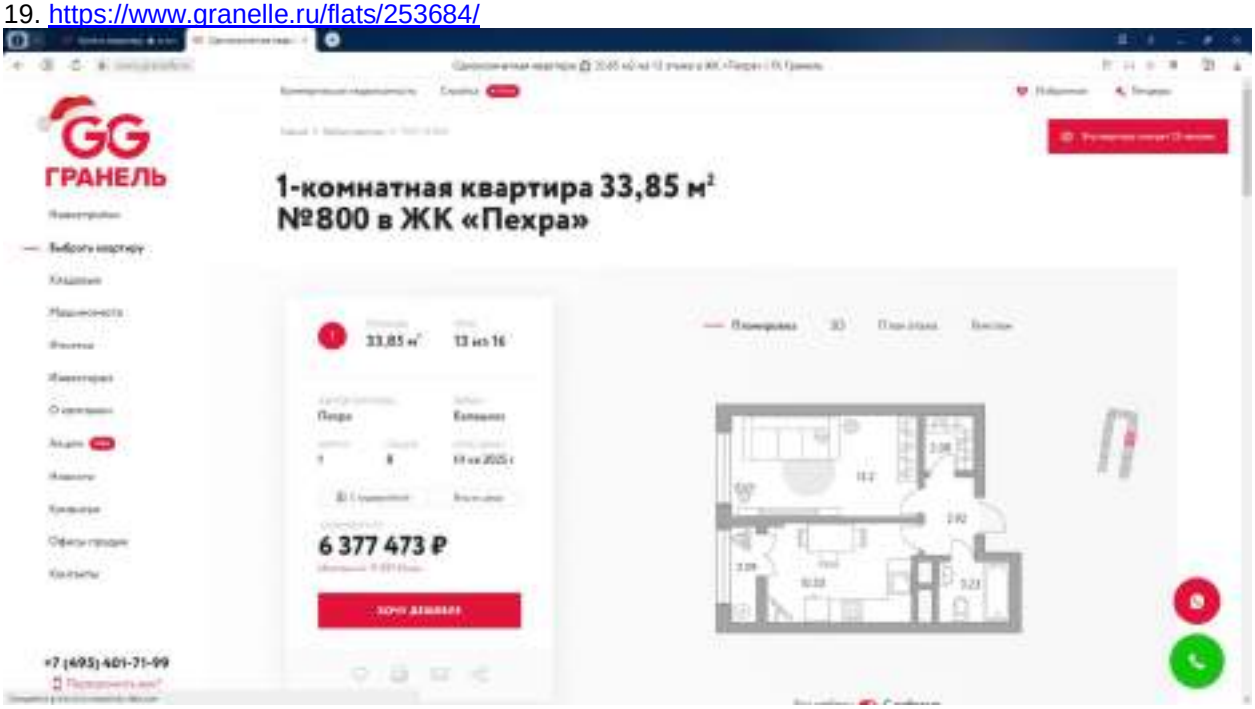
17. https://www.granelle.ru/flats/251310/



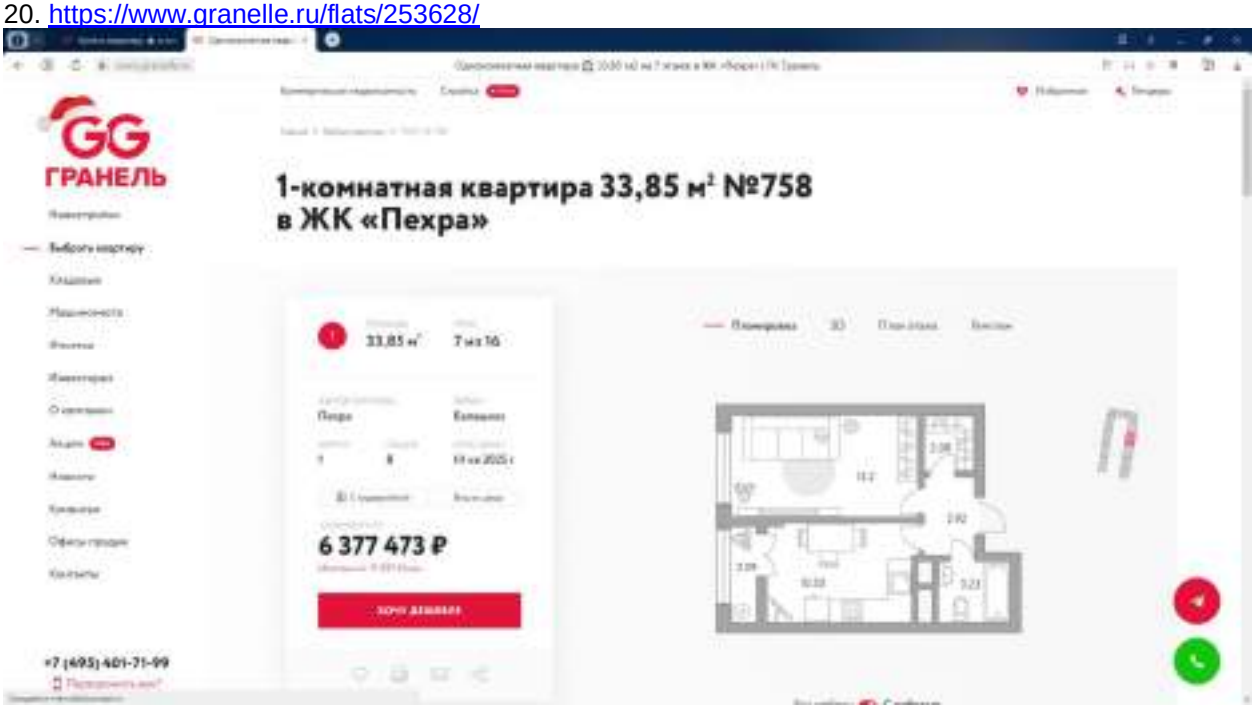
18. https://www.granelle.ru/flats/253300/



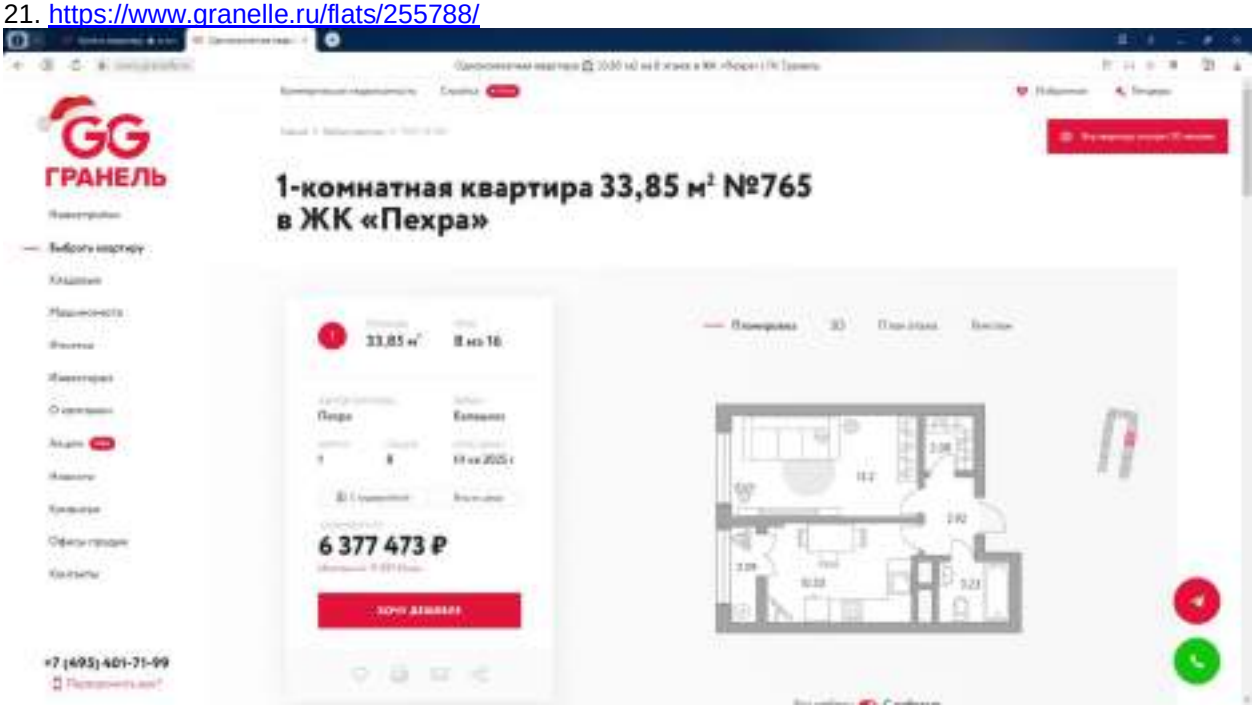
19. https://www.granelle.ru/flats/253684/



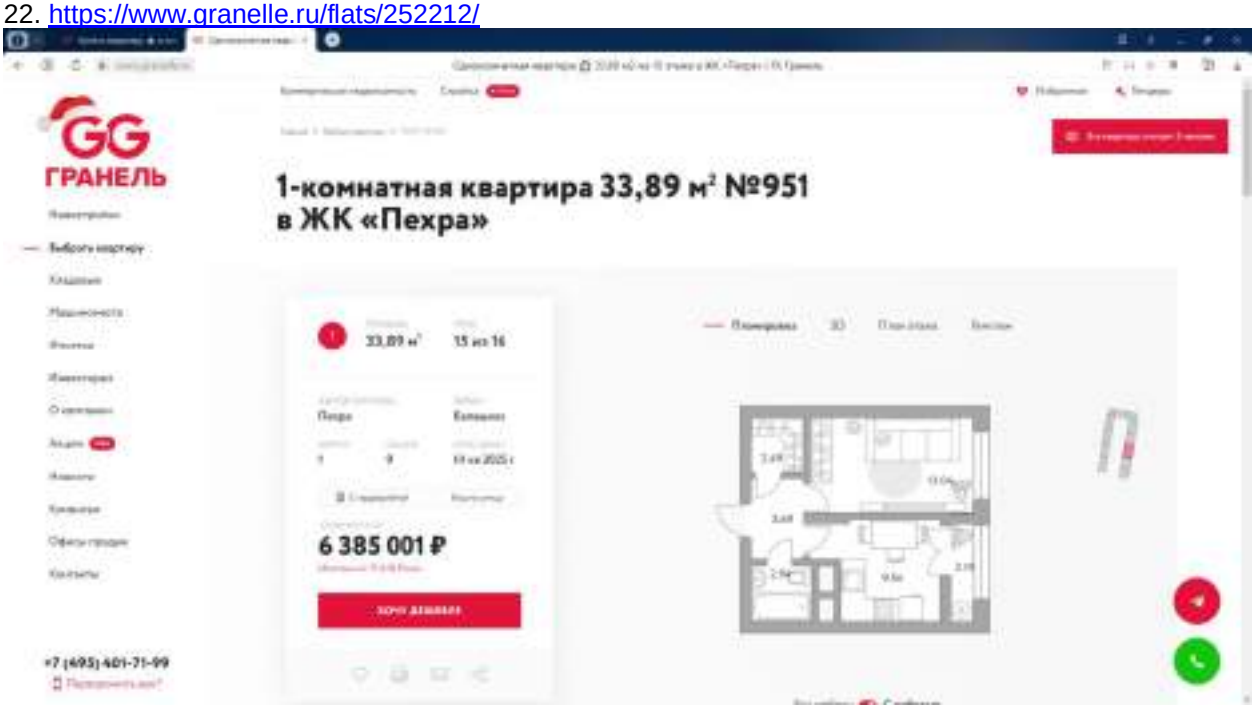
20. https://www.granelle.ru/flats/253628/



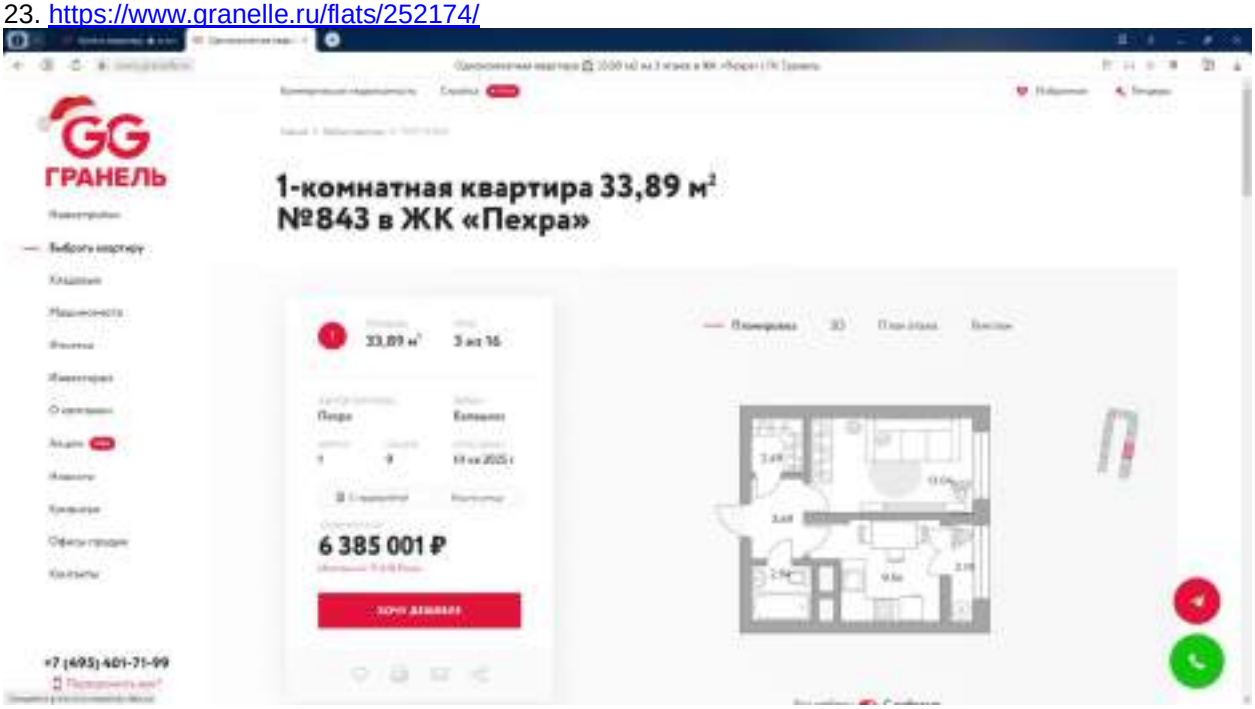
21. https://www.granelle.ru/flats/255788/



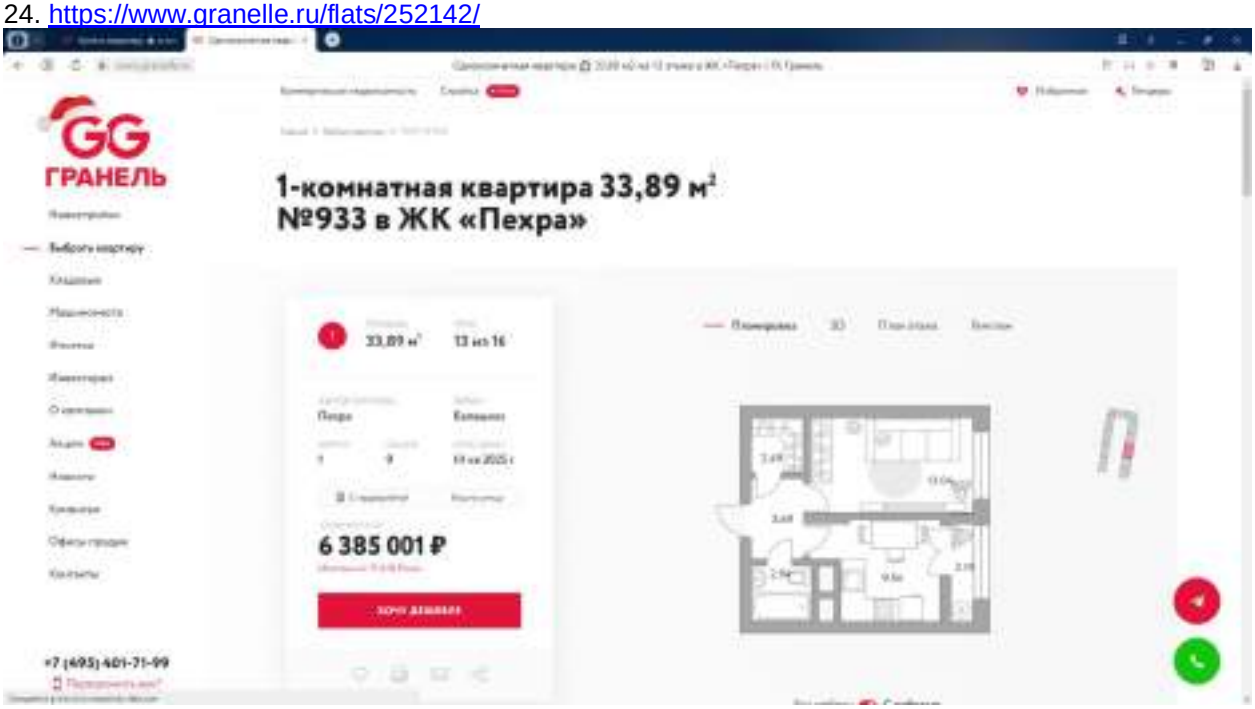
22. https://www.granelle.ru/flats/252212/



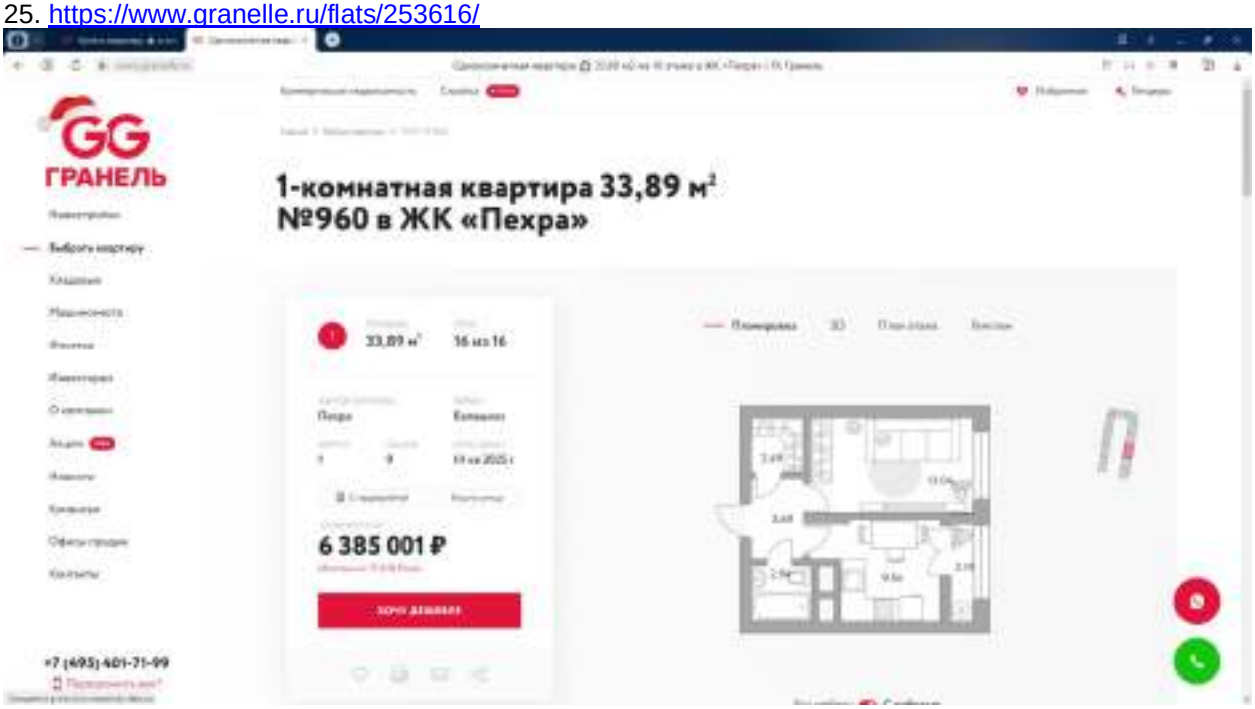
23. https://www.granelle.ru/flats/252174/



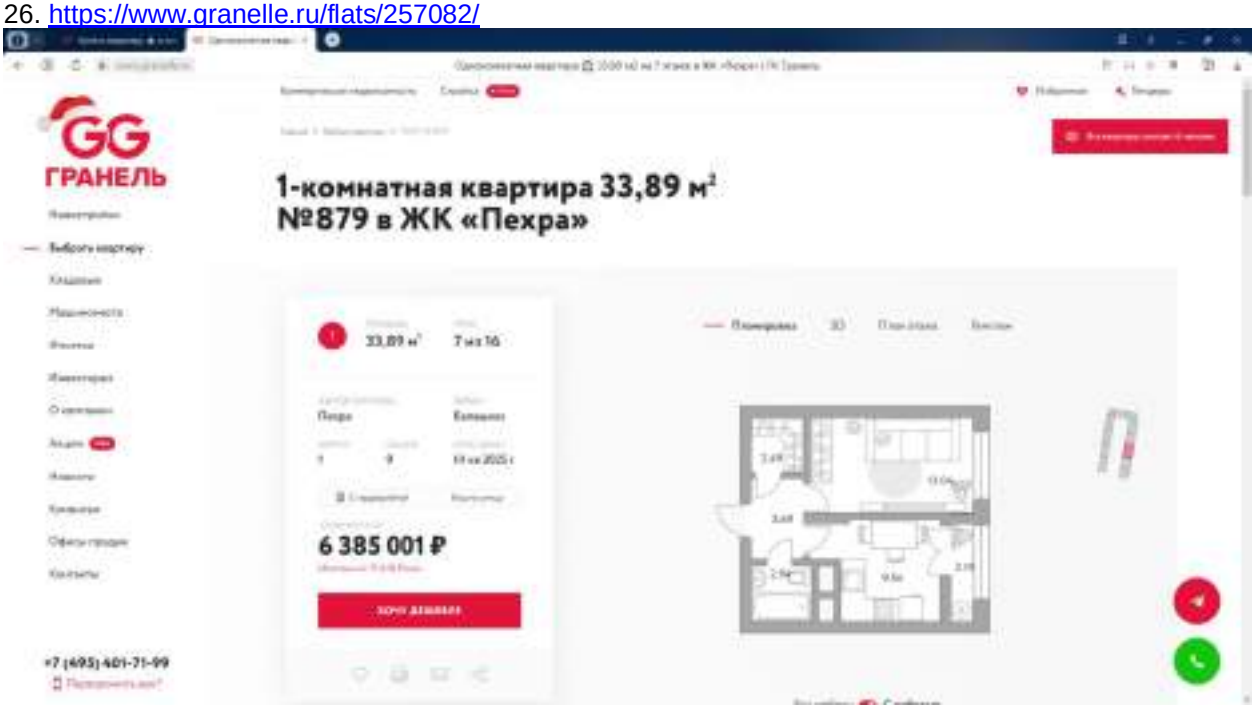
24. https://www.granelle.ru/flats/252142/



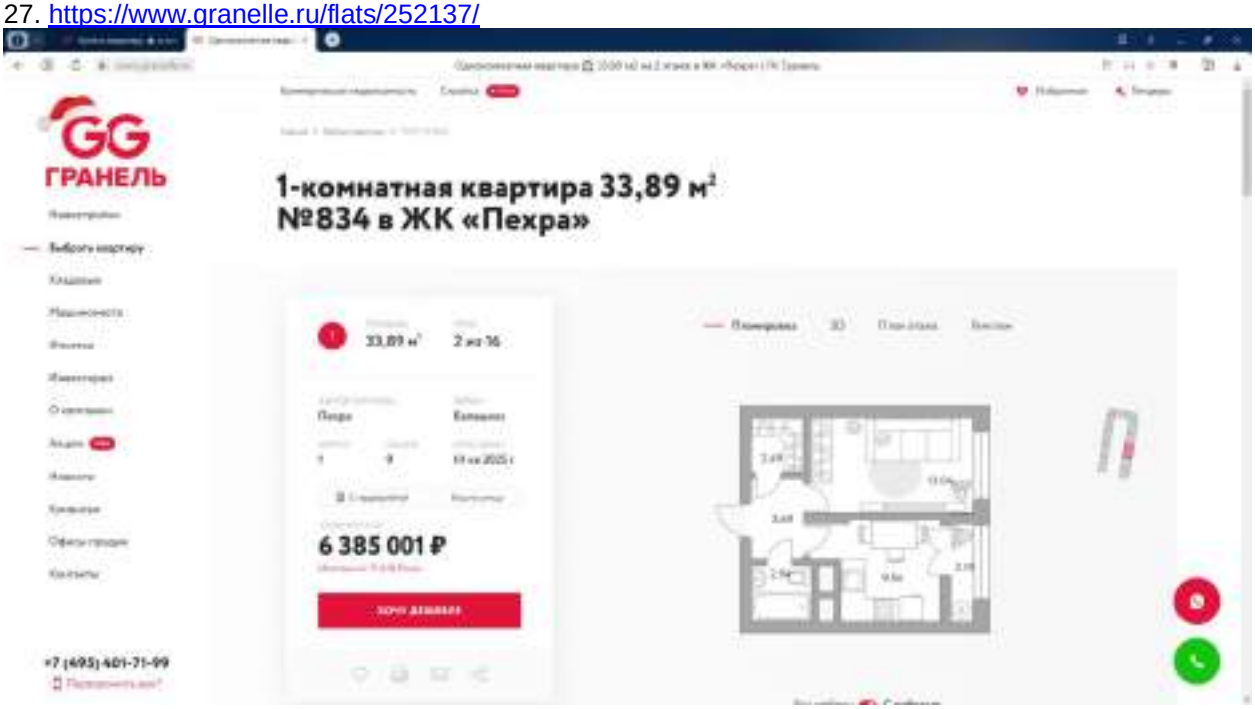
25. https://www.granelle.ru/flats/253616/



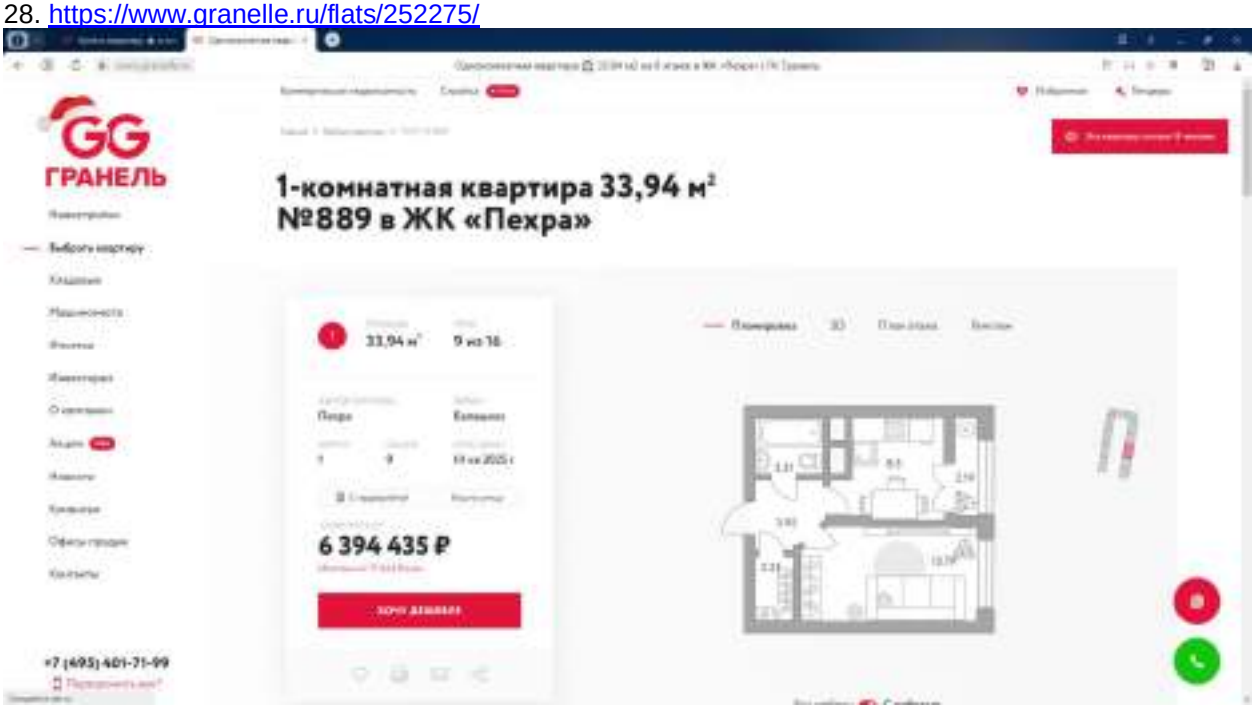
26. https://www.granelle.ru/flats/257082/



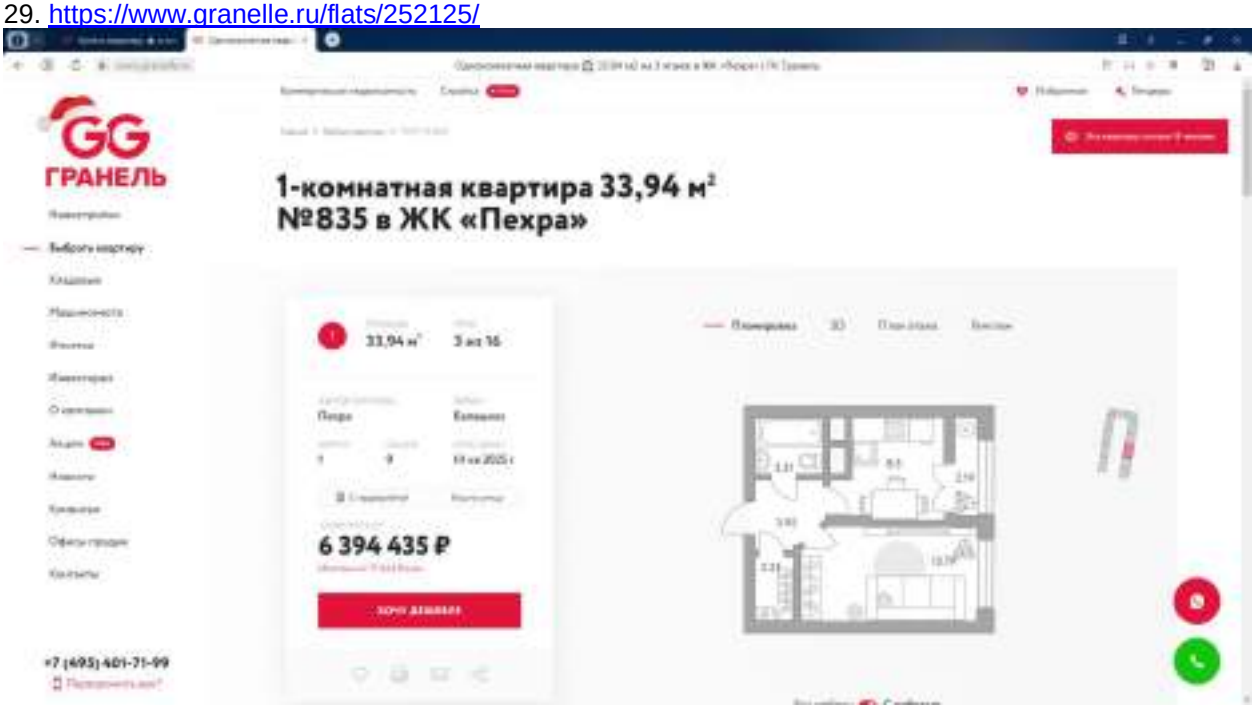
27. https://www.granelle.ru/flats/252137/



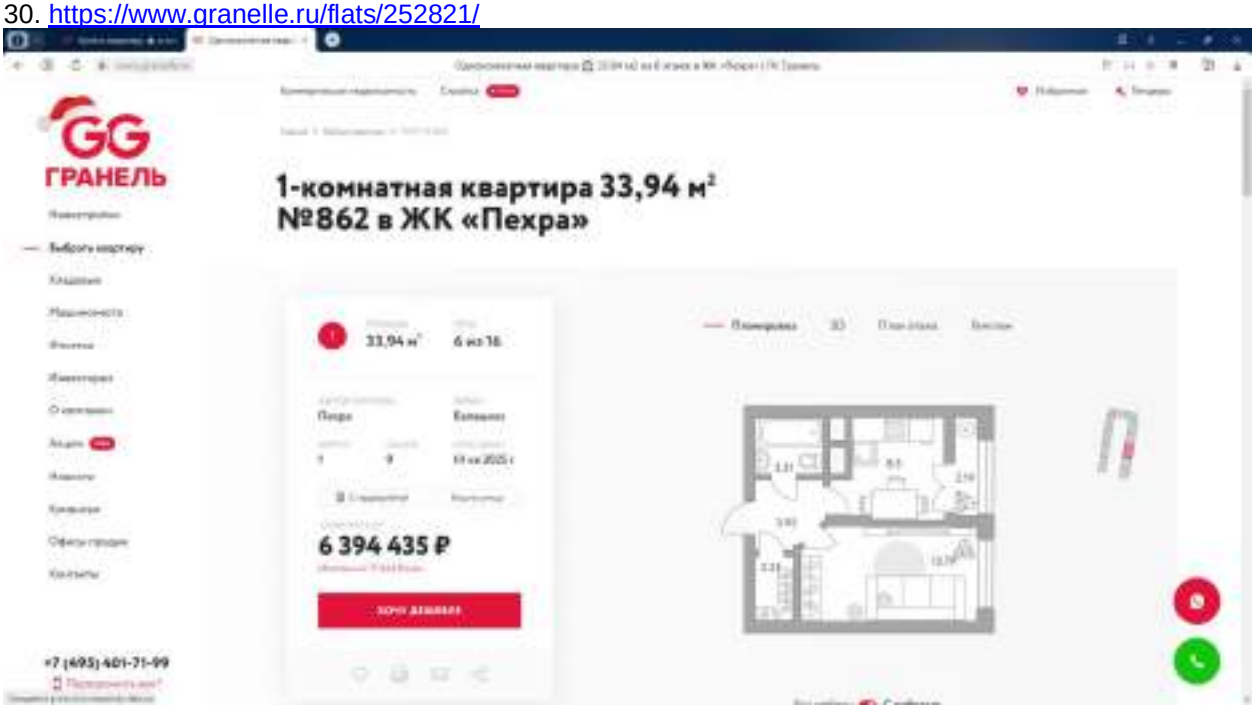
28. https://www.granelle.ru/flats/252275/



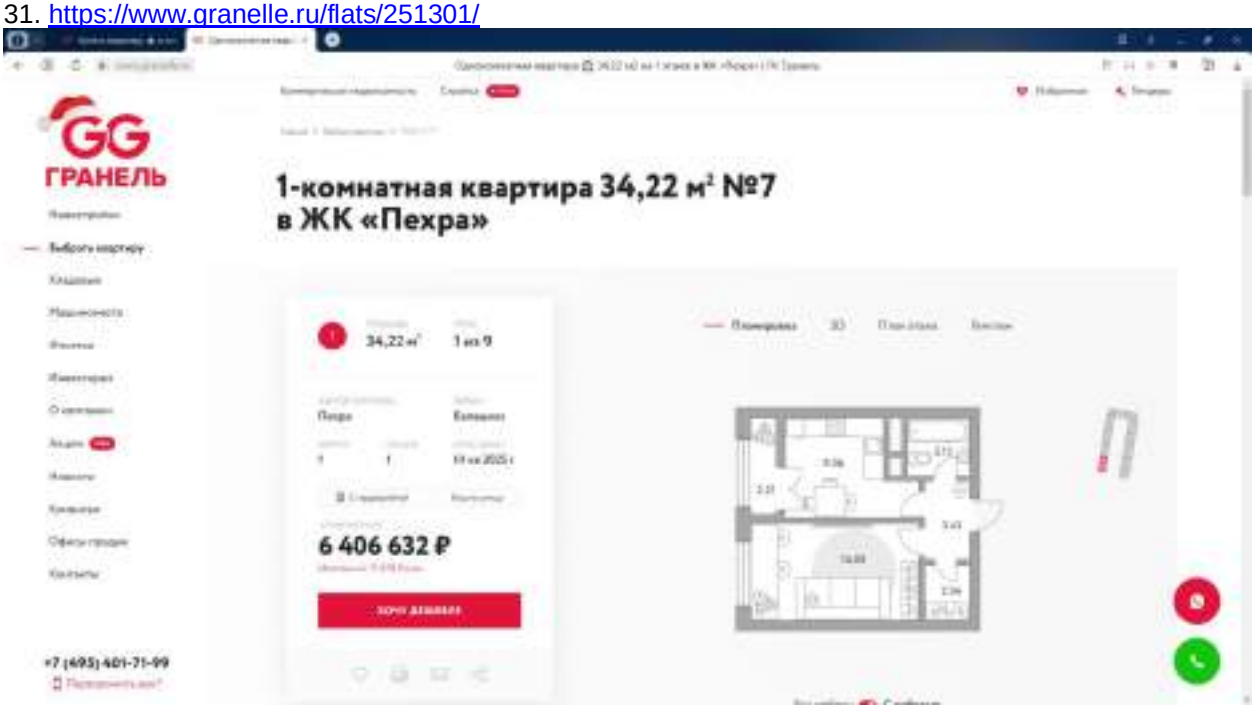
29. https://www.granelle.ru/flats/252125/



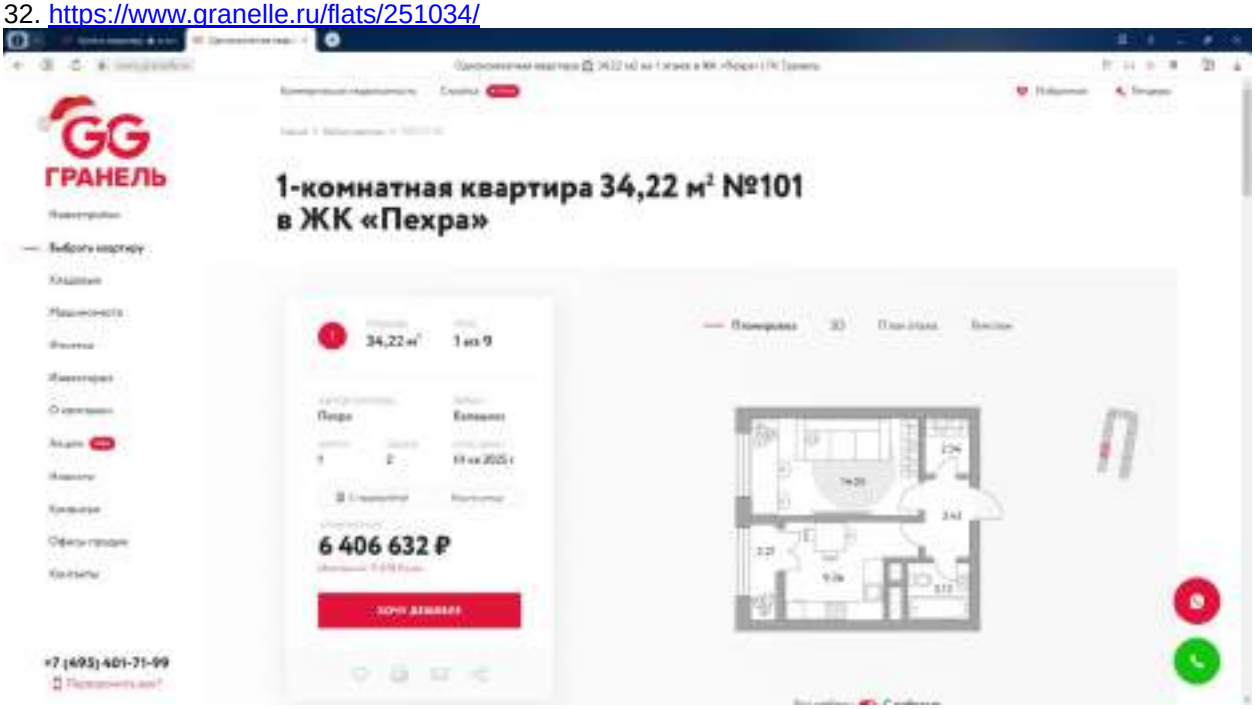
30. https://www.granelle.ru/flats/252821/



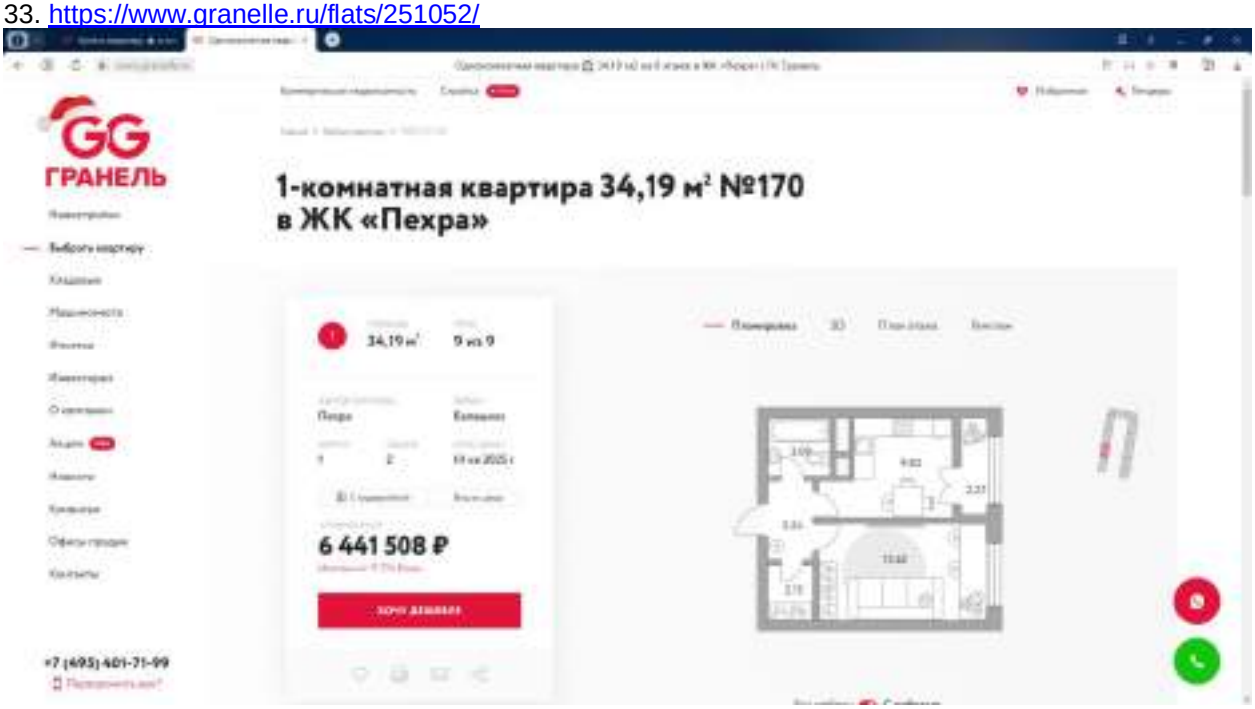
31. https://www.granelle.ru/flats/251301/



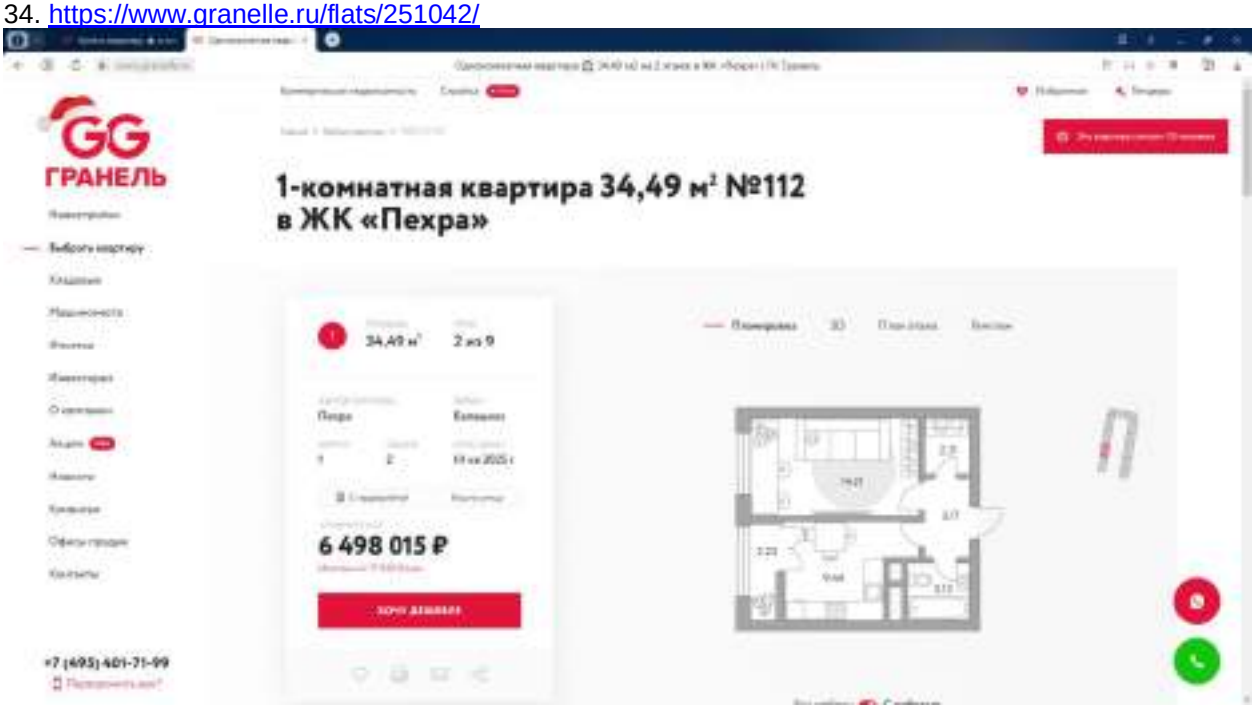
32. https://www.granelle.ru/flats/251034/



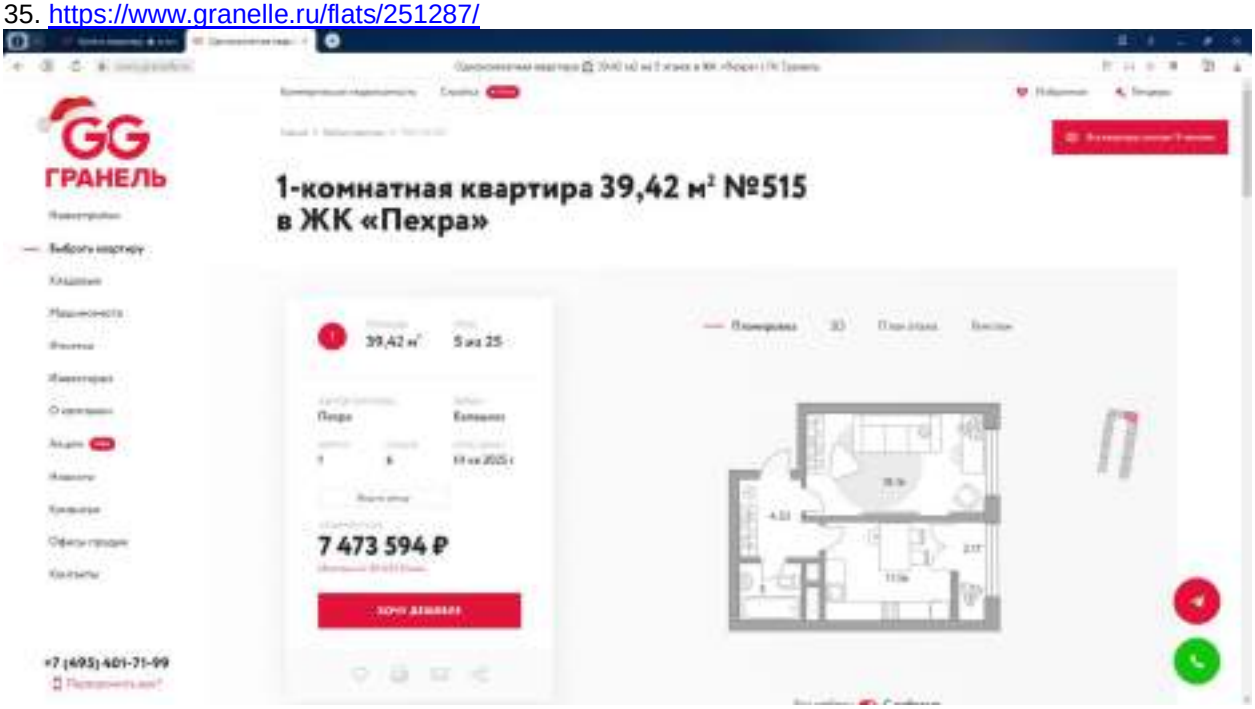
33. https://www.granelle.ru/flats/251052/



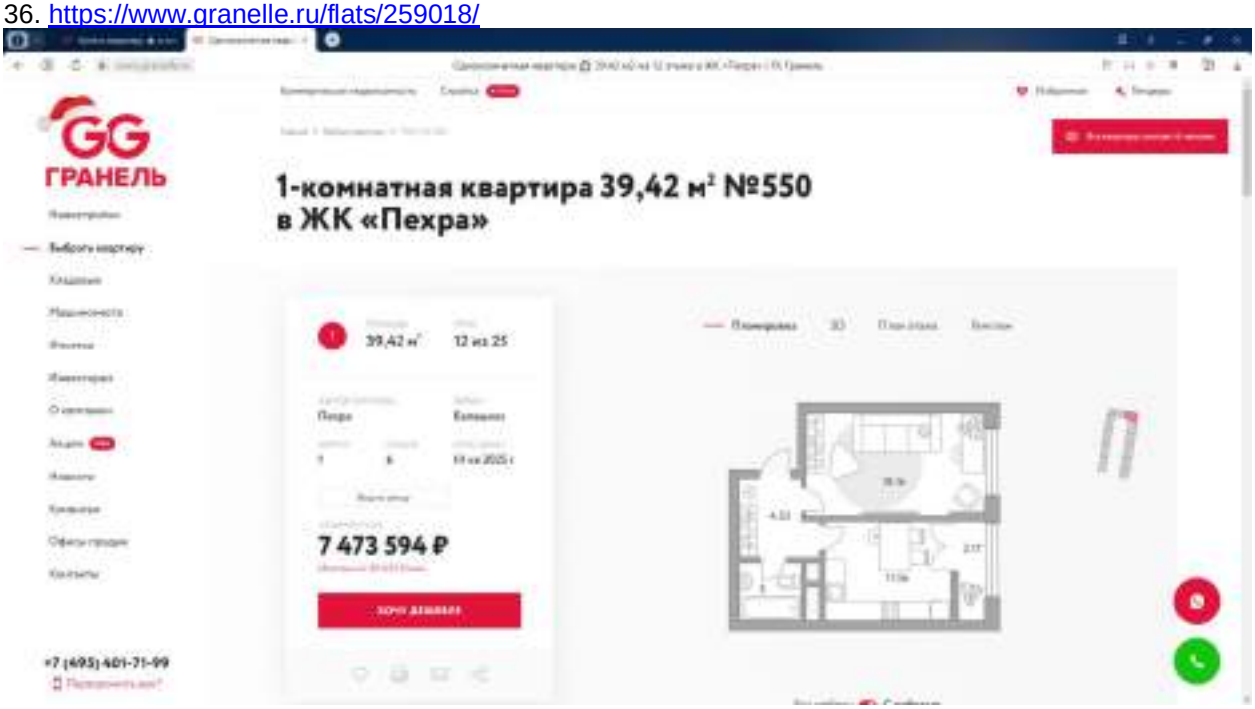
34. https://www.granelle.ru/flats/251042/



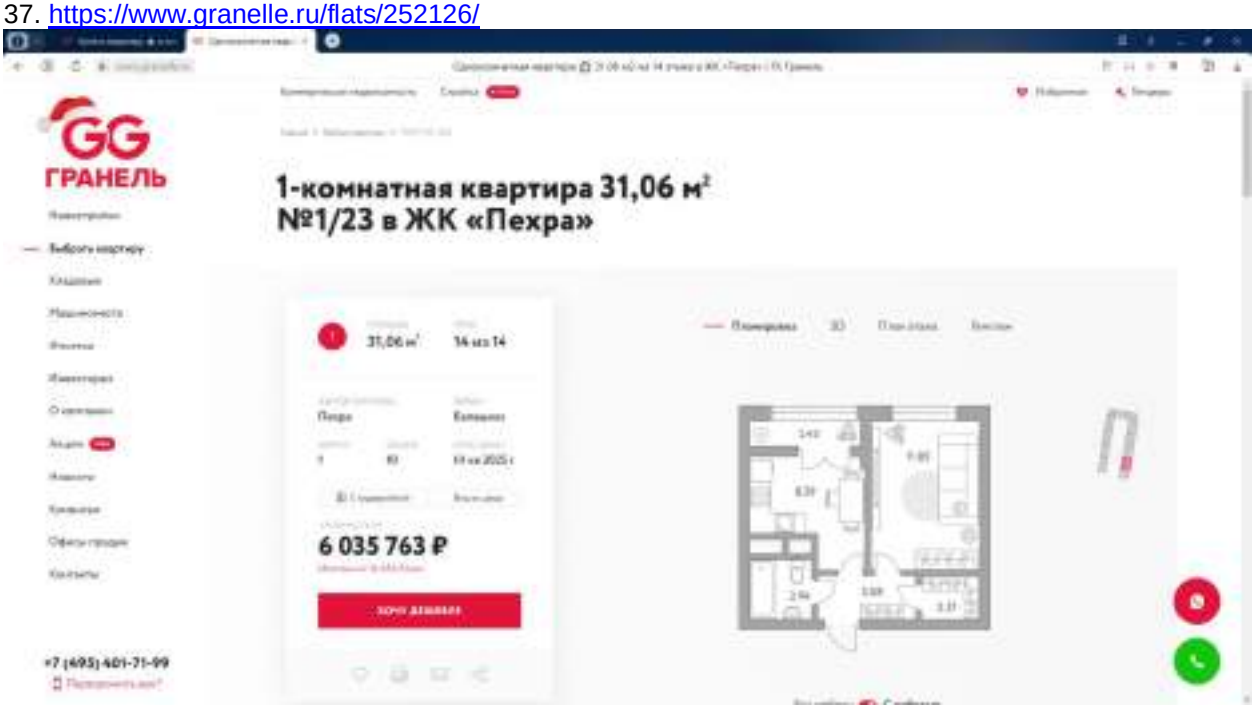
35. https://www.granelle.ru/flats/251287/



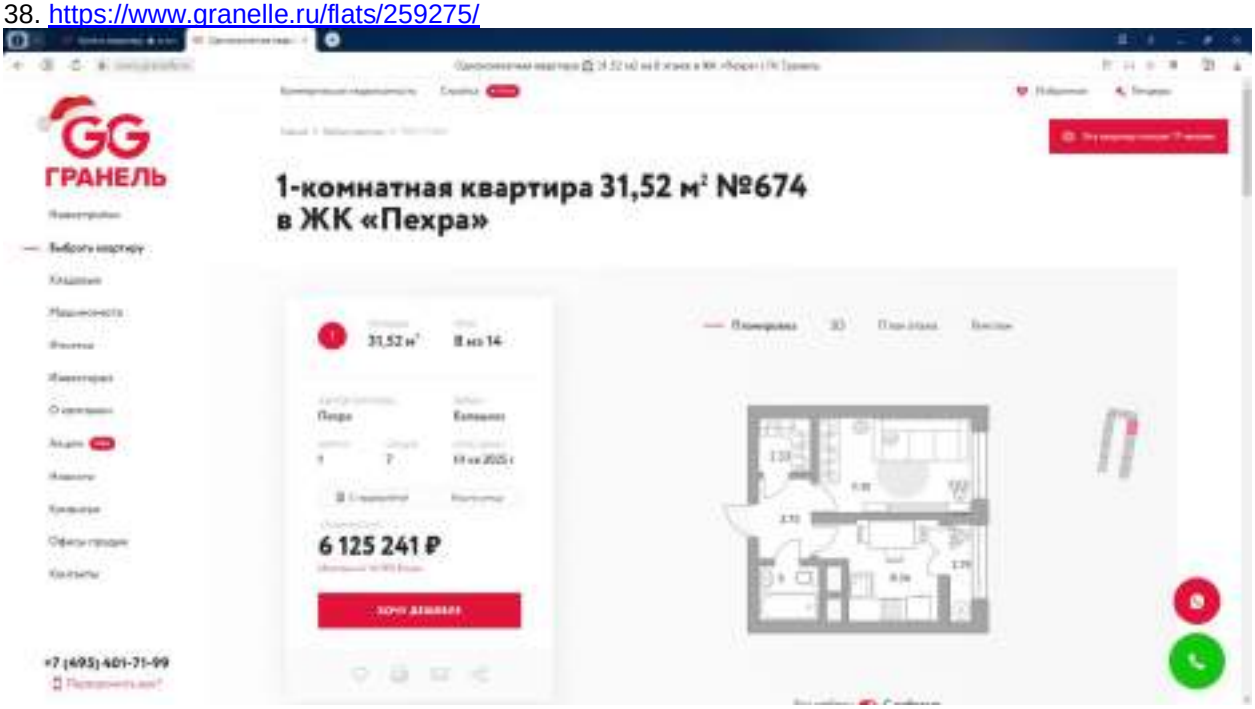
36. https://www.granelle.ru/flats/259018/



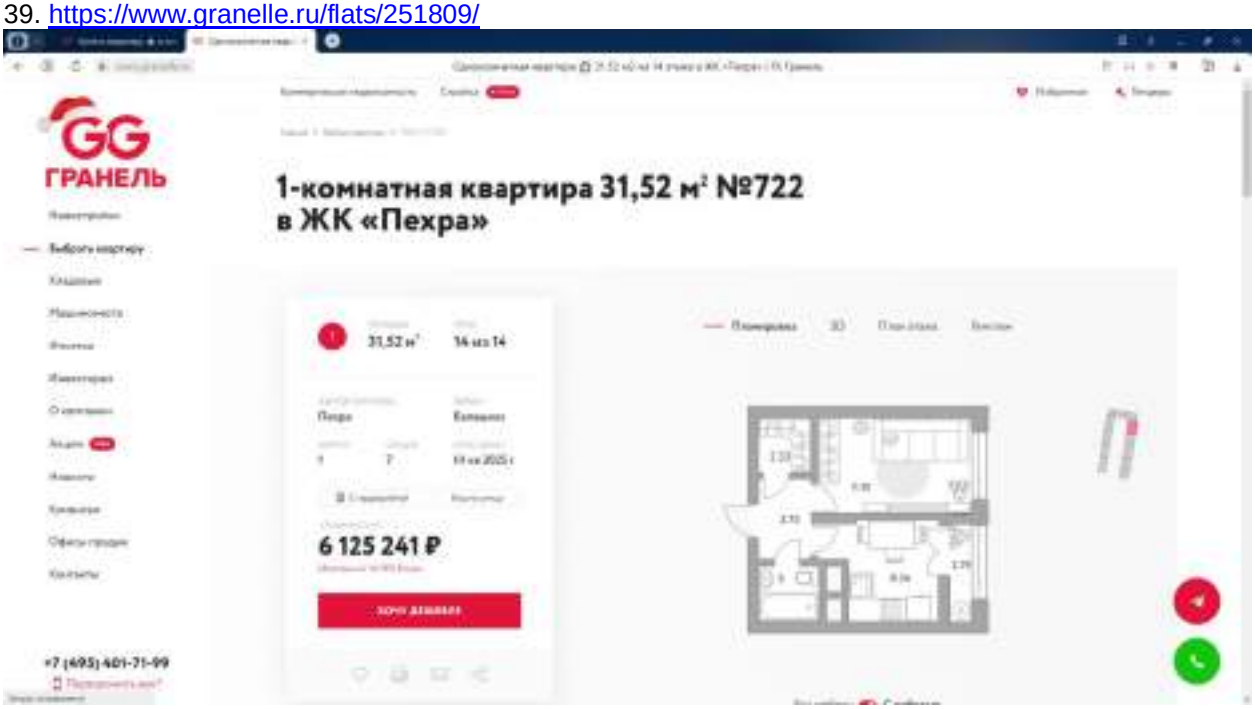
37. https://www.granelle.ru/flats/252126/



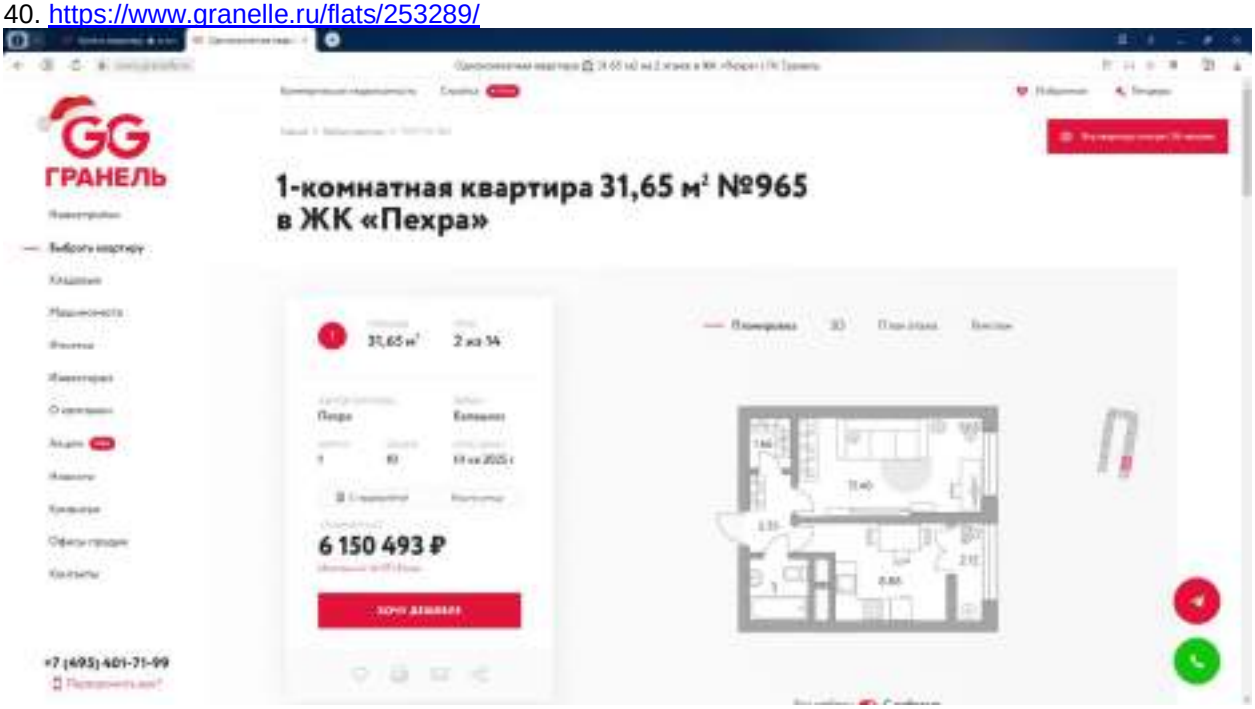
38. https://www.granelle.ru/flats/259275/



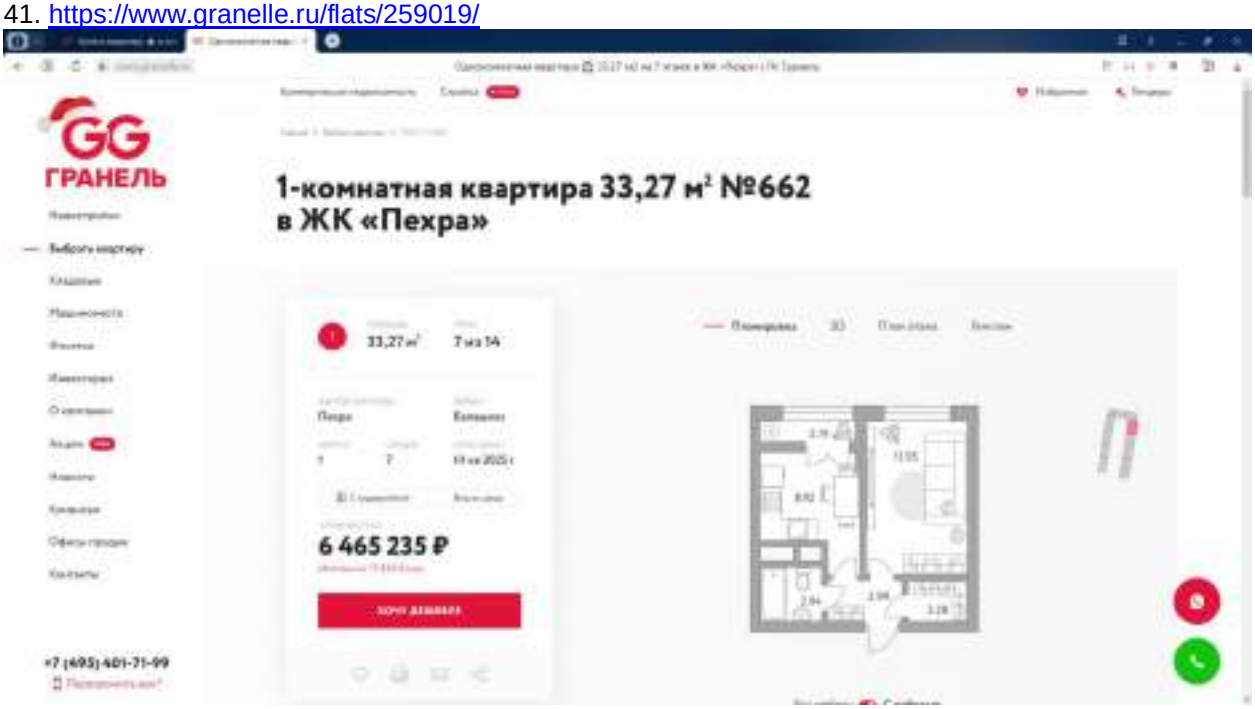
39. https://www.granelle.ru/flats/251809/



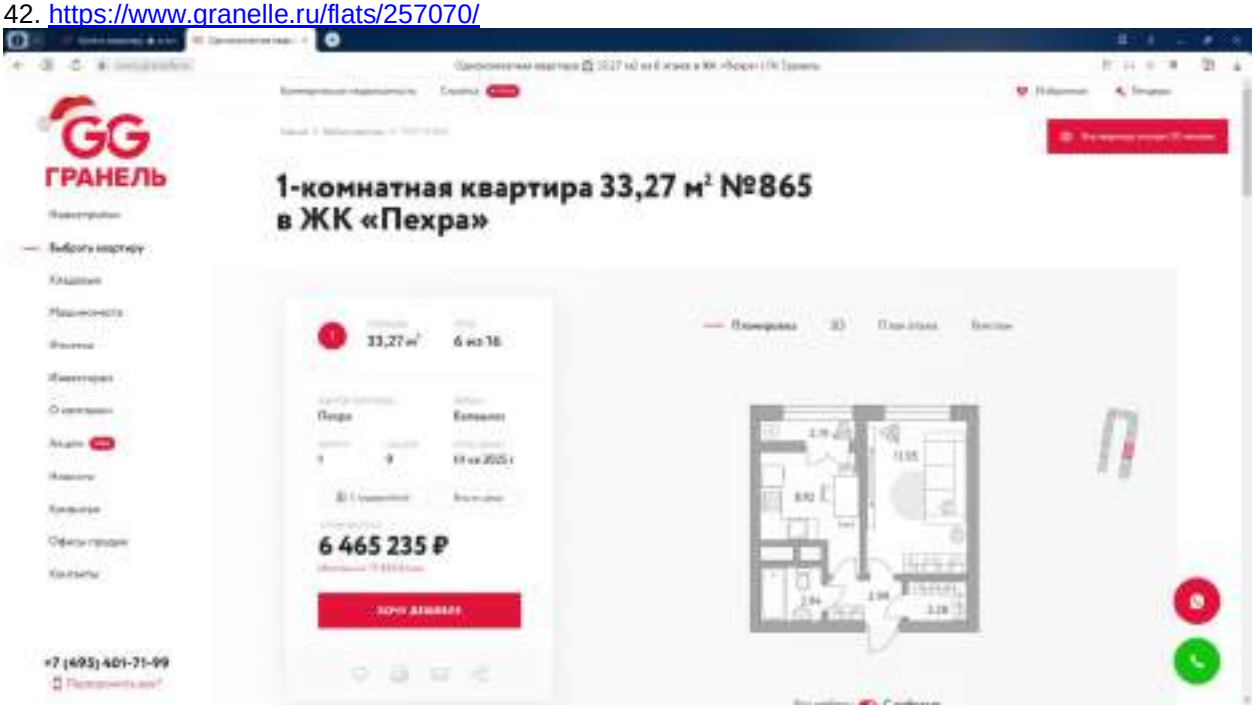
40. https://www.granelle.ru/flats/253289/



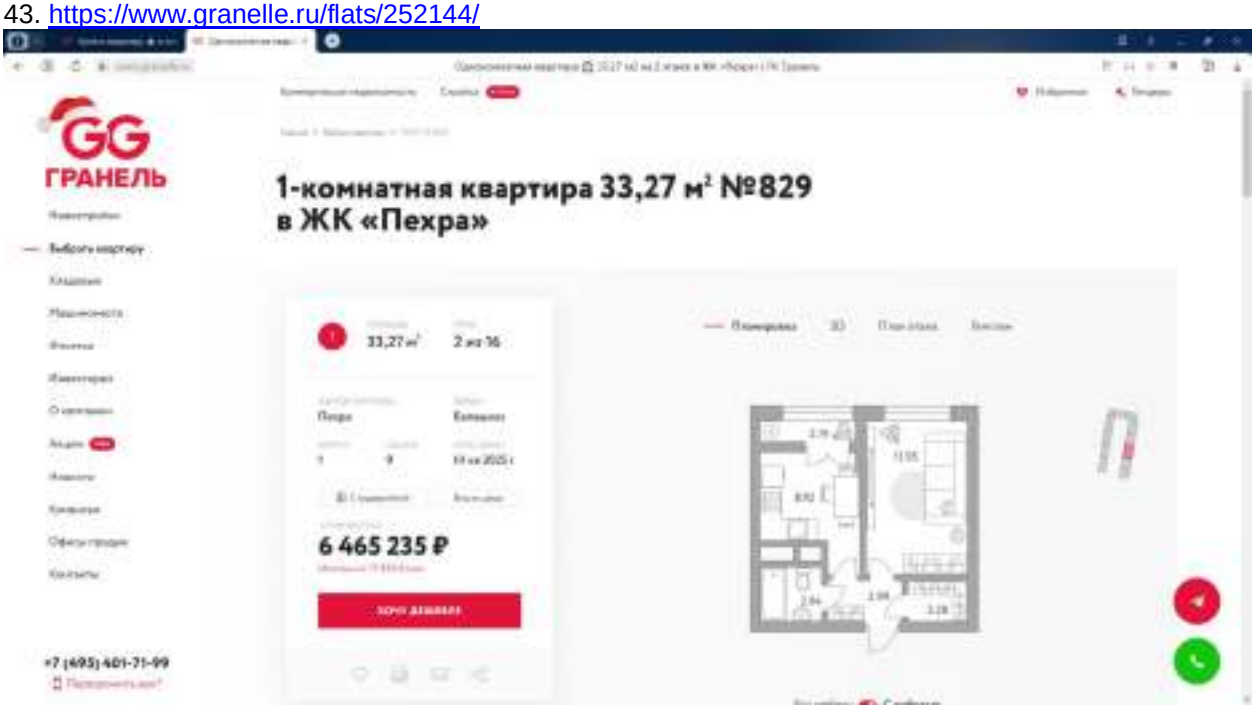
41. https://www.granelle.ru/flats/259019/



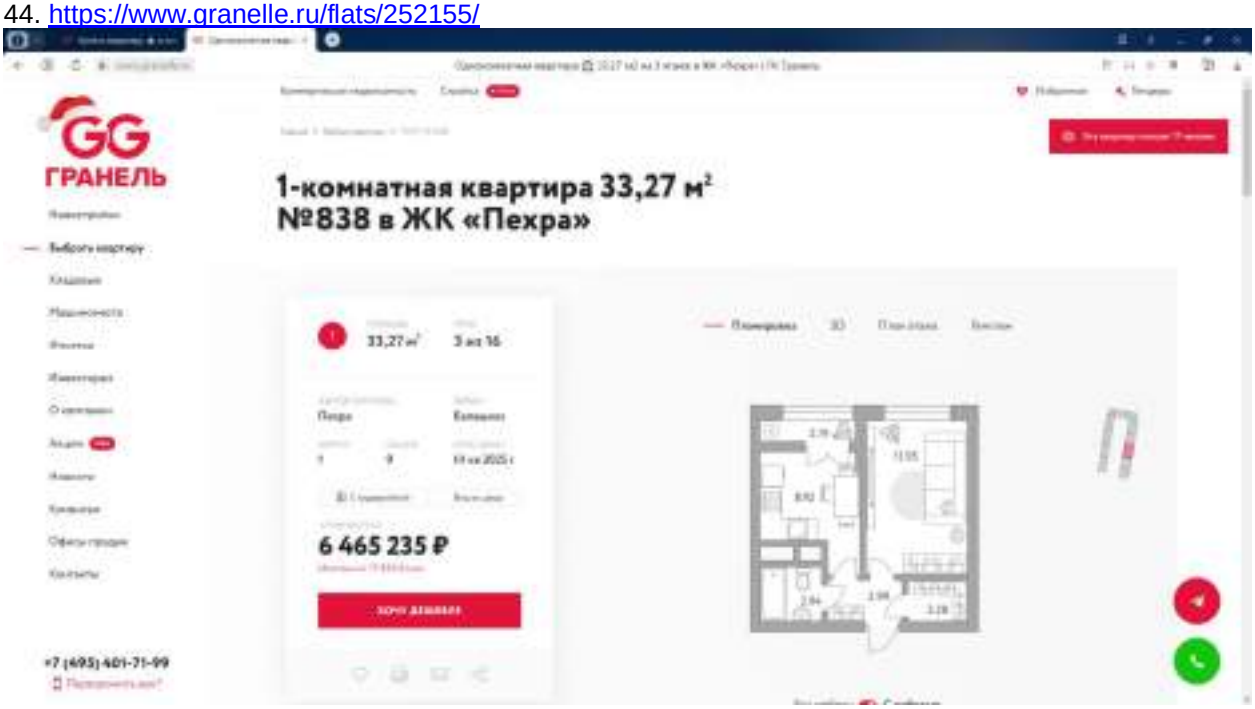
42. https://www.granelle.ru/flats/257070/



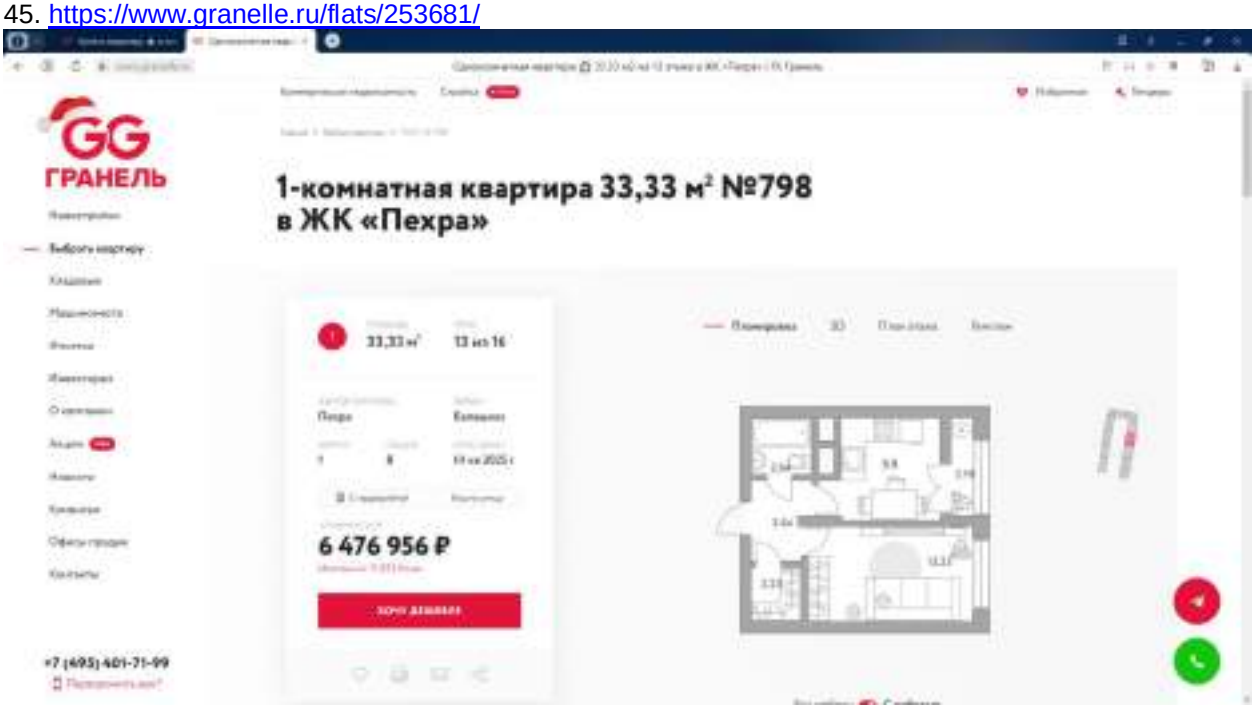
43. https://www.granelle.ru/flats/252144/



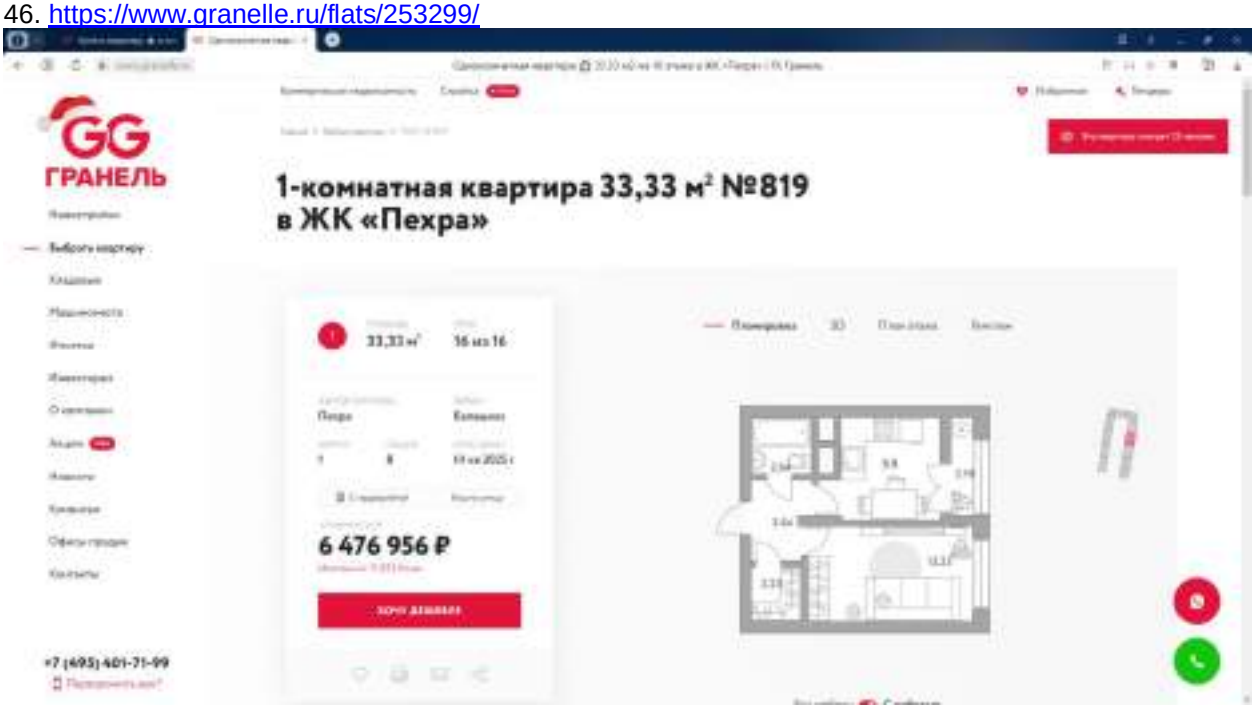
44. https://www.granelle.ru/flats/252155/



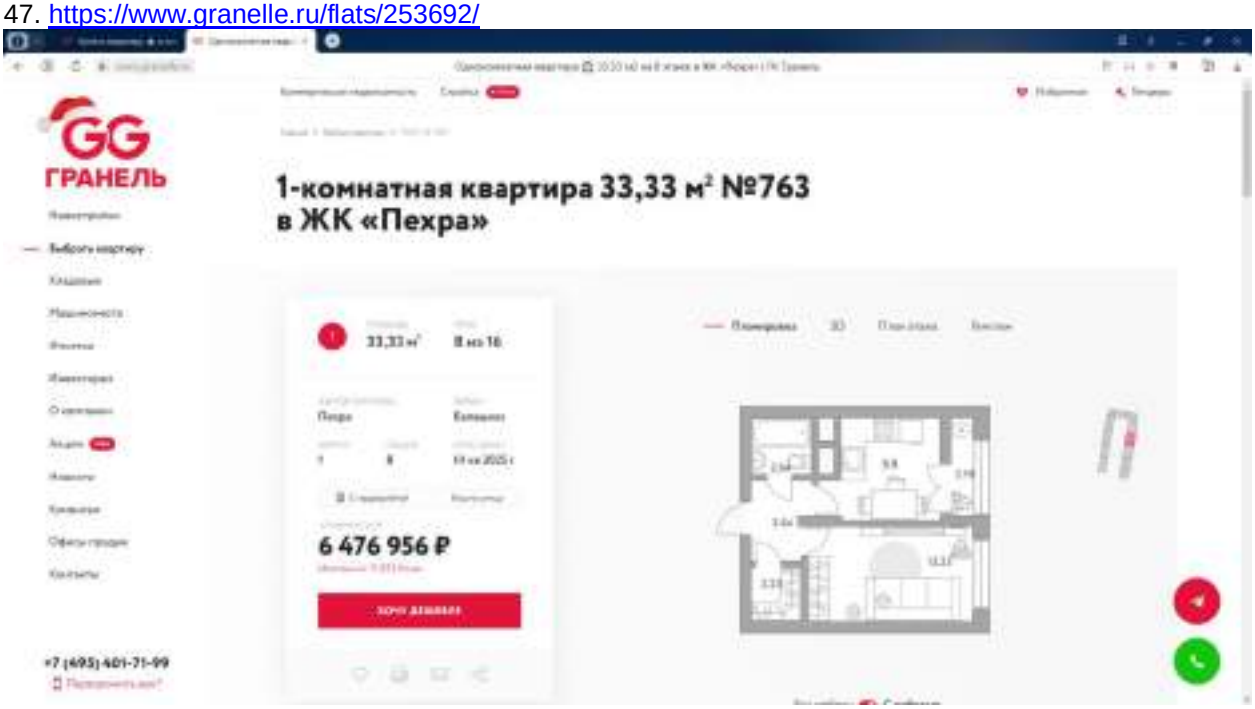
45. https://www.granelle.ru/flats/253681/



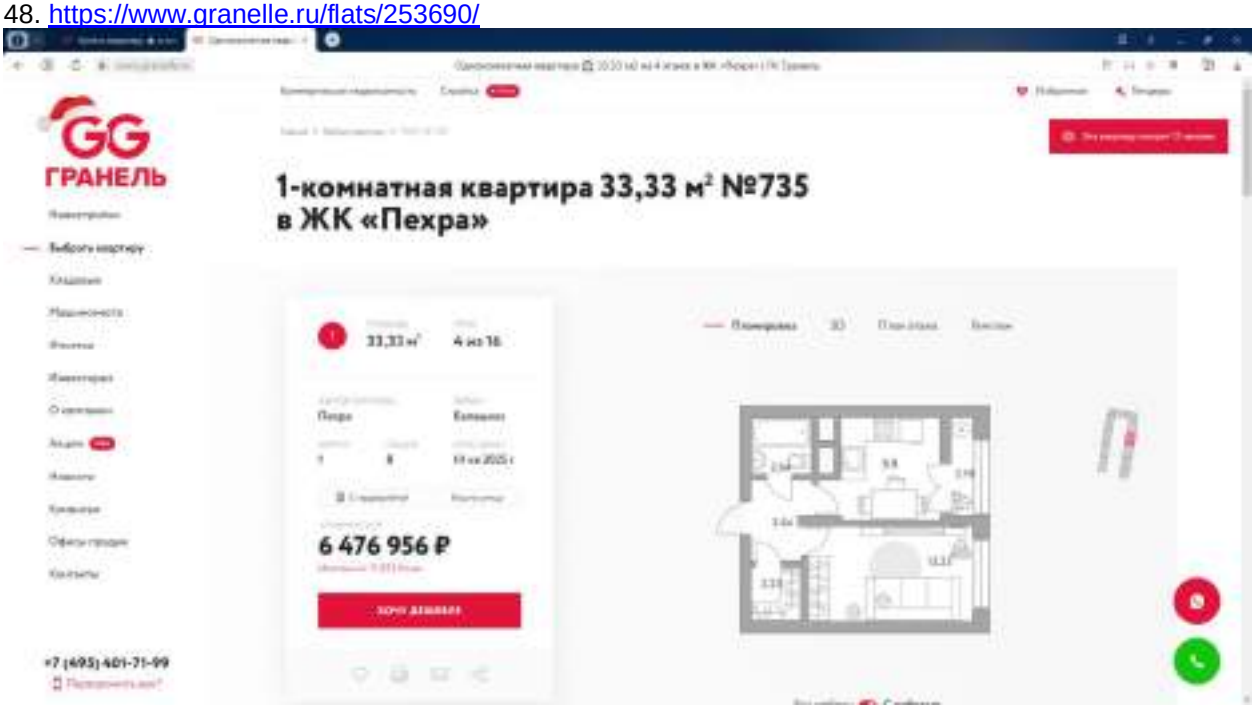
46. https://www.granelle.ru/flats/253299/



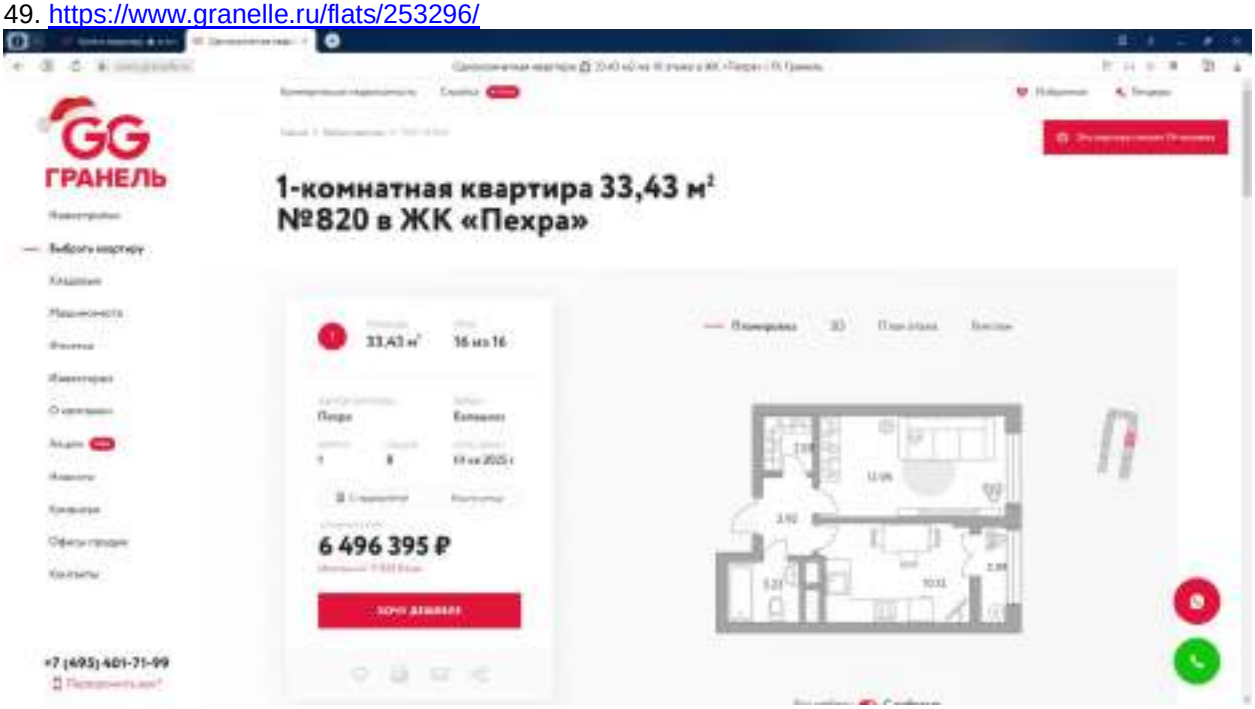
47. https://www.granelle.ru/flats/253692/



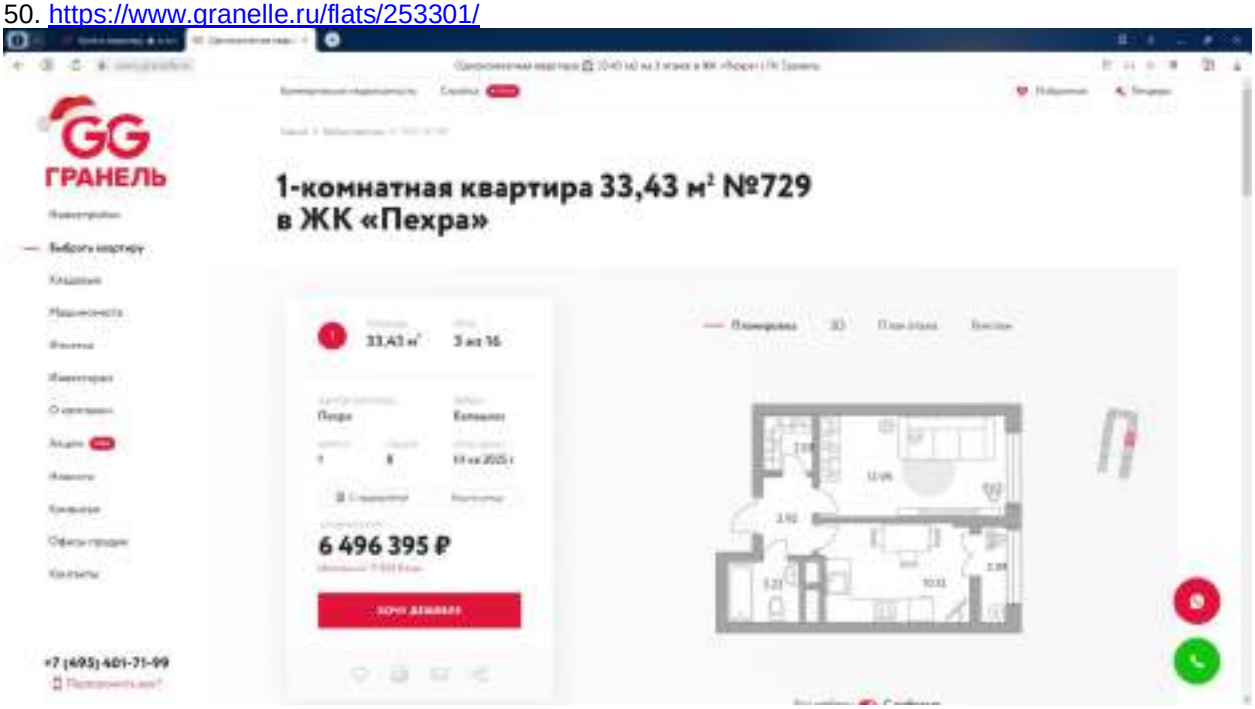
48. https://www.granelle.ru/flats/253690/



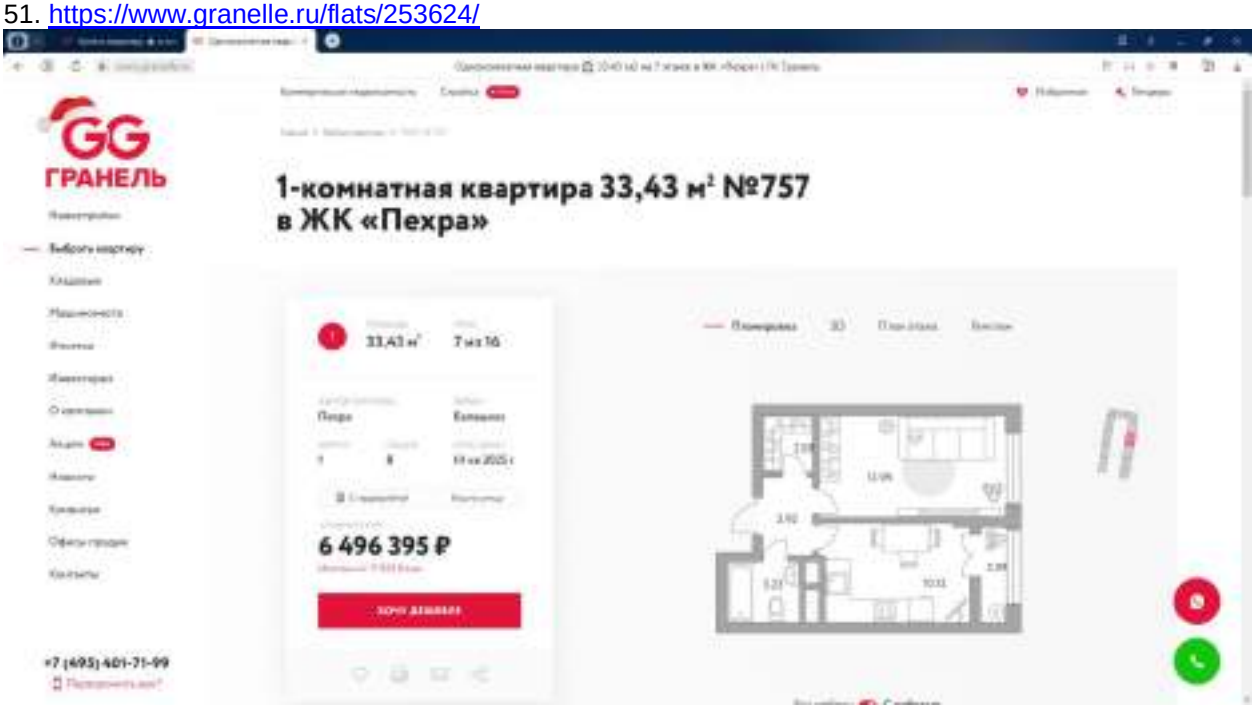
49. https://www.granelle.ru/flats/253296/



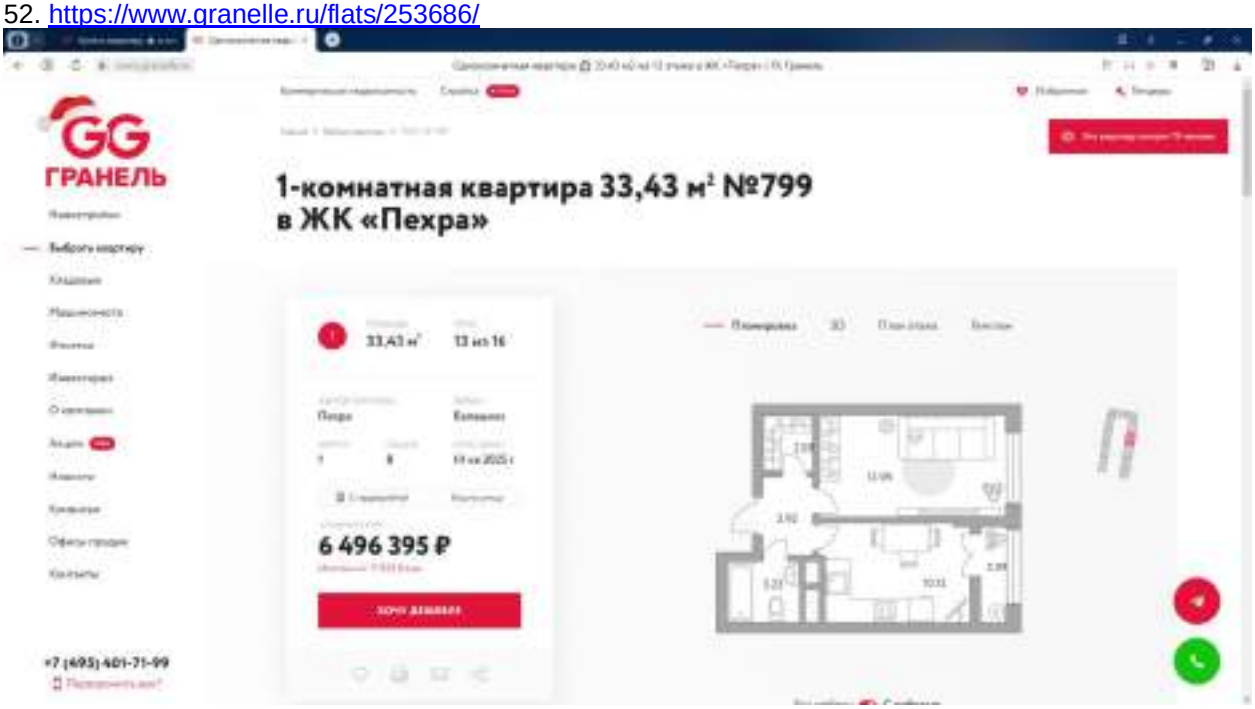
50. https://www.granelle.ru/flats/253301/



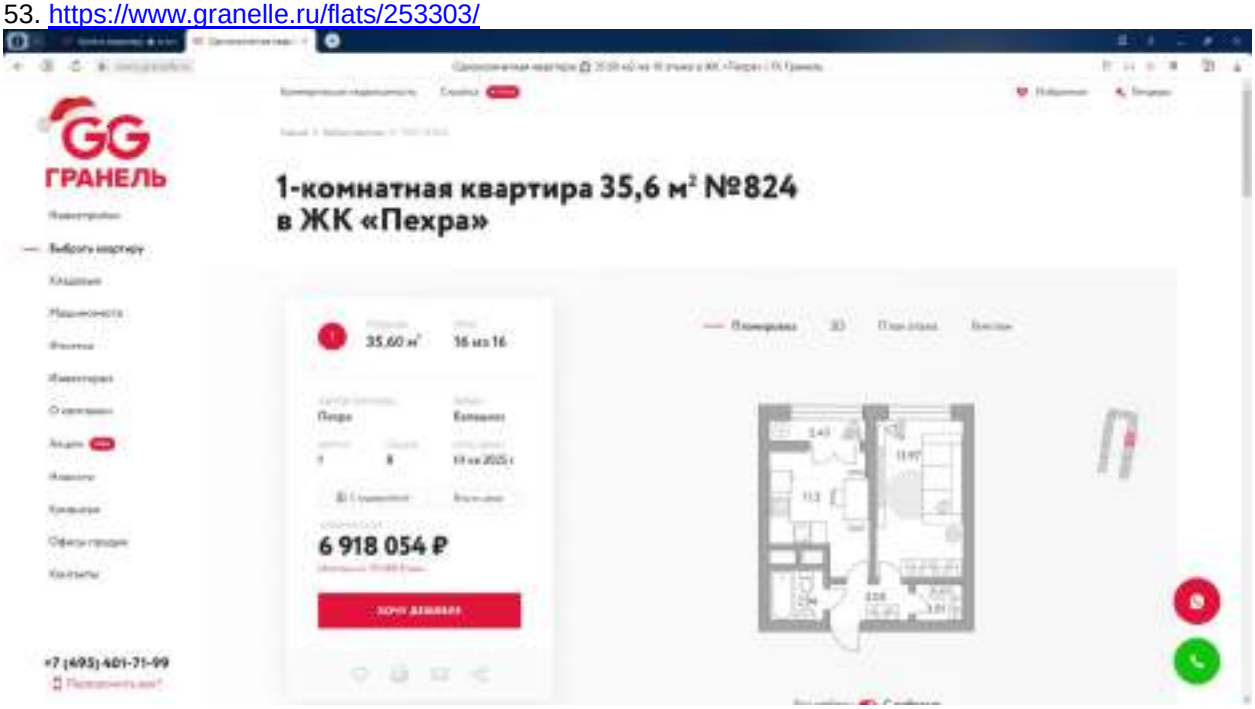
51. https://www.granelle.ru/flats/253624/



52. https://www.granelle.ru/flats/253686/

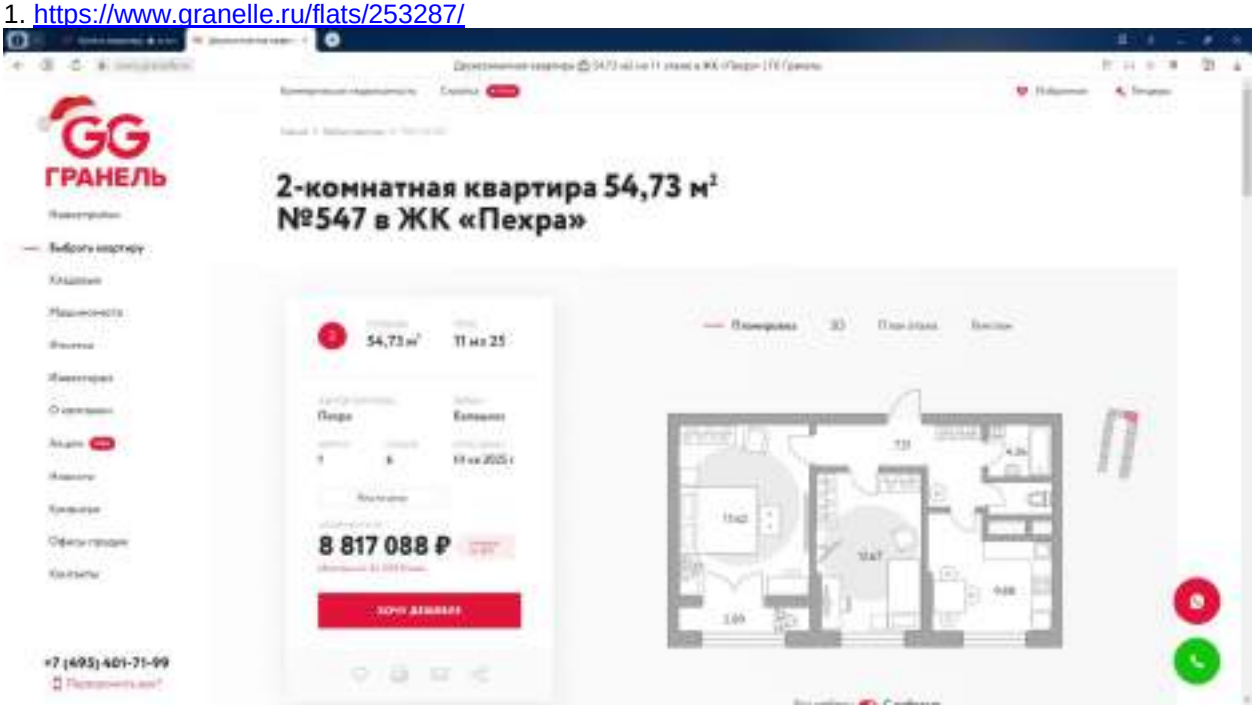


53. https://www.granelle.ru/flats/253303/

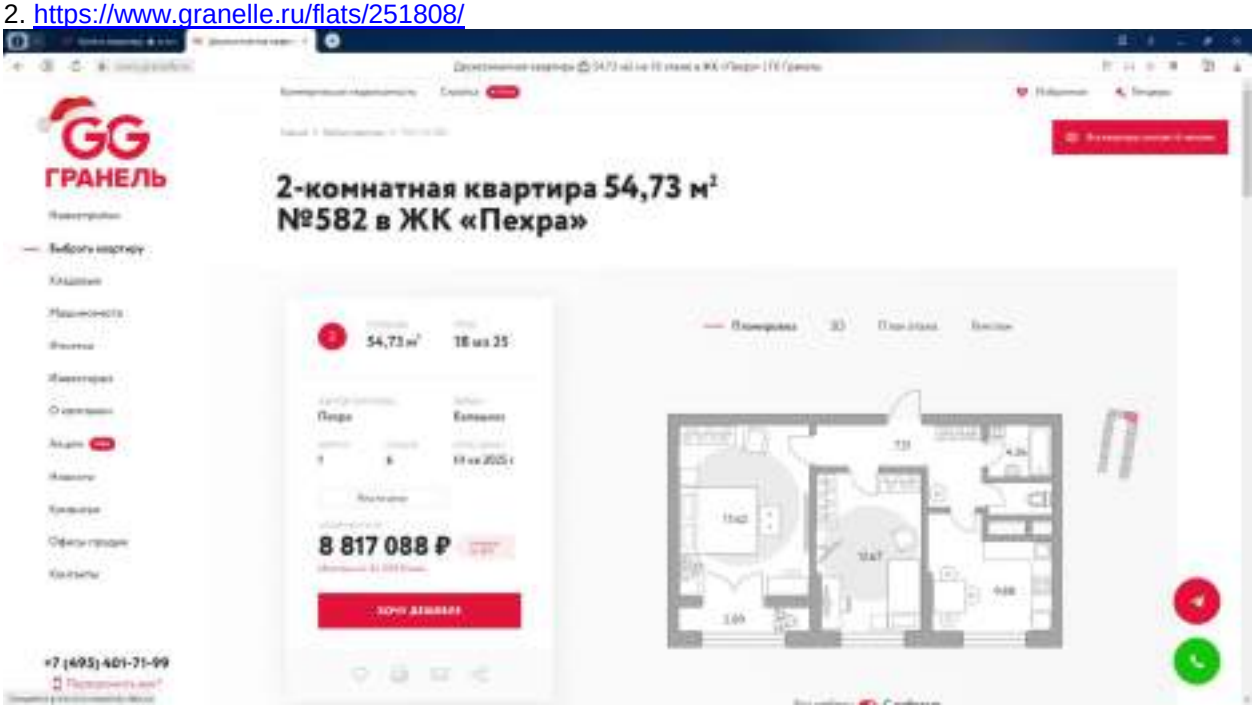


2-х комнатные квартиры

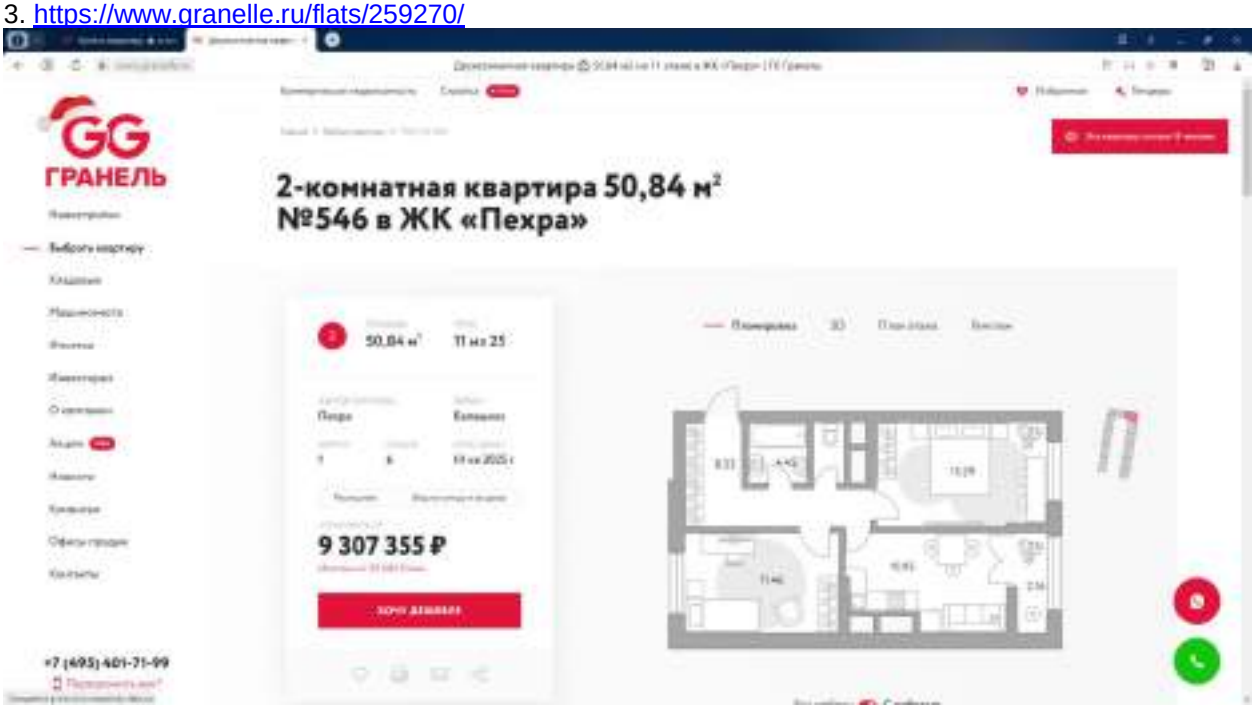
1. https://www.granelle.ru/flats/253287/



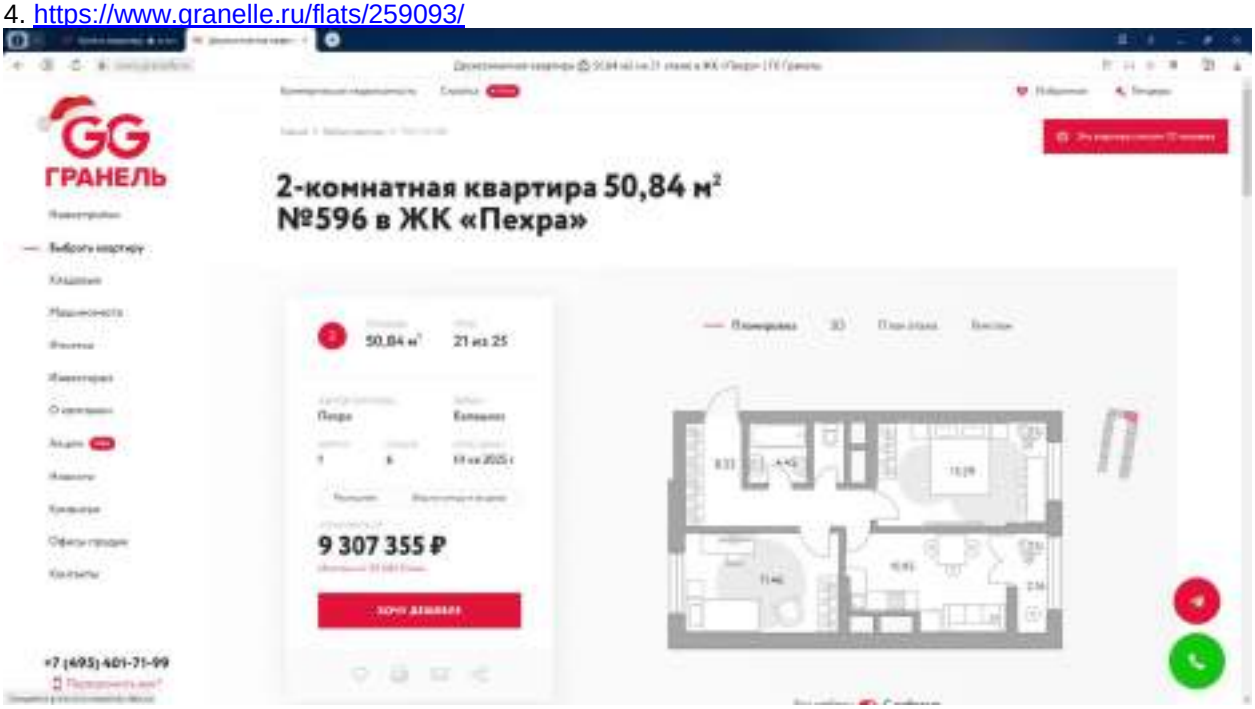
2. https://www.granelle.ru/flats/251808/



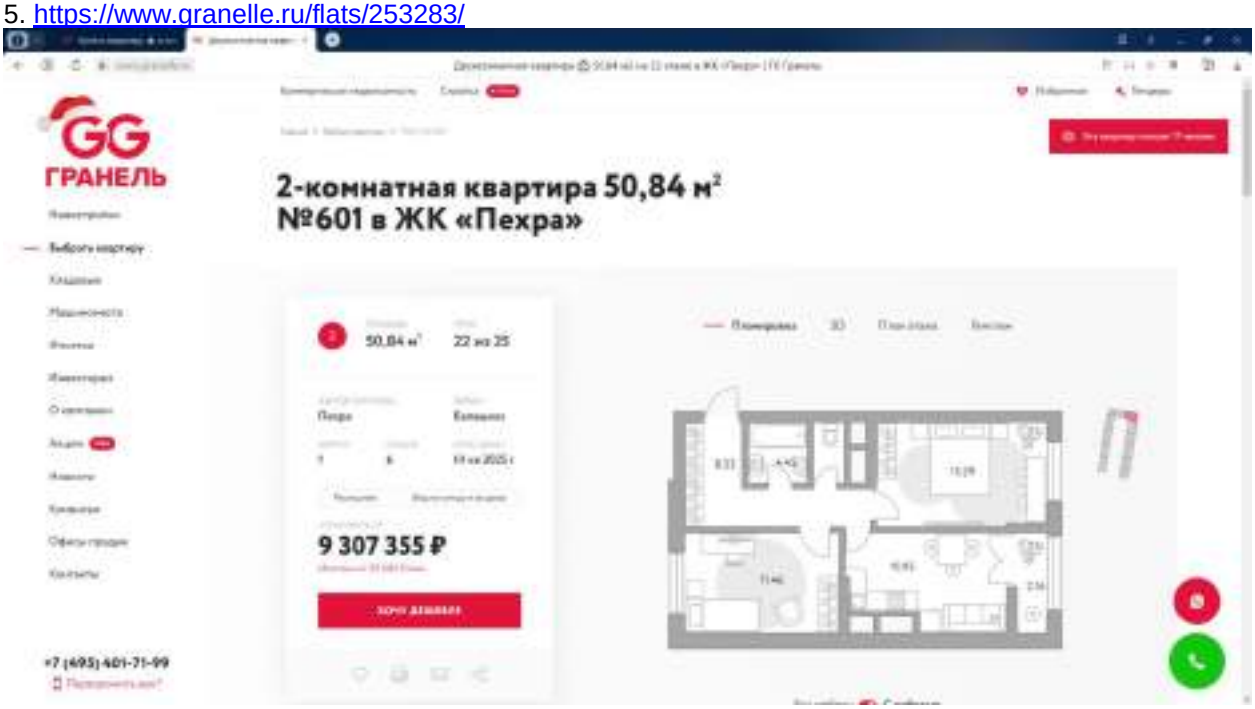
3. https://www.granelle.ru/flats/259270/



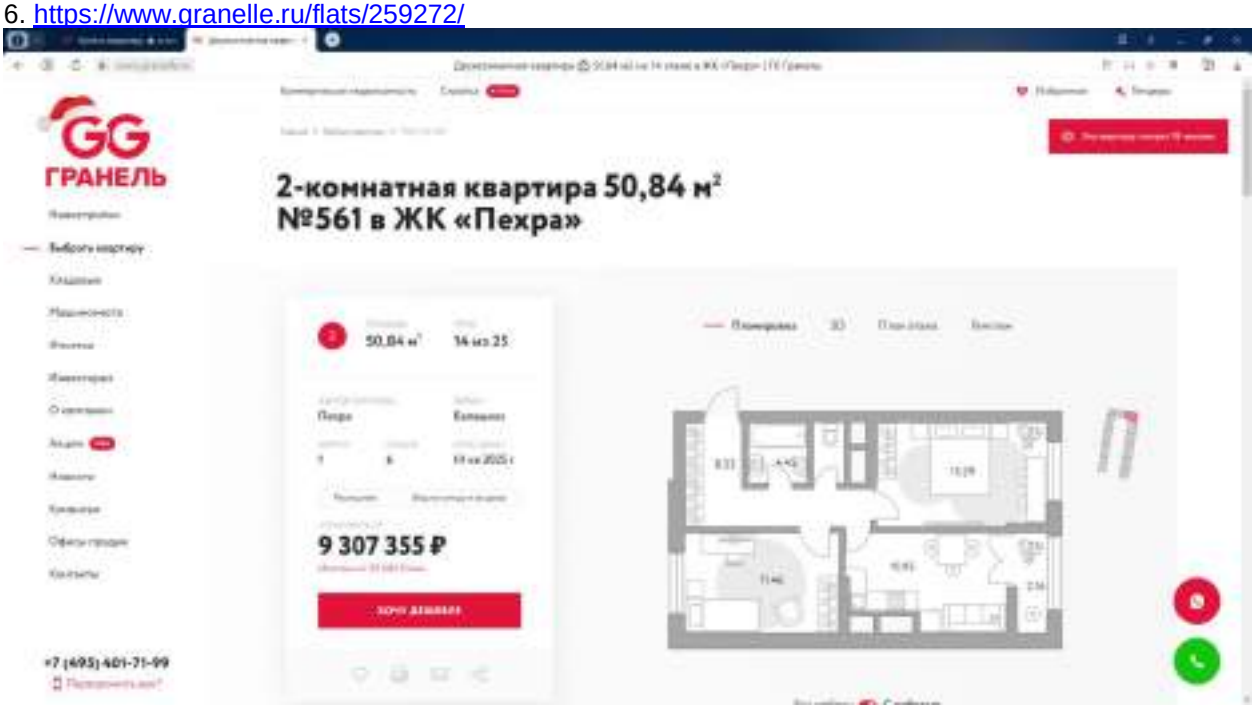
4. https://www.granelle.ru/flats/259093/



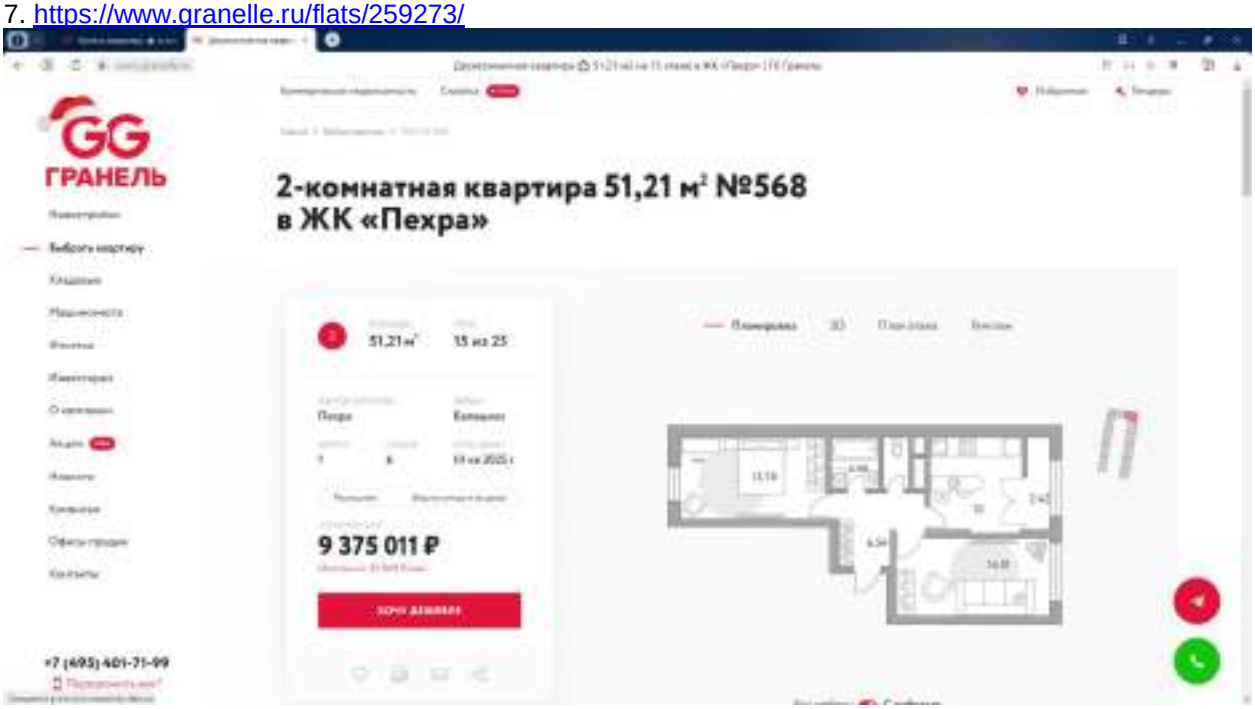
5. https://www.granelle.ru/flats/253283/



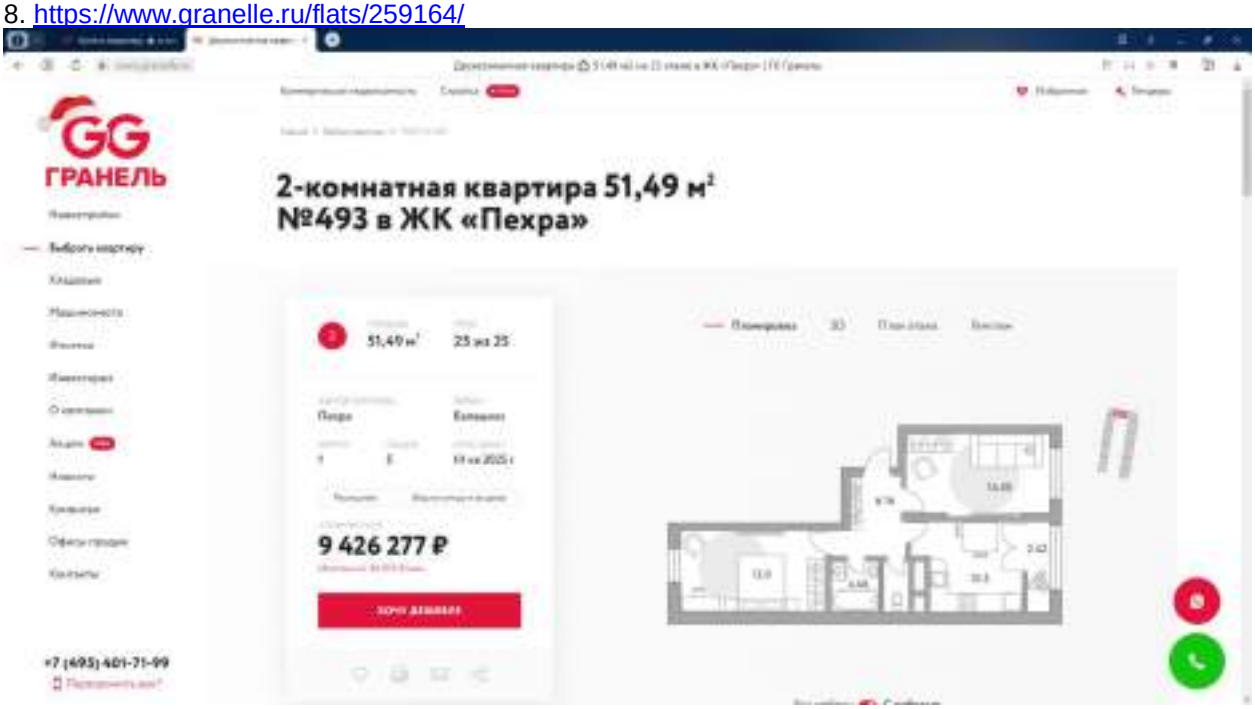
6. https://www.granelle.ru/flats/259272/



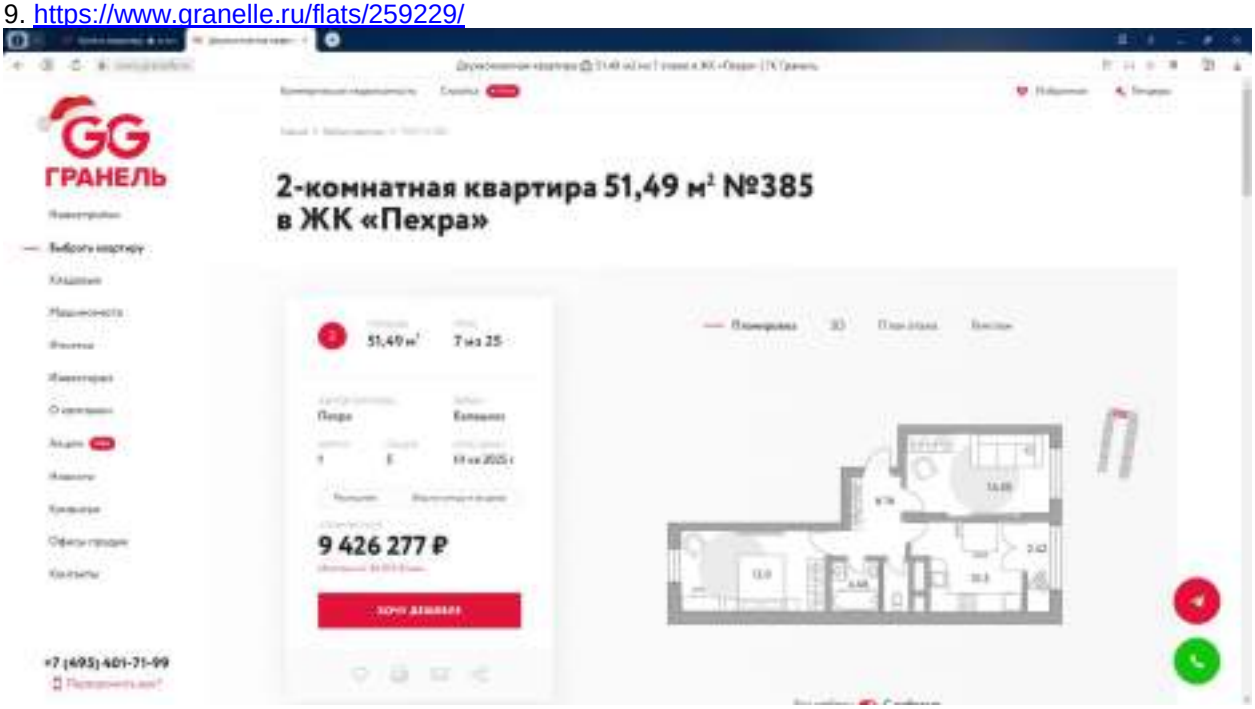
7. https://www.granelle.ru/flats/259273/



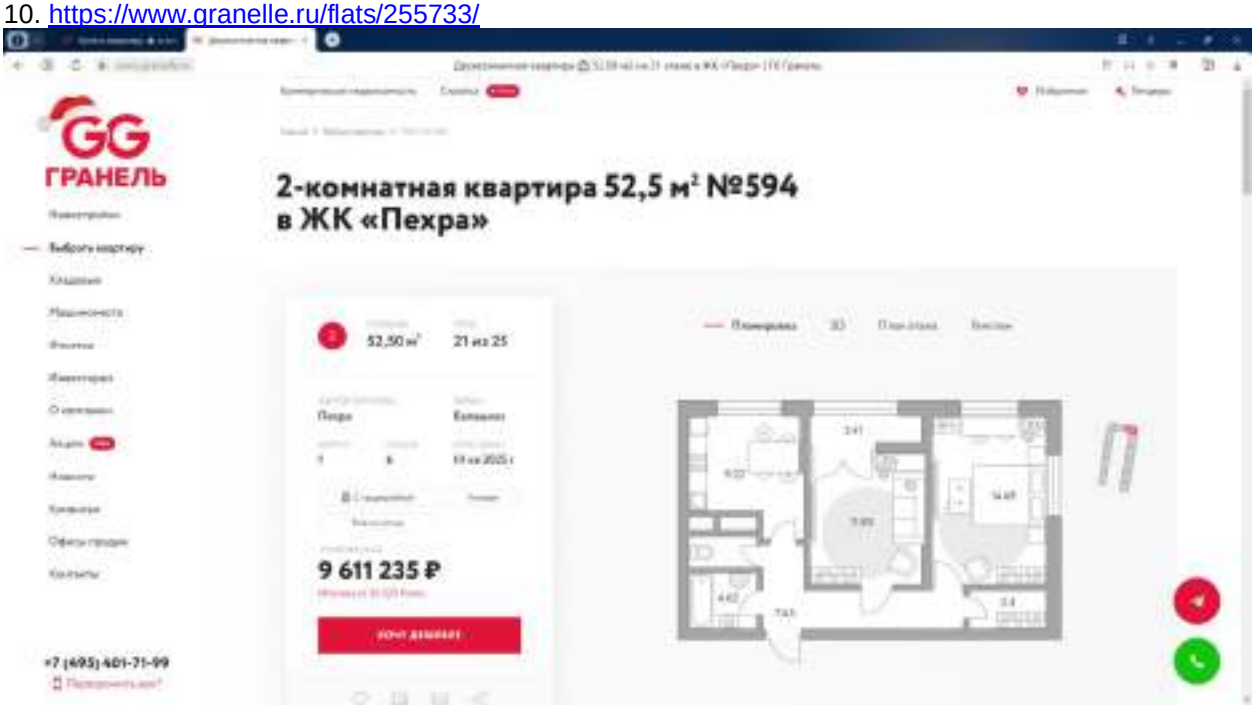
8. https://www.granelle.ru/flats/259164/



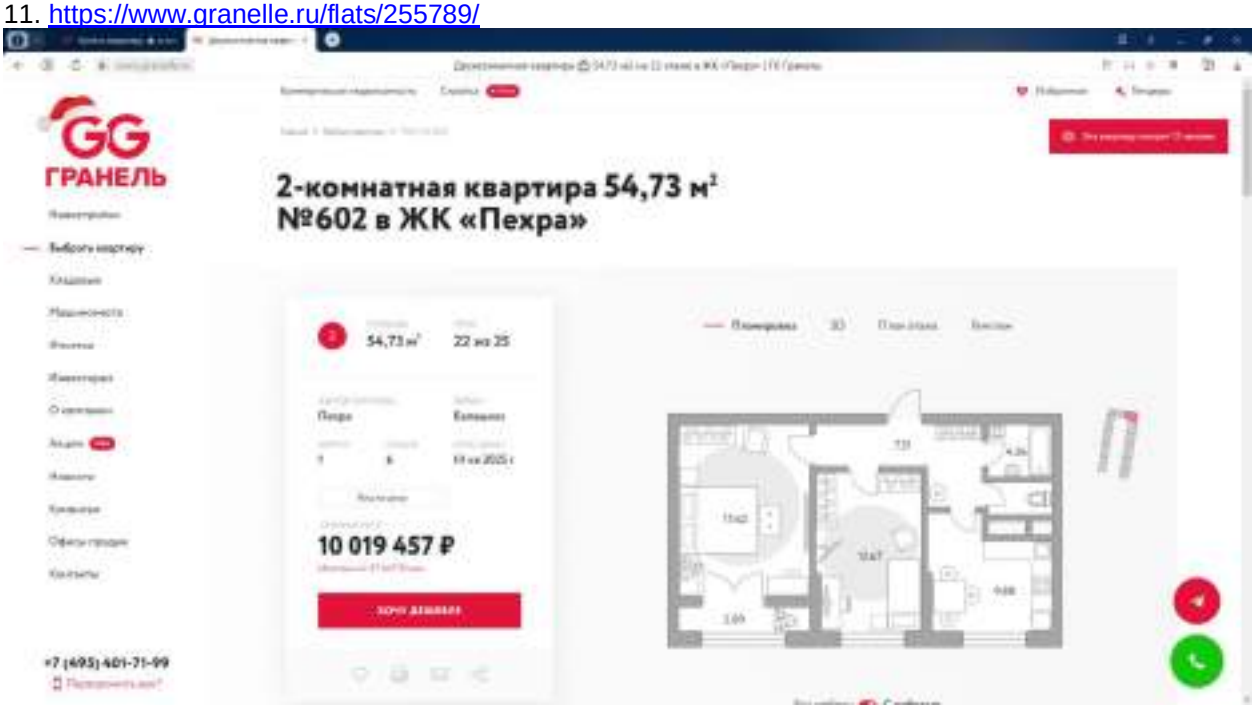
9. https://www.granelle.ru/flats/259229/



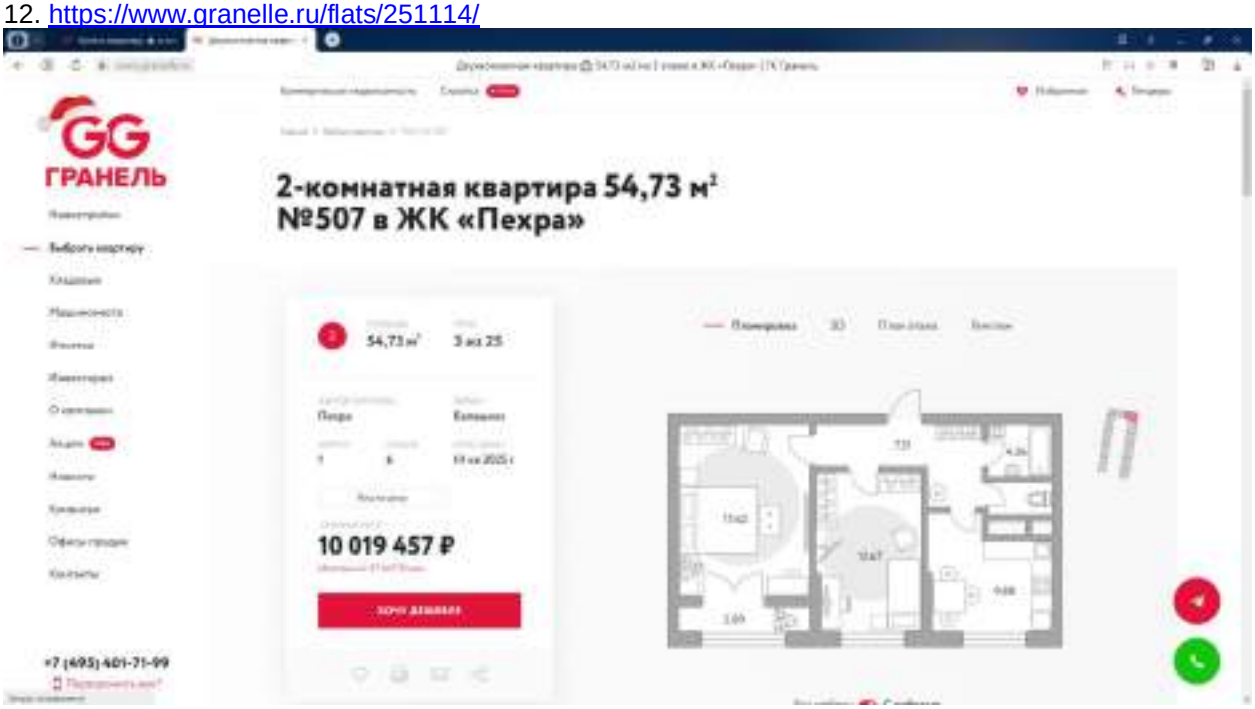
10. https://www.granelle.ru/flats/255733/



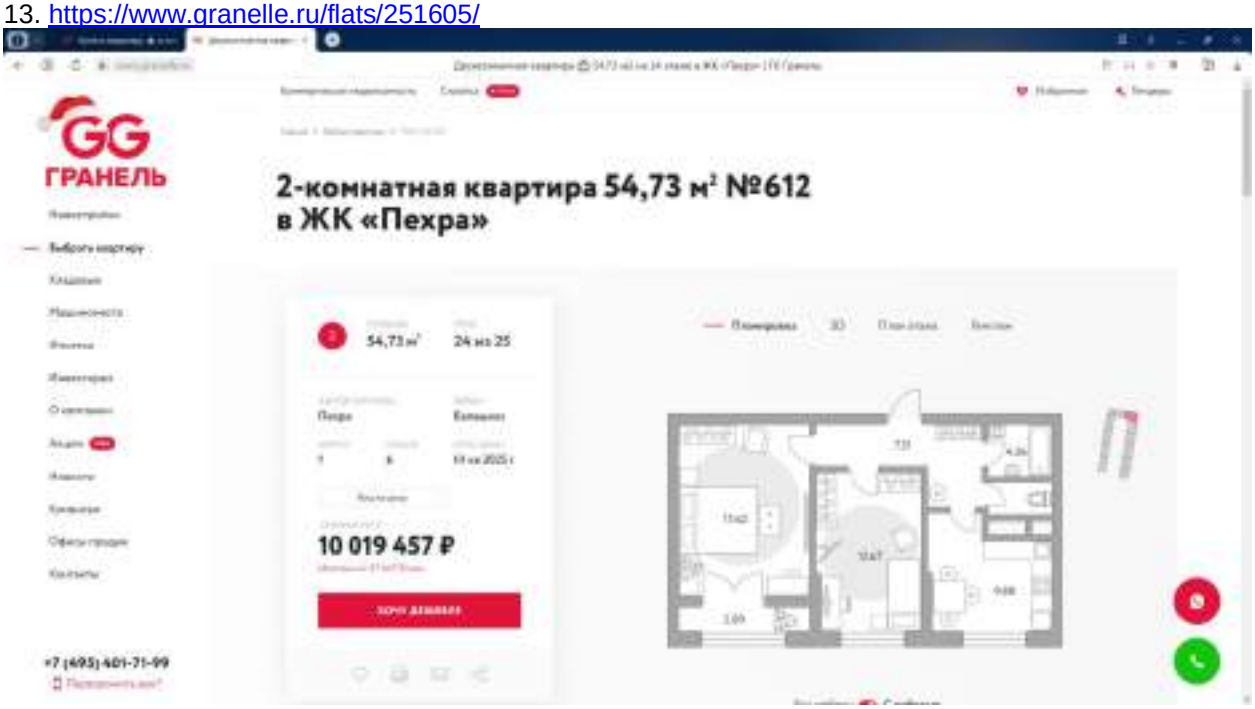
11. https://www.granelle.ru/flats/255789/



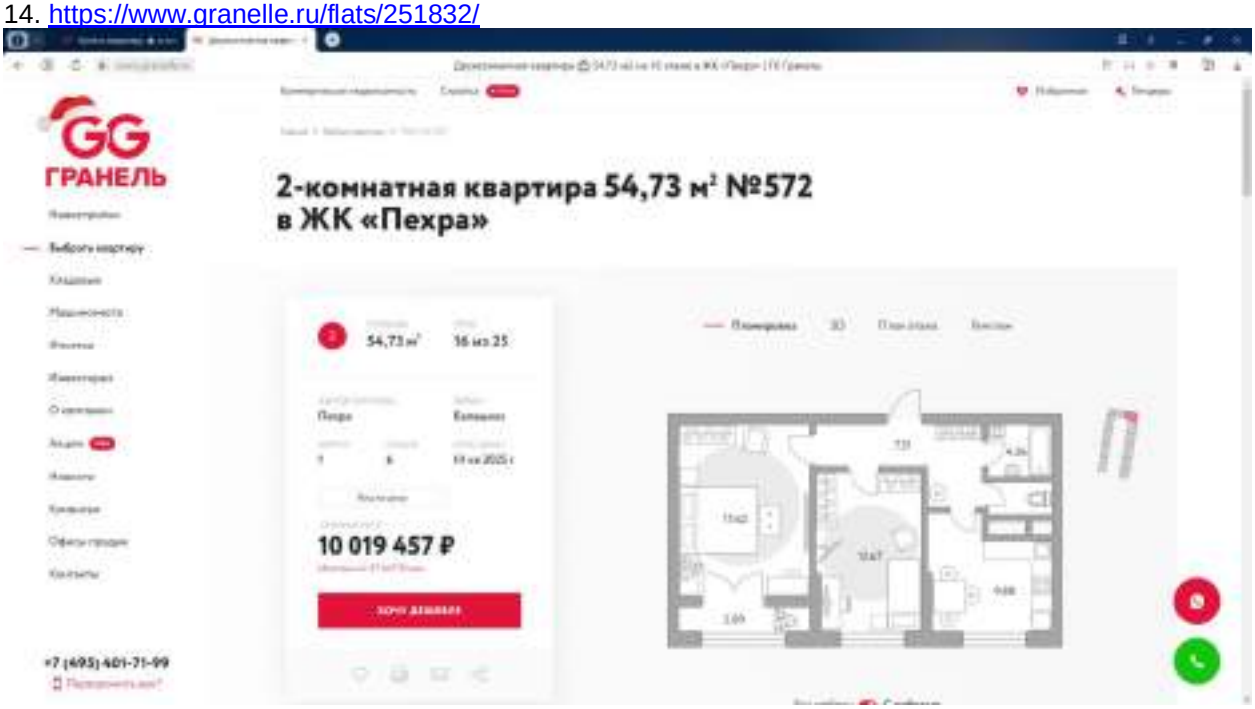
12. https://www.granelle.ru/flats/251114/



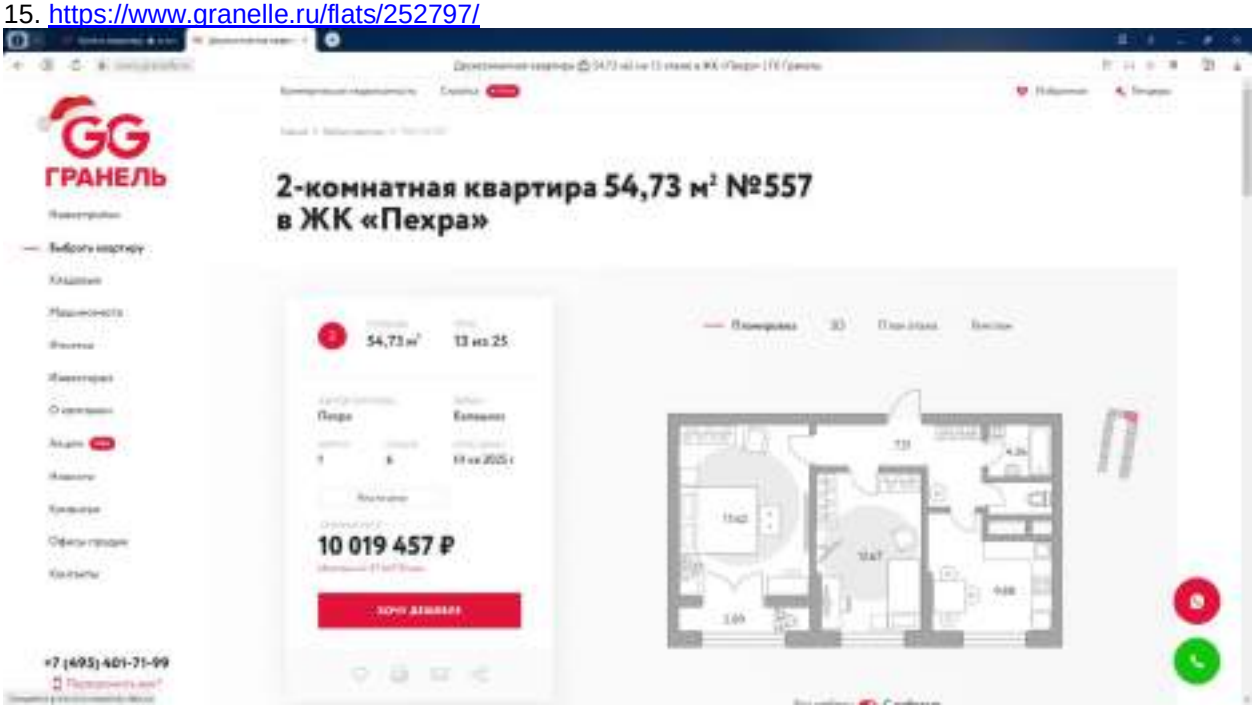
13. https://www.granelle.ru/flats/251605/



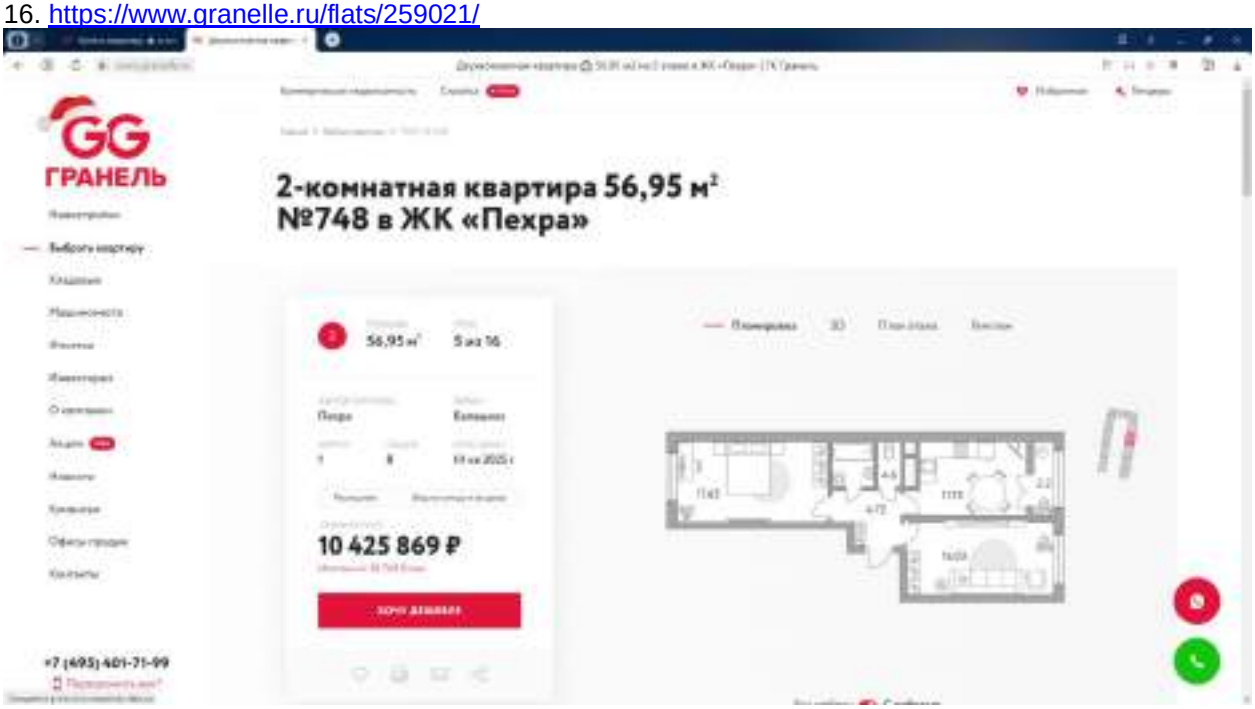
14. https://www.granelle.ru/flats/251832/



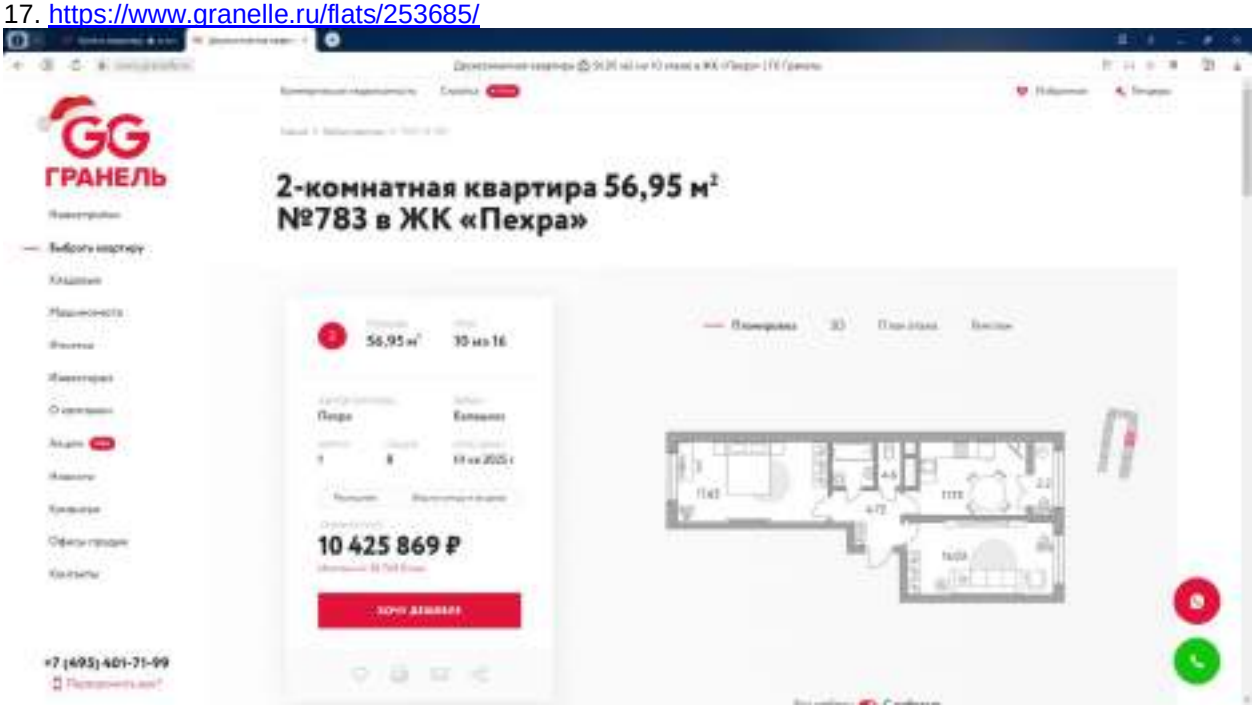
15. https://www.granelle.ru/flats/252797/



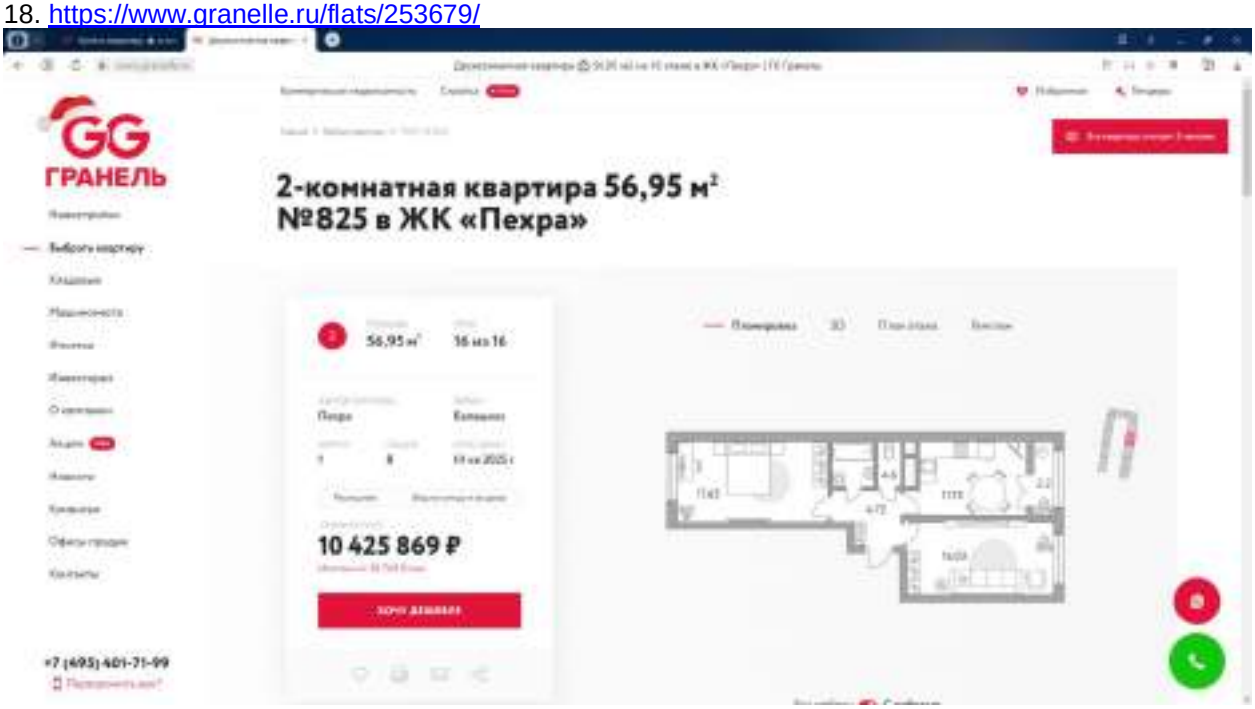
16. https://www.granelle.ru/flats/259021/



17. https://www.granelle.ru/flats/253685/

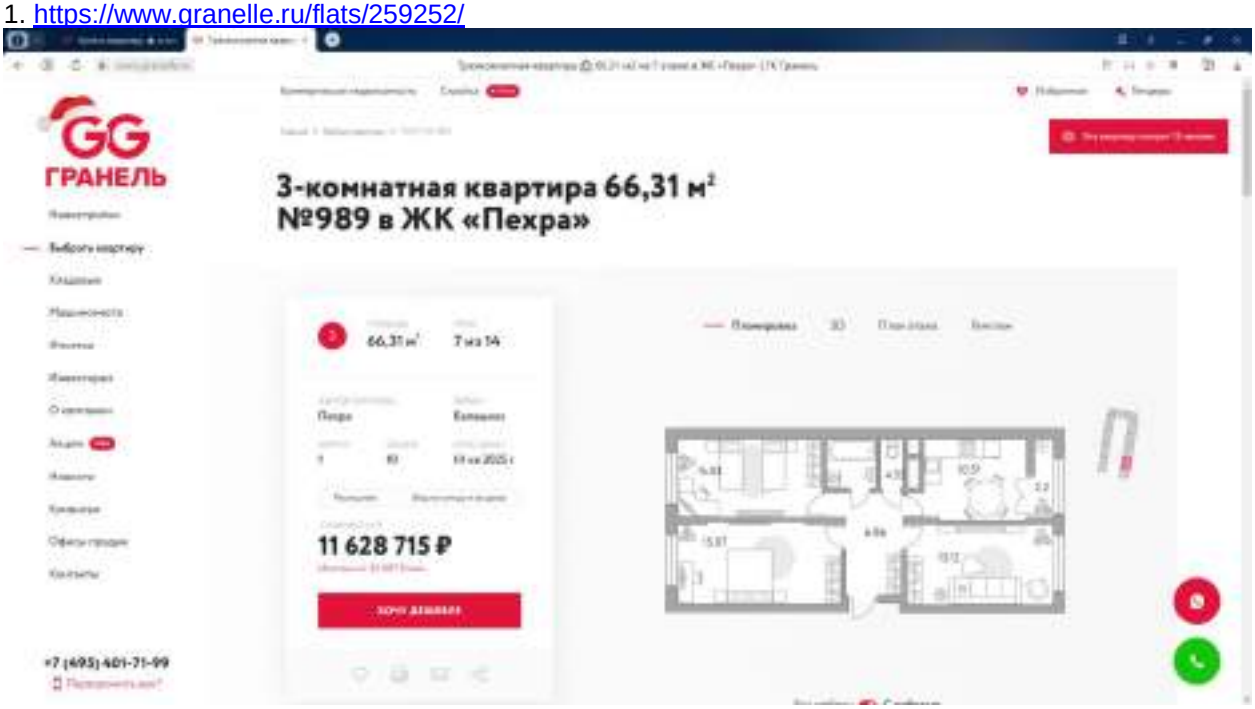


18. https://www.granelle.ru/flats/253679/

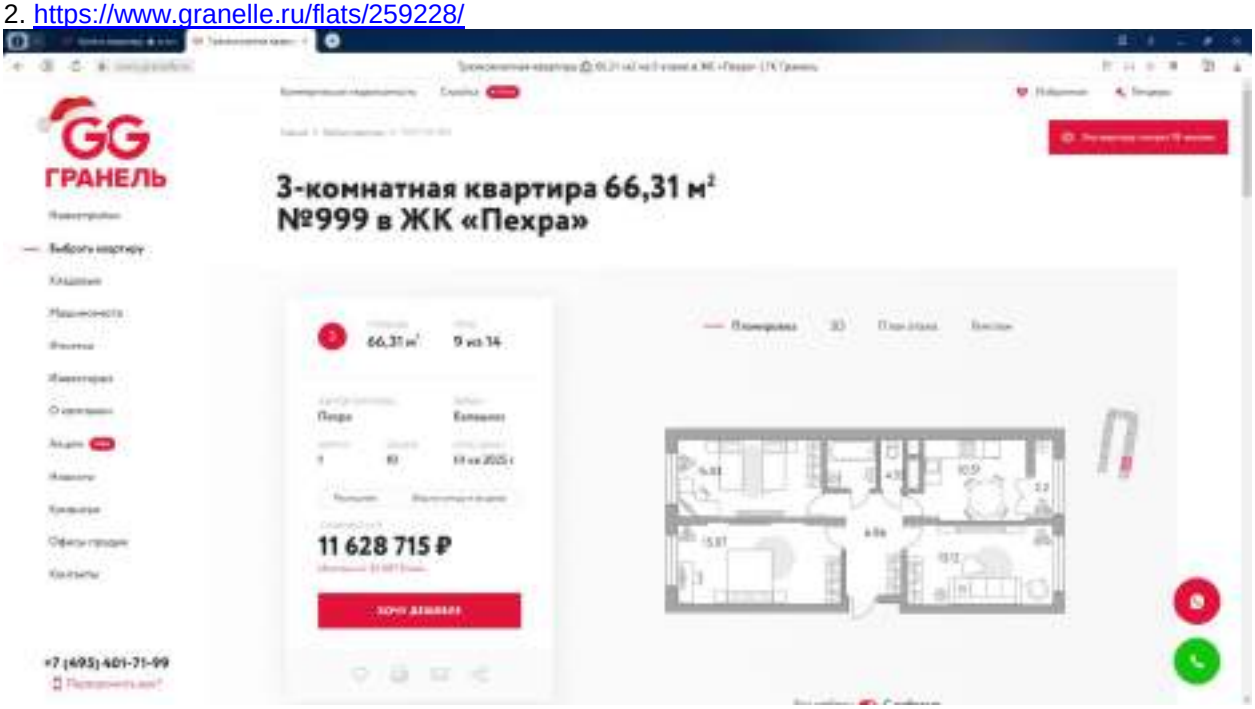


3-х комнатные квартиры

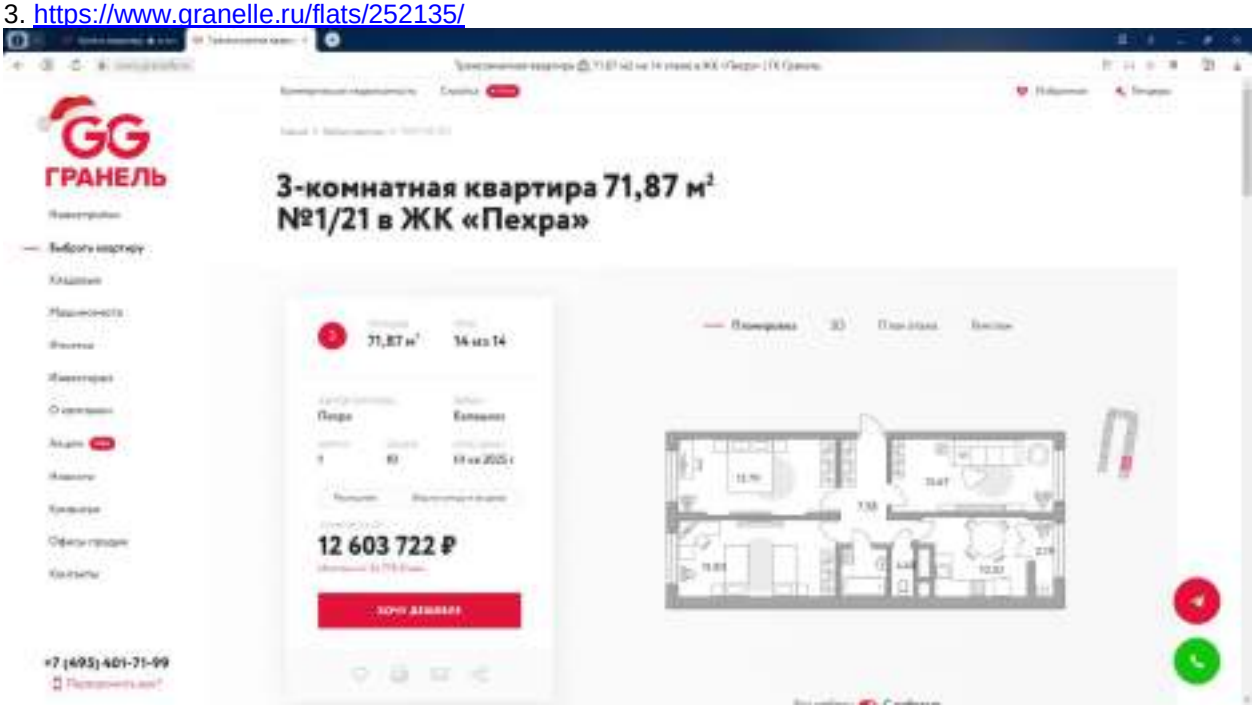
1. https://www.granelle.ru/flats/259252/



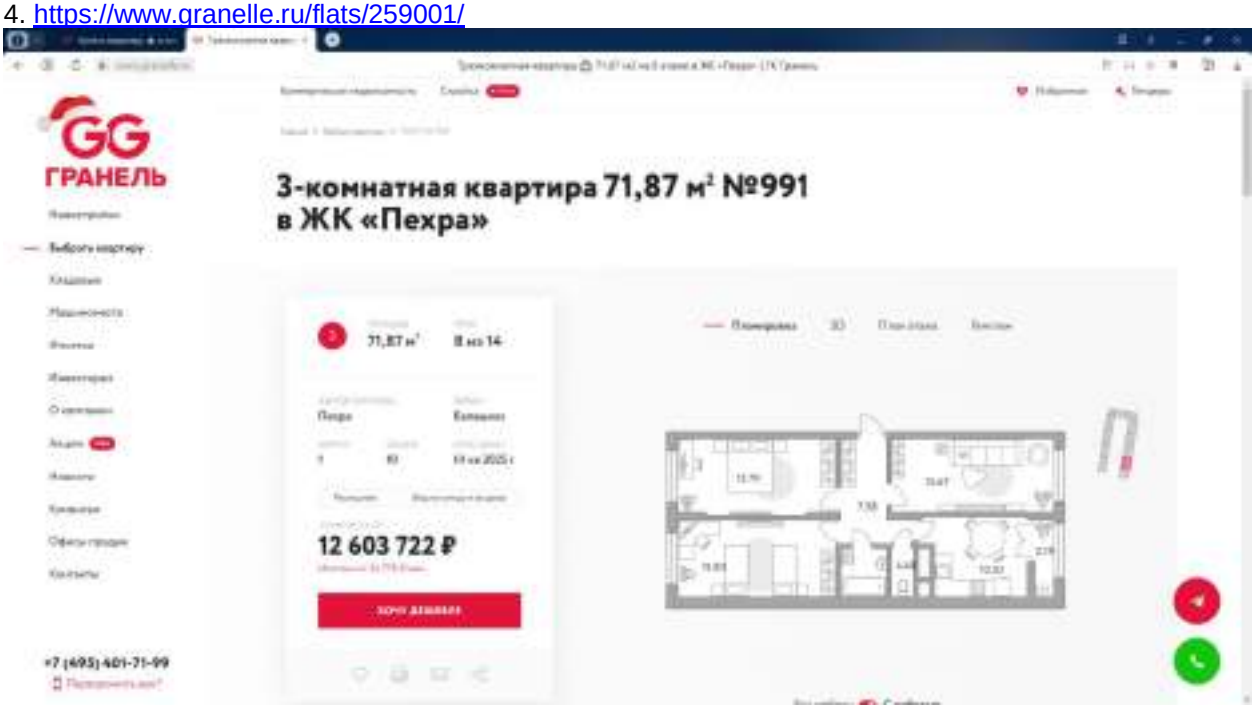
2. https://www.granelle.ru/flats/259228/



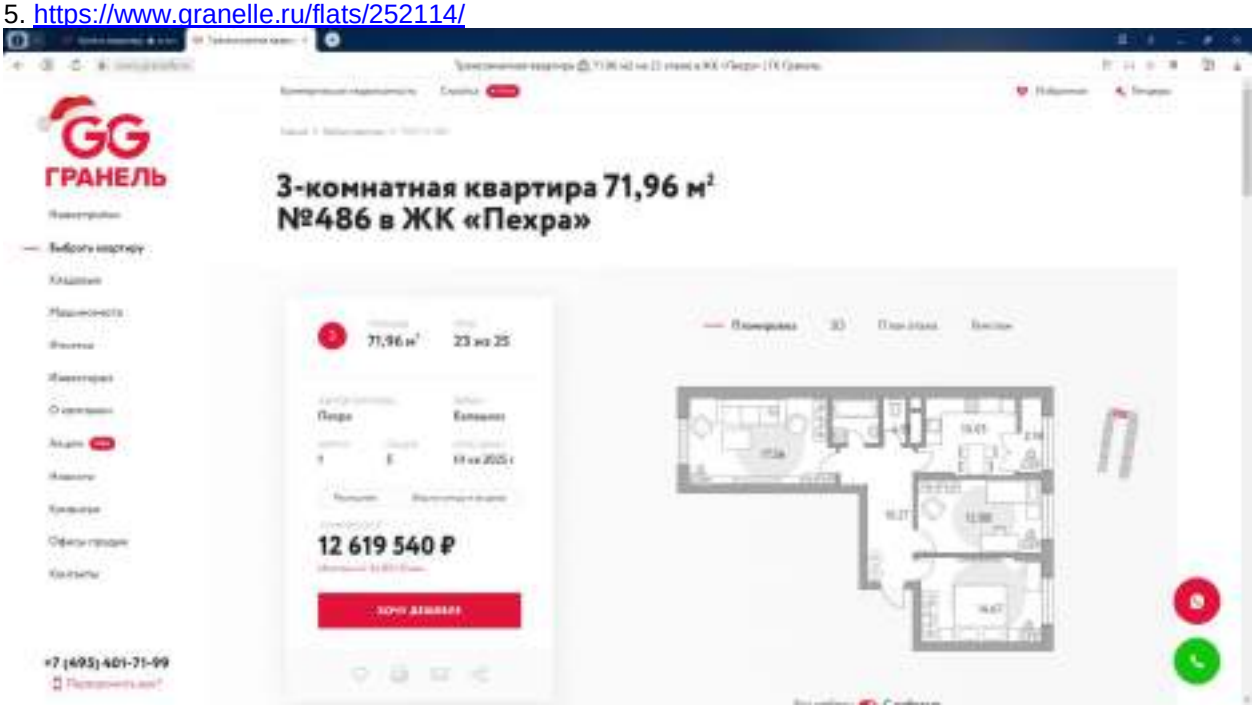
3. https://www.granelle.ru/flats/252135/



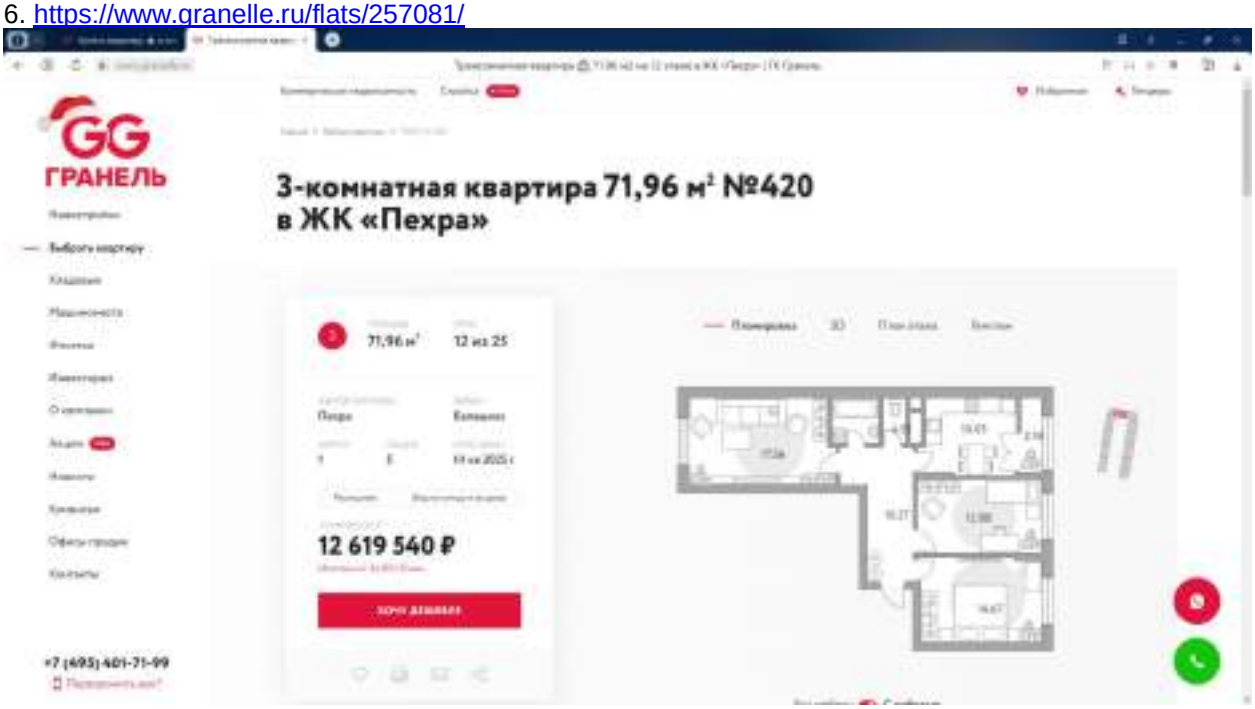
4. https://www.granelle.ru/flats/259001/



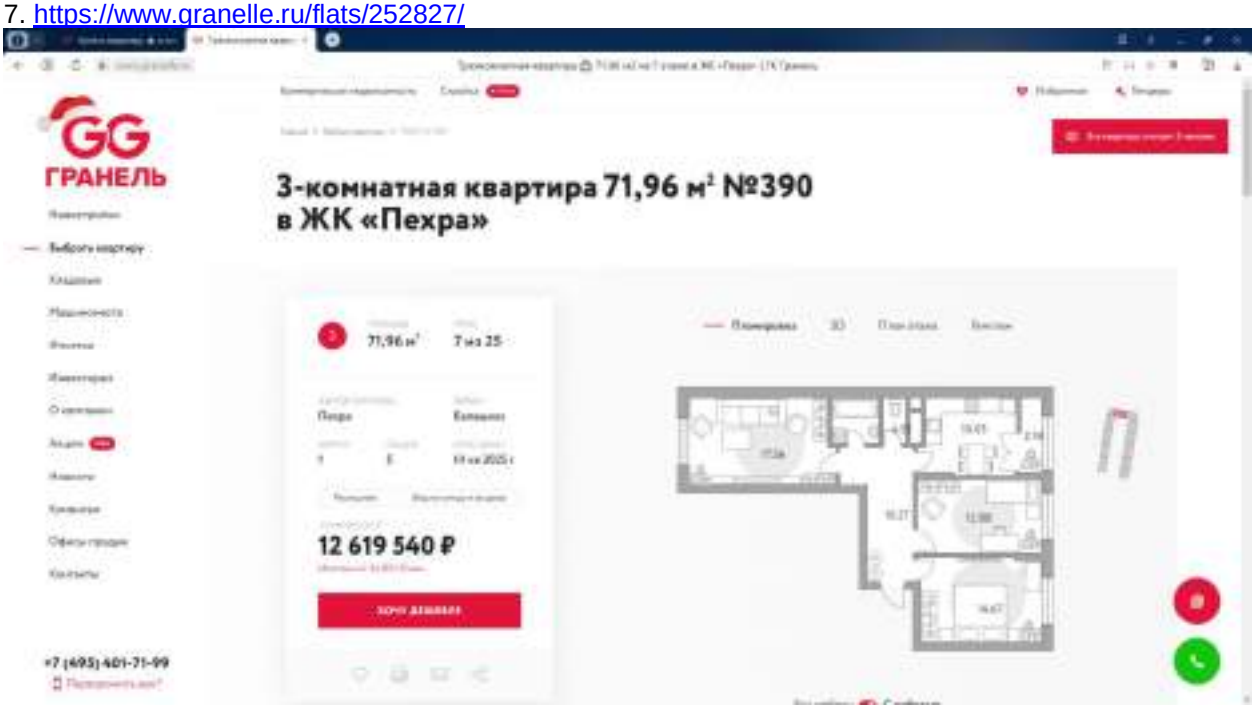
5. https://www.granelle.ru/flats/252114/



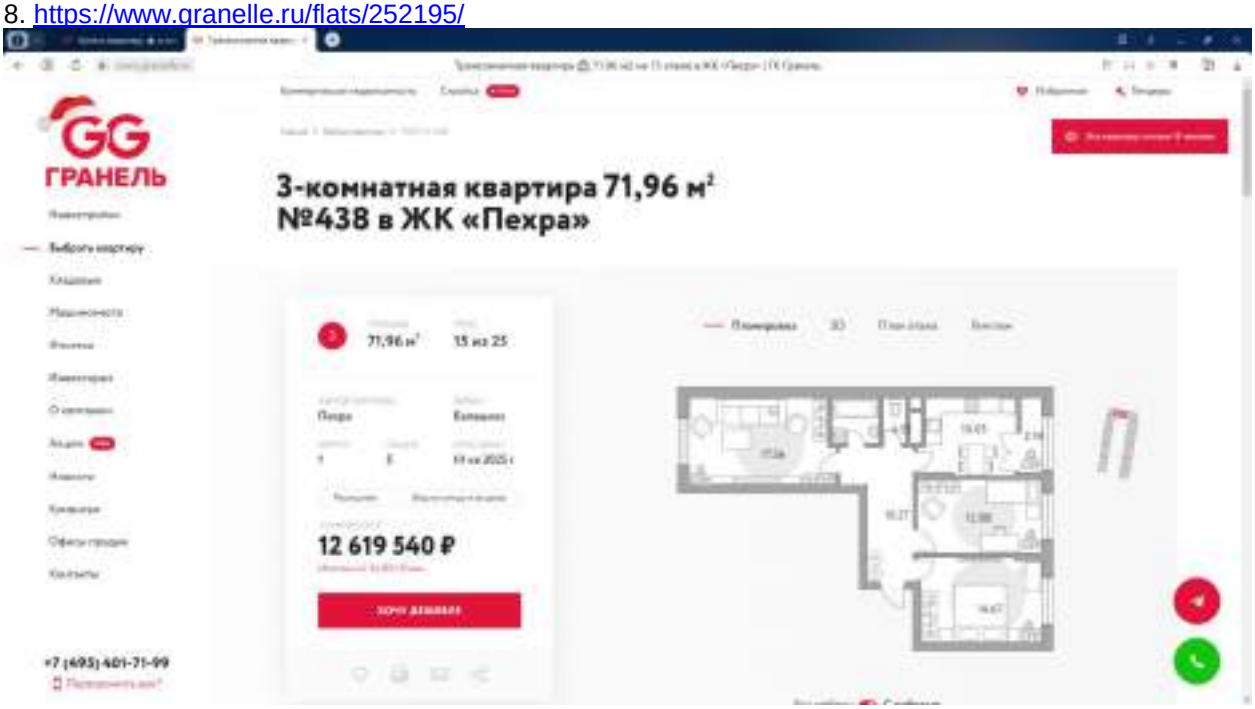
6. https://www.granelle.ru/flats/257081/



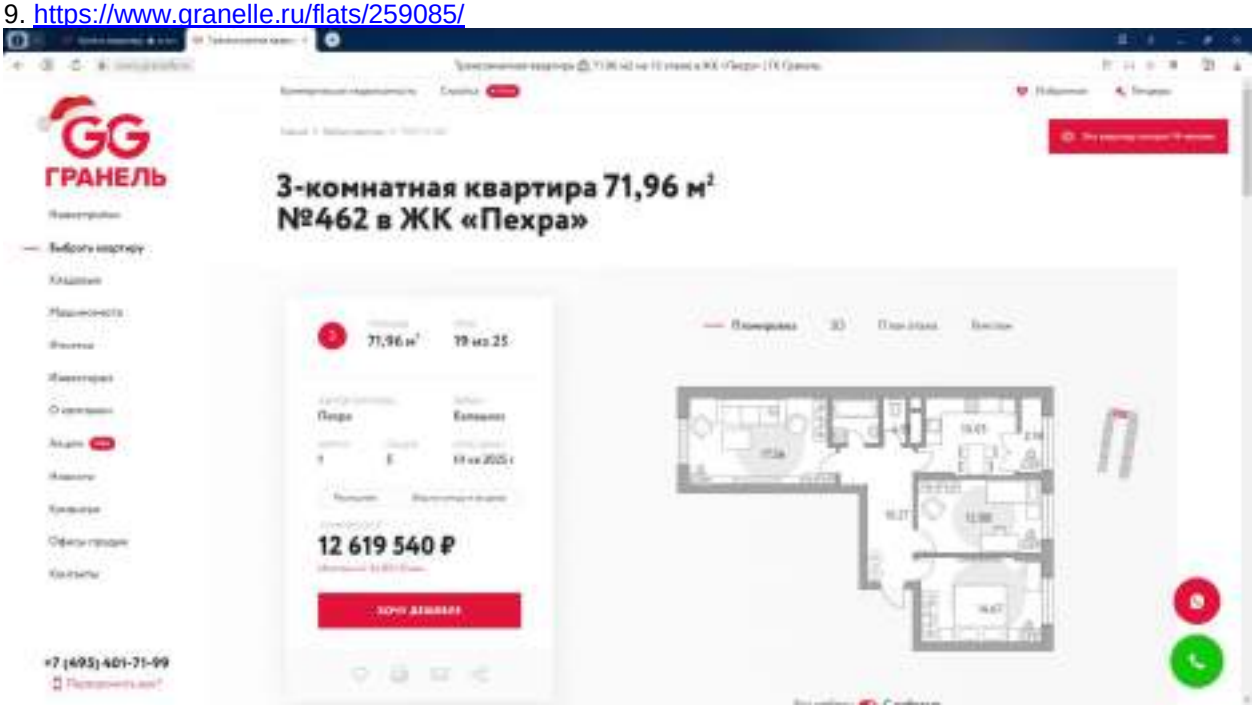
7. https://www.granelle.ru/flats/252827/



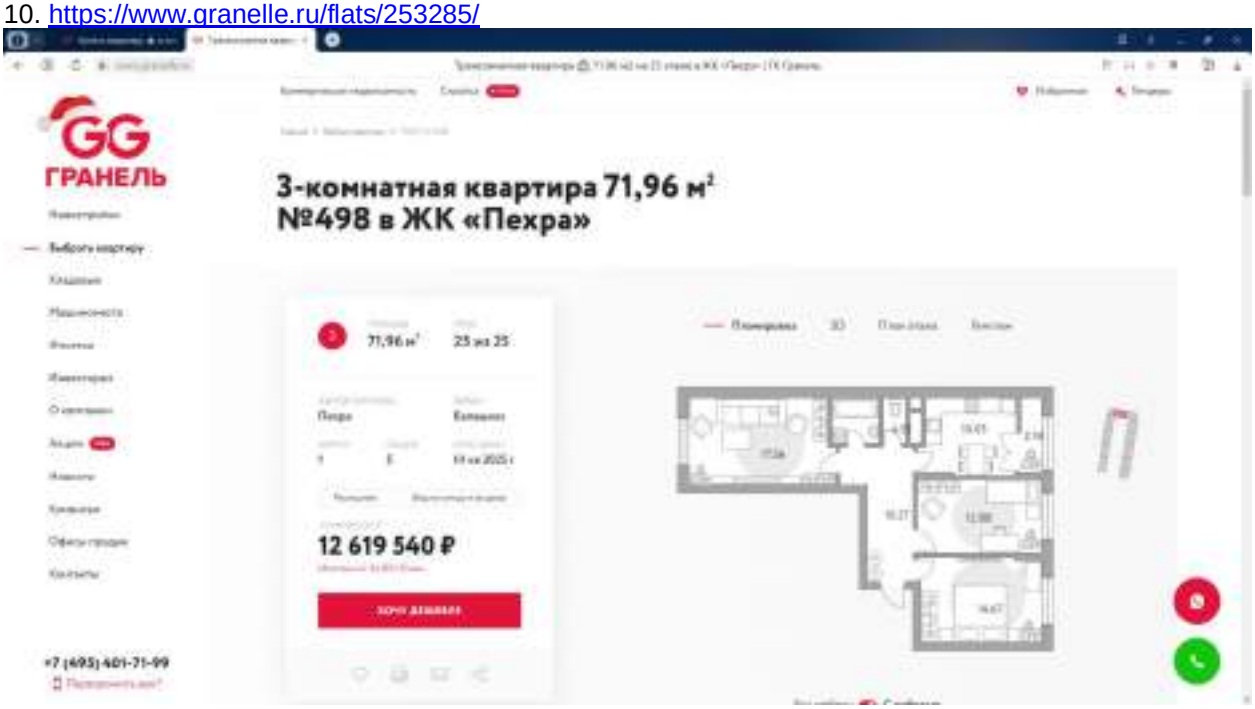
8. https://www.granelle.ru/flats/252195/



9. https://www.granelle.ru/flats/259085/



10. https://www.granelle.ru/flats/253285/



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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 247 из 407

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

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

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, 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 недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находит 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 подлежит передаче в общую долевую собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

ДОГОВОР № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01
об участии в долевом строительстве жилого дома

Московская обл., г.о Балашиха «18» 04 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Газмея» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, от лица которого действует Насетова Юлия Вадимовна на основании доверенности, удостоверенной 18 февраля 2022 г. Шайкевич Марией Леонидовной, нотариусом города Москвы, и зарегистрированной в реестре за № 77/710-н/77-2022-1-413, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– Объект – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 3-го пускового 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 каркас объекта – монолитный железобетон с минеральным плитами 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, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитов, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/постановке указанных объектов;

–Жилая площадь – площадь жилых помещений в Квартире;

–Площадь Квартиры – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

–Общая площадь Квартиры – площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади 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;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744e1a
Страница 248 из 407

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 залоге и под арестом не состоит.

3.8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжению, 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 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 пересмотру 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/ Аккредитат – 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 нахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 6099285I.

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 к/с 30101810400000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства и 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 производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 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 строительного комплекса Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **наш.дом.рф**.

3.8 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнародовании могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, являющиеся частью настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствовать 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;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 249 из 407

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 жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости от 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 каких-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Указанное Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договора на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства в соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с Договором, проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию с учетом условий Договора.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

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 Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в срок, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до «31» 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** за счет эскроу, но в любом случае не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверяющую(ие) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику реальный ущерб, если возникновение такого ущерба возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 250 из 407

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором о готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты получения Участником долевого строительства оригинала одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из 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 Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика неустойку (пеню) в размере 0,05 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту, но не более 2 (Двух) процентов от цены Квартир.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе **при наступлении указанных ниже условий** в любое время отказаться

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.6. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт Цены Договора, строго по целевому назначению.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о состоявшейся подаче заявления в течение 3 (Трех) дней. В случае, если Застройщик не уведомит Участника долевого строительства о подаче заявления, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан возместить Участнику долевого строительства причиненные этим убытки в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего требования.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

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

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в ст. 29 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даем отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 251 из 407

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 1 (Одного) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим 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.

от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части ещё не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены квартир аналогичного типа (студия, однокомнатные, двухкомнатные и т.д.) вид предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), **увеличенной** на произведение площади Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора, за 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 рекламную кампанию по реализации квартир (ярая 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, в частности стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- 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 строился Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (цена требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтверждением Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок начинается со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 252 из 407

Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в достаточный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Все официальные корреспонденции (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направленная 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 (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) о основании перехода права на Квартиры (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или непредставления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик, в случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежаще исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении прав собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede7449ea
Страница 253 из 407

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
На момент заключения Договор содержит следующие приложения:
- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»
ОГРН 1185029018050
ИНН/КПП 5018195423/501801601
Местонахождение: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./комн 3/17
р/с 40702810650800231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.granelle.ru

Действующий на основании Доверенности

_____ / Налетов Ю.В.

м.п.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
ОГРН 1097746774317
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

_____ / Бернова Е.В.

м.п.

отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может по своему выбору обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов принимаются 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 (двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 254 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 28.09.2023 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 185	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 213	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	23,20	2 088 100,00
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	23,37	1 903 300,00
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	31,90	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	34,17	3 075 300,00
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

		(одиннадцатый)				
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	5 (пятый)	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 545	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 726	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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 255 из 407

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 11.09.2023 г.

Лист № 1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	1 (первый)	Квартира 99	1



80	8	11 (одиннадцатый)	Квартира 785	1	33,43	3 008 700,00
81	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 807	1	33,85	3 046 500,00
82	8	14 (четырнадцатый)	Квартира 808	1	26,75	2 407 500,00
83	8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2	56,95	5 125 500,00
84	8	16 (шестнадцатый)	Квартира 821	1	33,85	3 046 500,00
85	9	2 (второй)	Квартира 826	1	33,94	3 054 600,00
86	9	2 (второй)	Квартира 832	1	23,88	2 059 200,00
87	9	4 (четвертый)	Квартира 844	1	33,94	3 054 600,00
88	9	5 (пятый)	Квартира 861	1	33,89	3 050 100,00
89	9	6 (шестой)	Квартира 863	1	22,74	2 046 600,00
90	9	7 (седьмой)	Квартира 877	1	22,88	2 059 200,00
91	9	8 (восьмой)	Квартира 885	1	33,27	2 994 300,00
92	9	10 (десятый)	Квартира 899	1	22,74	2 046 600,00
93	9	11 (одиннадцатый)	Квартира 911	1	33,54	3 018 600,00
94	9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1	33,94	3 054 600,00
95	9	13 (тринадцатый)	Квартира 930	1	31,41	2 826 900,00
96	9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1	22,88	2 059 200,00
97	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 954	1	22,74	2 046 600,00
98	9	16 (шестнадцатый)	Квартира 955	1	33,27	2 994 300,00
99	10	5 (пятый)	Квартира 976	3	71,87	6 468 300,00
100	10	5 (пятый)	Квартира 978	1	31,06	2 795 400,00
101	10	6 (шестой)	Квартира 984	3	66,31	5 967 900,00
102	10	7 (седьмой)	Квартира 990	1	31,65	2 848 500,00
103	10	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 008	1	31,06	2 795 400,00
104	10	12 (двенадцатый)	Квартира 1 011	3	71,87	6 468 300,00
105	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 039	3	66,31	5 967 900,00
106	10	13 (тринадцатый)	Квартира 1 020	1	31,65	2 848 500,00
107	11	2 (второй)	Квартира 1 028	1	23,68	2 131 200,00
108	11	4 (четвертый)	Квартира 1 038	2	52,16	4 694 400,00
109	11	5 (пятый)	Квартира 1 047	1	23,68	2 131 200,00
110	11	7 (седьмой)	Квартира 1 061	2	58,84	5 295 600,00
111	11	9 (девятый)	Квартира 1 071	1	23,68	2 131 200,00
112	11	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 080	2	52,16	4 694 400,00
113	11	13 (тринадцатый)	Квартира 1 092	2	52,16	4 694 400,00
114	11	16 (четырнадцатый)	Квартира 1 100	1	23,68	2 131 200,00
Итого: 114 (Сто четырнадцать) квартир					4042,1	363 789 000,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Ганна»

Действующая на основании Доверенности

_____ / **Налетова Ю.В.**

МП

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Генеральный директор

_____ / **Борзова Е.В.**

МП

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 256 из 407

Лист № 2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	2 (второй)	Квартира 110	1

19

Лист № 3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	3 (третий)	Квартира 137	1
2	3 (третий)	Квартира 141	1

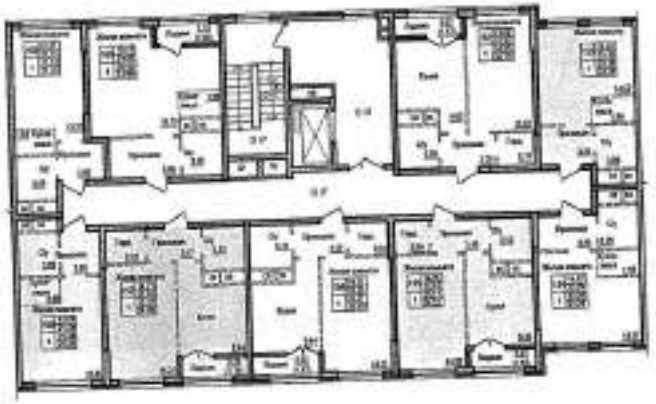
20

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 257 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

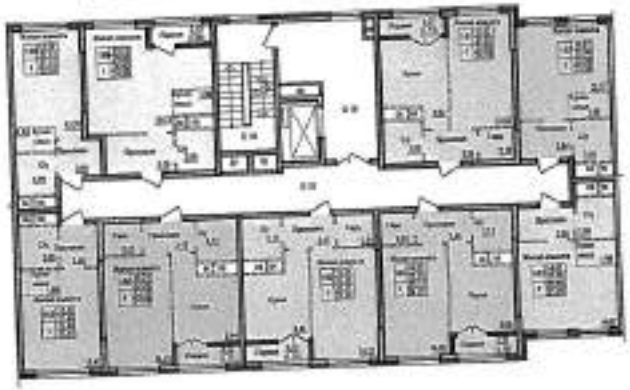
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	7 (седьмой)	Квартира 152	1
2	7 (седьмой)	Квартира 159	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2	8 (восьмой)	Квартира 160	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc74d9e
Страница 258 из 407

Лист № 6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	2 (второй)	Квартира 183	1
3	2 (второй)	Квартира 185	1

23

Лист № 7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	3 (третий)	Квартира 198	1

24

ДОГОВОР № ПРЖ-ВЕ-СУ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 11.09.2020 г.
Лист № 8

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	5 (пятый)	Квартира 213	1
3	5 (пятый)	Квартира 218	1

25

ДОГОВОР № ПРЖ-ВЕ-СУ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 11.09.2020 г.
Лист № 9

ПЛАН КВАРТИР

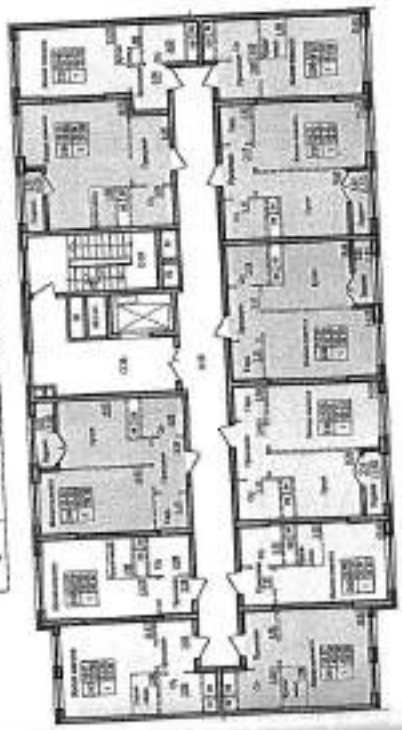
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	6 (шестой)	Квартира 250	1

26

Лист № 10

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	7 (жилой)	Квартира 238	1
3	7 (жилой)	Квартира 240	1

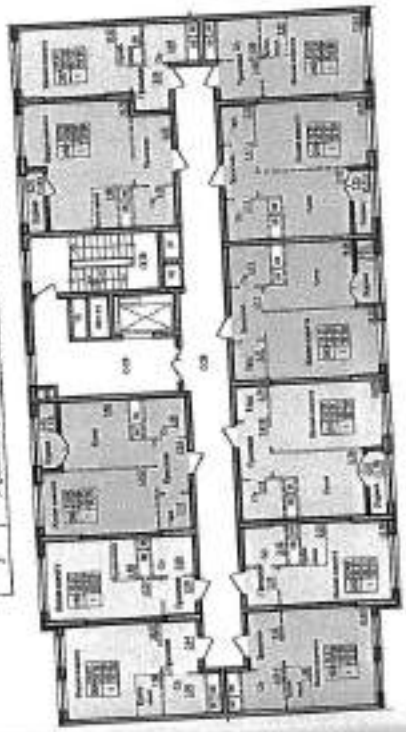


27

Лист № 11

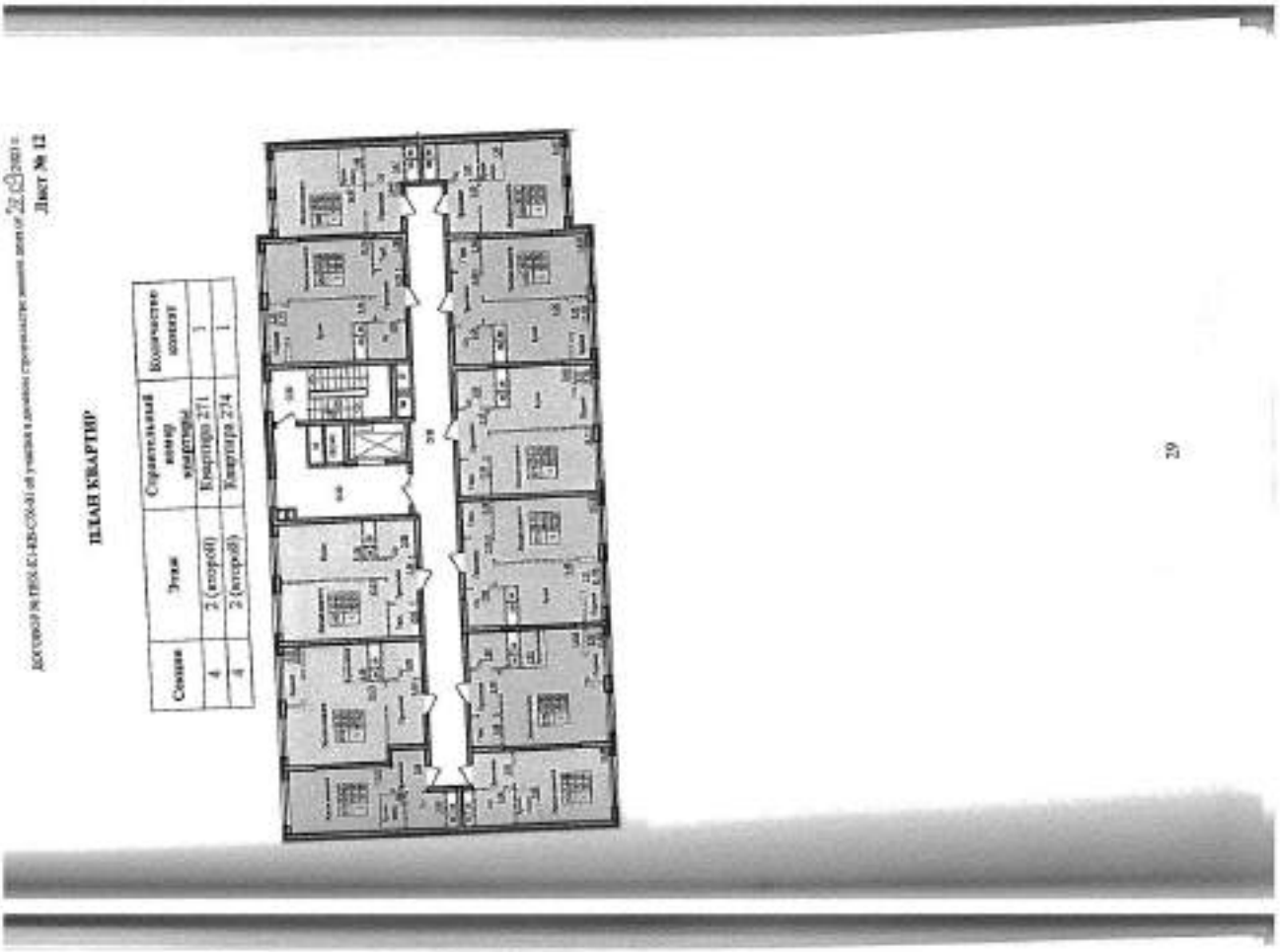
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	9 (жилой)	Квартира 258	1
3	9 (жилой)	Квартира 259	1
3	9 (жилой)	Квартира 284	1



28

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 261 из 407

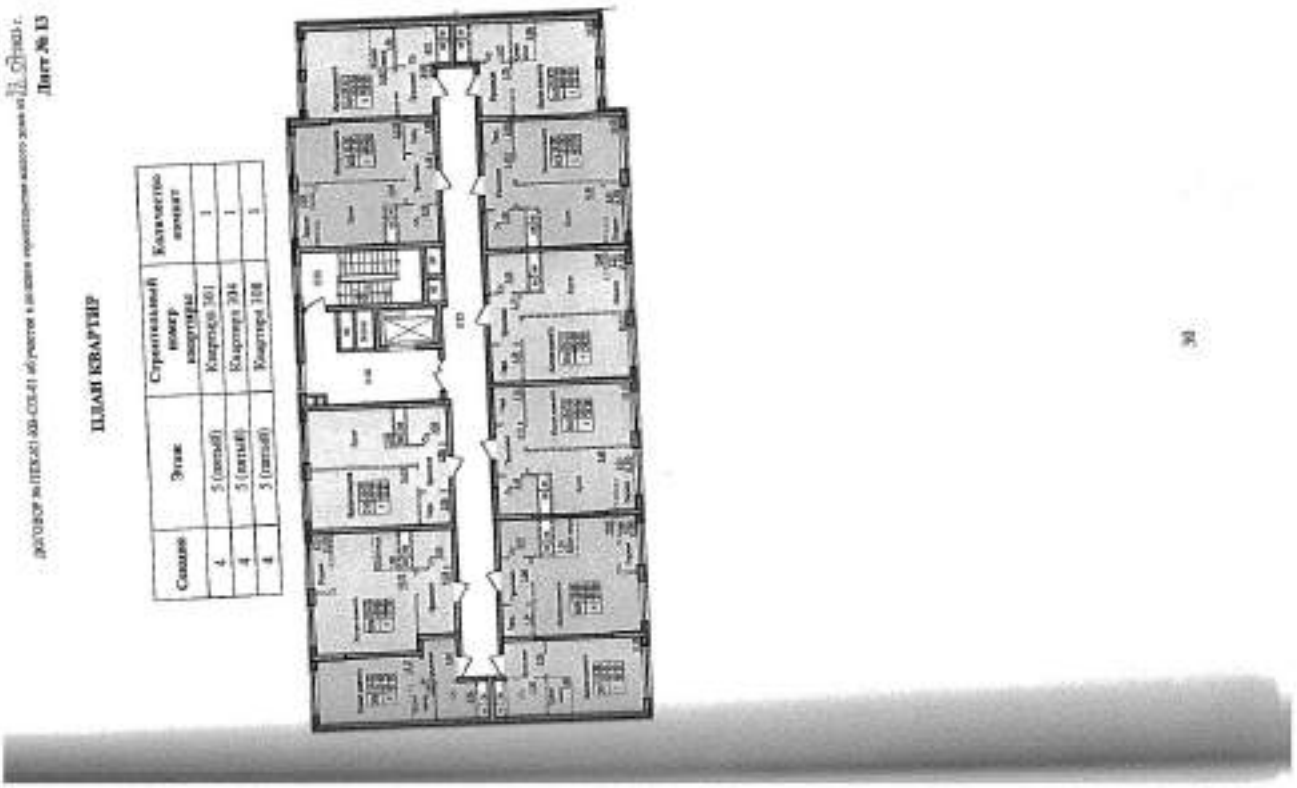


ДОГОВОР № ПЕКИ-ИВ-СОК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.09.2021 г.
Лист № 12

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	3 (второй)	Квартира 271	1
4	3 (второй)	Квартира 274	1

29



ДОГОВОР № ПЕКИ-ИВ-СОК-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 22.09.2021 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

30

Лист № 14

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	6 (цокольный)	Квартира 330	1

31

Лист № 15

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	7 (цокольный)	Квартира 334	1
4	7 (цокольный)	Квартира 335	1

32

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	9 (девятый)	Квартира 347	1
4	9 (девятый)	Квартира 350	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	3 (третий)	Квартира 366	3

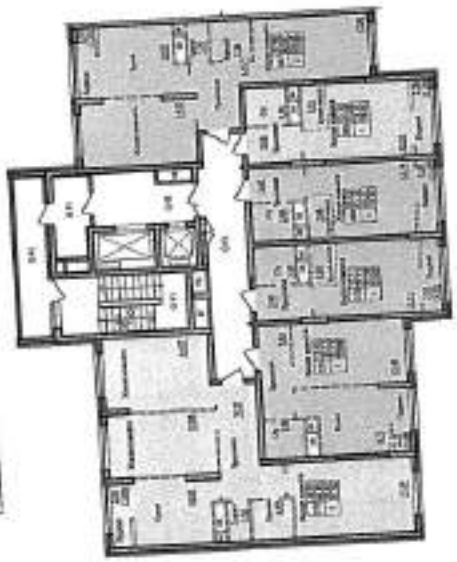


Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 264 из 407

Лист № 18

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	4 (четырнадцатый)	Квартира 387	2



35

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 388	1



36

Лист № 20

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	9 (девятый)	Квартира 400	1

37

Лист № 21

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	11 (одиннадцатый)	Квартира 418	1

38

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	12 (двенадцатый)	Квартира 429	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	14 (четырнадцатый)	Квартира 428	1

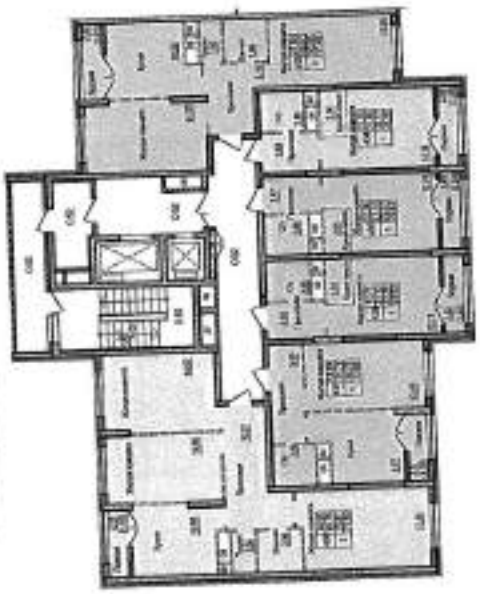


Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc74d9e
Страница 267 из 407

Лист № 24

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	15 (пятнадцатый)	Квартира 435	1



41

Лист № 25

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3	15 (пятнадцатый)	Квартира 432	1



42

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	21 (Двадцать первый)	Квартира 472	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	22 (Двадцать второй)	Квартира 480	3



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 269 из 407

ДОГОВОР № ПЕХ/СП-02-СК/41 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2021 г.
Лист № 28

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	23 (Двадцать третий)	Квартира 432	1

45

ДОГОВОР № ПЕХ/СП-02-СК/41 об участии в долевом строительстве жилого дома от 02.03.2021 г.
Лист № 29

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5	24 (Двадцать четвертый)	Квартира 491	1

46

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	25 (Двадцать пятый)	Квартира 453	2



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4	3 (третий)	Квартира 307	2



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 271 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	6 (шестой)	Квартира 520	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	7 (седьмой)	Квартира 527	2



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 272 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	11 (одиннадцатый)	Квартира 546	2



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	13 (тринадцатый)	Квартира 556	2



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 273 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	14 (четырнадцатый)	Квартира 559	2



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	15 (пятнадцатый)	Квартира 585	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc74d9e
Страница 274 из 407

Лист № 38

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	16 (шестнадцатый)	Квартира 569	2



Лист № 39

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	17 (семнадцатый)	Квартира 578	2



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744e9e
Страница 275 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ-КВ-СЗК-41 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.

Лист № 40

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	18 (восемнадцатый)	Квартира 588	2



ДОГОВОР № ПЕХ-КЗ-КВ-СЗК-41 об участии в долевом строительстве жилого дома от 28.03.2023 г.

Лист № 41

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	21 (двадцать первый)	Квартира 595	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 276 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	22 (Двадцать второй)	Квартира 359	2



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6	23 (Двадцать третий)	Квартира 614	2



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 277 из 407

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	2 (второй)	Квартира 620	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	4 (четвертый)	Квартира 635	1
7	4 (четвертый)	Квартира 636	1



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 278 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Лист № 46

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	6 (шестой)	Квартира 655	1



Лист № 47

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	7 (седьмой)	Квартира 661	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 279 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	8 (восьмой)	Квартира 671	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	9 (девятый)	Квартира 677	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 280 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

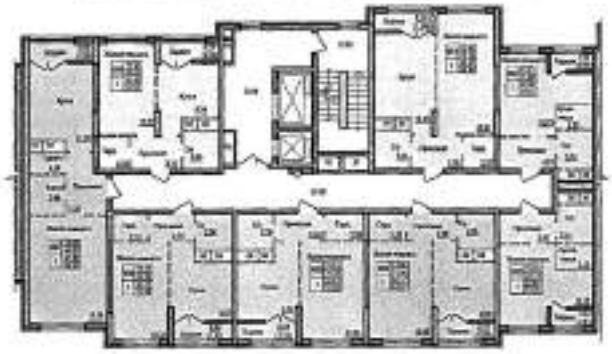
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	10 (десятый)	Квартира 686	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	11 (одиннадцатый)	Квартира 692	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 281 из 407

Лист № 52

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	12 (двенадцатый)	Квартира 702	1

Лист № 53

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	13 (тринадцатый)	Квартира 714	1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7	14 (четырнадцатый)	Квартира 726	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	2 (второй)	Квартира 726	1

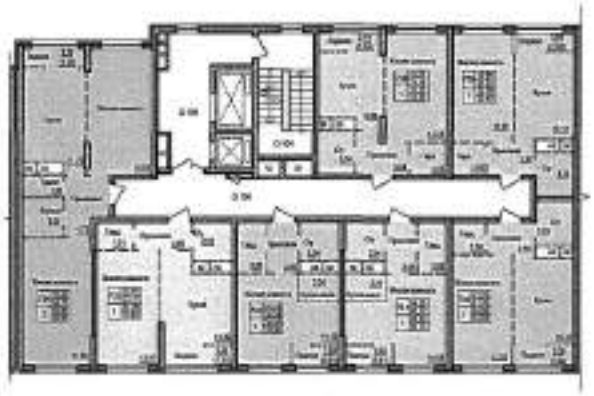


Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 283 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

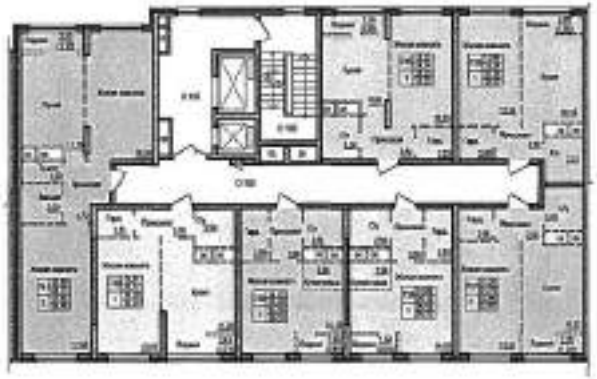
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	3 (третий)	Квартира 728	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1	4 (четвертый)	Квартира 748	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 284 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

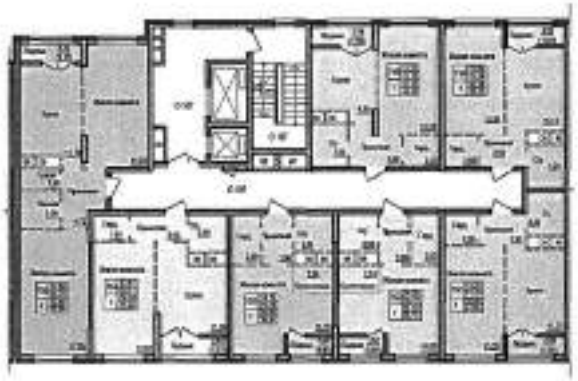
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	5 (пятый)	Квартира 745	1



ПЛАН КВАРТИР

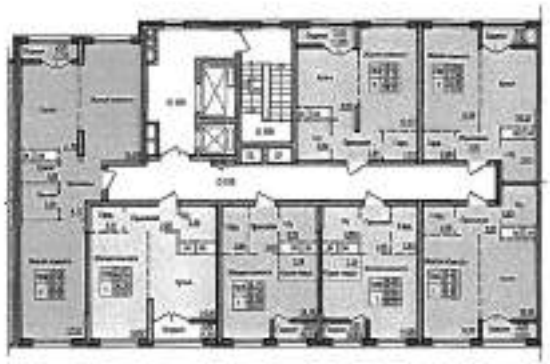
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	6 (шестой)	Квартира 759	1
8	6 (шестой)	Квартира 753	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc74d9e
Страница 285 из 407

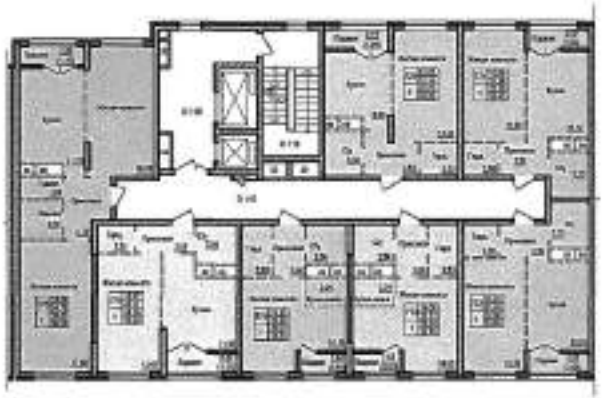
ПЛАН КВАРТИР

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



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	9 (девятый)	Квартира 776	2

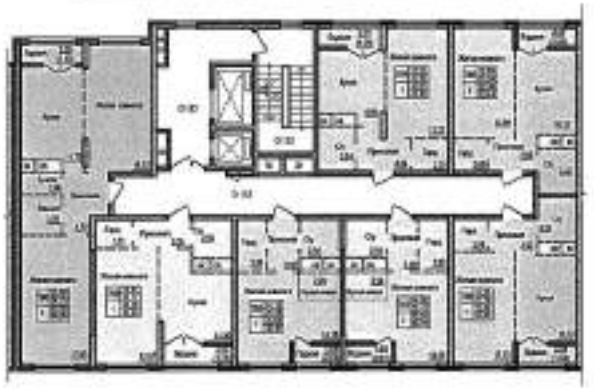


tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede744d9e
Страница 286 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	12 (двенадцатый)	Квартира 785	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	14 (четырнадцатый)	Квартира 887	1
8	14 (четырнадцатый)	Квартира 888	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc744de
Страница 287 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

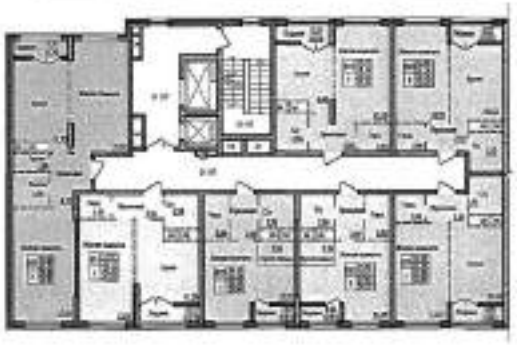
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	15 (пятнадцатый)	Квартира 818	2



ПЛАН КВАРТИР

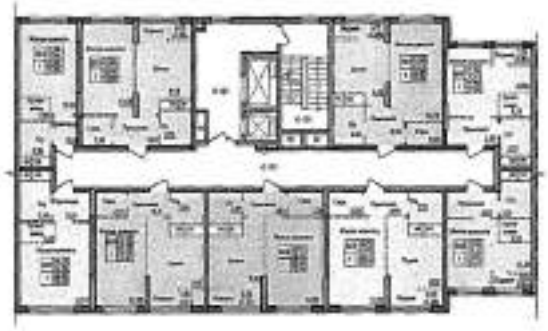
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8	16 (шестнадцатый)	Квартира 821	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 288 из 407

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	4 (четвертый)	Квартира 844	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	2 (второй)	Квартира 826	1
9	2 (второй)	Квартира 832	1

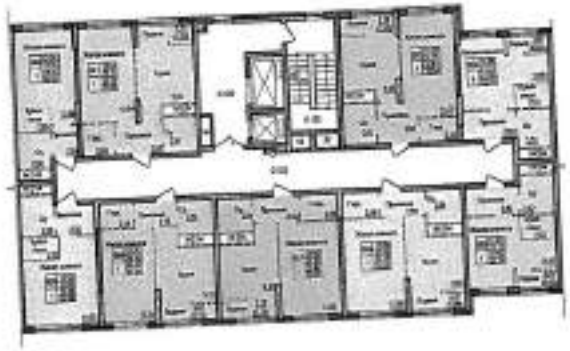


tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1a
Страница 289 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	5 (пятый)	Квартира 861	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	6 (шестой)	Квартира 863	1



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 290 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e1
Страница 291 из 407

ПЛАН КВАРТИР

Лист № 72

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	10 (десятый)	Квартира 899	1

ПЛАН КВАРТИР

Лист № 73

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	11 (одиннадцатый)	Квартира 911	1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	13 (тринадцатый)	Квартира 925	1
9	13 (тринадцатый)	Квартира 928	1
9	13 (тринадцатый)	Квартира 931	1

Лист № 74

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9	16 (шестнадцатый)	Квартира 934	1
9	16 (шестнадцатый)	Квартира 935	1

Лист № 75

ПЛАН КВАРТИР

Сквозная	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	5 (пятый)	Квартира 876	3
10	5 (пятый)	Квартира 978	1

ПЛАН КВАРТИР

Сквозная	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	6 (шестой)	Квартира 984	3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 088	1

Лист № 79

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	7 (седьмой)	Квартира 990	1

Лист № 78

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	12 (мансардный)	Квартира 1 011	2

Лист № 50

97

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10	13 (чердачный)	Квартира 1 019	3
10	12 (чердачный)	Квартира 1 020	1

Лист № 51

98

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	2 (второй)	Квартира 1 024	1

Лист № 82

ПЛАН КВАРТИР

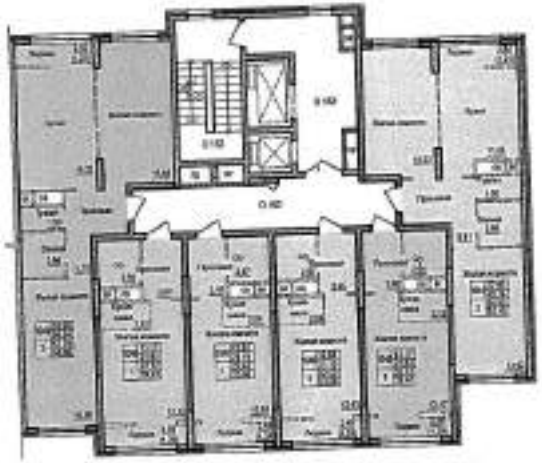
Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	4 (четвертый)	Квартира 1 036	2

Лист № 83

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	5 (пятый)	Квартира 1 047	1



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	7 (седьмой)	Квартира 1 061	2



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ledc74d9e
Страница 298 из 407

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	5 (пятый)	Квартира 1 071	1

Лист № 86

103

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	11 (одиннадцатый)	Квартира 1 088	2

Лист № 87

104

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	11 (тринадцатый)	Квартира 1 092	2



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11	14 (четырнадцатый)	Квартира 1 186	1



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор

Борзова Е.В.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-827ede74d9e
Страница 300 из 407

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К1-КВ-С/Х-01 об участии в
долевом строительстве жилого дома от 13.03.2023 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Окна и балконные блоки – устанавливаются. Подоконная доска не устанавливается. Оснащение ручкой (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	Устанавливается, с замком и дверным глазком
Межкомнатные двери	Не выполняется
Межкомнатные перегородки	Не выполняются
Отделка стен и потолков комнаты	Цементная стяжка пола
Отделка стен и потолков санузлов	Не выполняется
Малярные работы	Не выполняются
Монтаж электросети	Устанавливается
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения (без разводки по квартире). Точка подключения от квартирного щита не выполняется.
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды оборудованные отсекающими устройствами с запорной арматурой. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с заглушками (подключение разводки воды ХВС и ГВС (без разводки)).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки. Для подключения к стояку предусмотрены отводы с заглушками.
Вентиляция	Без внутриквартирной разводки и заглушек в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Газоснабжение	Выполняется без разводки и заглушек в квартиру. Точка подключения – в местах общего пользования дома.
Телефония	Кабель заведен в квартиру. Без внутриквартирной разводки. Без установки трубок.
Домофон	Кабель заведен в квартиру. Без внутриквартирной разводки. Без установки трубок.
Системы охранной сигнализации	Системы охранной сигнализации (защита, реакция, линии либо групповые кабели, коммутационное оборудование, смесители в сборе) не устанавливаются

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая отделка стен, устройство полов, гидроизоляция в зоне санузла, штукатурные и иные отделочные работы, а также прочие виды работ, связанные с монтажом инженерных коммуникаций, установку сантехнических устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет).

Участник долевого строительства
ООО УК «ГУМБ Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
Борова Е.В.

м.п.

Застройщик
ООО «СЗ «Гранд Гамма»

Генеральный директор
Назетова Ю.В.

м.п.

107

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 301 из 407

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-003779 от 09.01.2024

ЖК "Пехра" жилой дом 1

Дата первичного размещения: 28.04.2023

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: **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ГАММА"**
	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:
	1.2.4	Вид населенного пункта: **город**
	1.2.5	Наименование населенного пункта: **Королёв**
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Горького**
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: **79**; Корпус: **4**
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: **041**
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: **пн,вт,ср,чт,пт,сб,вс**
	1.3.2	Рабочее время: **с 09:00 по 21:00**
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@granelle.com**
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: **www.granelle.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): **GG ГРАНЕЛЬ**
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018195423**
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: **1185029018030**
	2.1.3	Дата регистрации: **05.09.2018**
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, приходящихся 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 "ГРАНЕЛЬ ИЛЬИНСКОЕ"**
	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, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	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): **027-029-043 21**
	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 и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		

3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: **XXXX**
	3.1.1.2	Имя: **XXXX**
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): **XXXX**
	3.1.1.4	Гражданство: **XXXX**
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): **XXXX**
	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**
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): **XXXX**
3.1.2 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Плюс"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **9715315848**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1187746452211**

	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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Строй"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5044094862**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1155044001892**
	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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Атлант"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018197893**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195053006818**
	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 (4) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Индустрия"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018198520**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195081006801**
	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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Столица"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7751184690**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1207700314711**
	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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Восток"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5047213765**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185029015918**
	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 (7) 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	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 (8) 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	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 (9) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Бета"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018195448**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185029018052**
	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 (10) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель П"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5024177158**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1175024021952**
	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 (11) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018179670**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1155018003018**
	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**

3.1.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Стройтэк"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7327058795**
	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: **9**
3.1.2 (13) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель - М"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7703427335**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1177746474993**
	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 (14) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Инвест"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **7714869543**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1127746264744**
	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 (15) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Град"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018198696**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195081008320**
	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 (16) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Оферта"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5001119992**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1185053013420**
	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 (17) 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	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный Застройщик"Гранель Жилье"**
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: **5018198181**
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: **1195081001455**
	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, 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, 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: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **9**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Императорские Мытищи"**

	4.1.10	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 11.Жилой дом №7 (Корректировка №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: **RU50-12-20505-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	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 10.Жилой дом № 8 (корректировка)»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **28.07.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-18949-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в 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: **рп**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сухановская**
	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"**

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу:Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер.Лопатино, 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**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-19777-2021**
	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, 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: **рп**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **ул**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **14,16,18,20**
	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, вблизи дер.Лопатино, 21-й пусковой комплекс, жилые дома поз.31, 32, 33, 34 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **22.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-17508-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: **4**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королев, мкр.Болшево.16-й этап строительства.Жилой дом № 39»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-17505-2021**
	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, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 6
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королёв, мкр.Болшево.18 этап строительства.Жилой дом № 42»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17498-2021
	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, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королев, мкр.Болшево.15 этап строительства.Жилой дом № 38»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-18701-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королев, мкр.Болшево.13-й этап строительства.Жилой дом №35.Корректировка»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-17494-2021**
	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, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королев, мкр.Болшево» 18 этап строительства.Жилой дом № 40»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17504-2021
	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, 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: **Королёв**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Театральный парк"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г.Королёв, мкр.Болшево.14 этап строительства Жилой дом № 36/37»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.01.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-45-17501-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Москва**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **шоссе**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Дмитровское**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **71**; Корпус: **3**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Тринити"**

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 мест**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **17.12.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **77-131000-010504-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Комитет государственного строительного надзора города Москвы**
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: **7**
	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.1-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.1/1»**
	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: **RU50-11-20502-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: **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: **RU50-11-20504-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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**
	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.3-й пусковой комплекс.Жилой дом №1.2.»**

	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: **RU50-11-19289-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: **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: **RU50-11-19290-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **48**
	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.Жилой дом 3-го пускового комплекса поз.11 со встроенными нежилыми помещениями, подземным гаражом-стоянкой.Корректировка проектных решений»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 23.06.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-18715-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **50**
	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, ДОМ 2 ЖИЛОЙ ДОМ 2-ГО ПУСКОВОГО КОМПЛЕКСА ПОЗ.12 СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.06.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-18685-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **50**; Корпус: **1**
	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, дом 2.Жилой дом 2-го пускового комплекса со встроенными нежилыми помещениями поз.13 по генплану со встроенными нежилыми помещениями.Корректировка проектных решений»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **17.06.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-18671-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **52**
	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.жилой дом 1-го пускового комплекса поз.14/1 со встроенными нежилыми помещениями.Корректировка проектных решений»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-17478-2021**
	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, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **54**
	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, дом 2.Жилой дом 1-го пускового комплекса поз.14/2 со встроенными нежилыми помещениями.Корректировка проектных решений»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-17474-2021**
	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, 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**

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 52; Корпус: 1
	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 поадресу:Московская область, г.Долгопрудный, ул.Заводская, д.2.Жилой дом 1-го пускового комплекса поз.15 со встроенными нежилыми помещениями, со встроенно-пристроенным ДОУ на 165 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-17476-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Эйнштейна**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **2**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Инновация"**

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Комплексная жилая застройка поадресу:Московская область,Одинцовский муниципальныйрайон, городское поселение Новоивановское.1 этап.Корпус 2.»** **(корректировка)**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **18.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-20-17477-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Эйнштейна**
	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 жилая застройка по адресу:Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское.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: **RU50-20-20056-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Эйнштейна**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом **4**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Инновация"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Новоивановское.2 этап.Корпус 4»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **23.06.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-20-18704-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: **Эйнштейна**
	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**

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

	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 Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий**
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: **18**

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Малина"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **"Комплексная жилая застройка (1очередь строительства) по адресу:Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п.Нахабино.7-й пусковой комплекс.1-й этап Жилой дом № 6.2, 2-й этап Жилой дом № 6.3"1-й этап Жилой дом № 6.2**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **25.01.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-17524-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка (1 очередь строительства) по адресу:Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, вблизи 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**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **03.11.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-19878-2021**
	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, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Москва**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Василия Ощепкова**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом **3**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Москвичка"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка.VI-этап.Жилой дом №3**

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **15.06.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **77-245000-010105-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Комитет государственного строительного надзора города Москвы**
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Балашиха**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	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"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б.2-й пусковой комплекс.1-й этап Жилой дом № 4, 2-й этап Жилой дом №3»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **14.12.2021**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-15-20235-2021**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Балашиха**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	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"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б.2-й пусковой комплекс.1-й этап Жилой дом №4, 2-й этап Жилой дом №3»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **01.08.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-15-21972-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **с/п**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **30**
	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, вблизи дер.Лопатино, 25-й пусковой комплекс, жилой дом поз.40**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **15.09.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-22242-2022**
	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, 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: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **5**
	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 14.Жилой дом 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **07.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-22416-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: 11
	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.6-й пусковой комплекс.Жилой дом 1.4»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **24.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-22512-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: 13
	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.7-й пусковой комплекс.Жилой дом 1.5»**

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **26.10.2022**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-11-22533-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **27**

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Реут"**
	4.1.10	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 (проектируемый проезд 4405, 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: **RU50-48-22806-2022**
	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, 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: **29**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Реут"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой дом поз.2 со встроенно-пристроенным ДОО на 93 места по адресу:Московская область, г.Реутов (проектируемый проезд 4305, 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: **RU50-48-22809-2022**
	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, 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"Реут"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Жилой дом поз.3 с помещениями общественного назначения по адресу:Московская область, г.Реутов, ул.Попова»**

	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: **RU50-48-22810-2022**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Тенистый**
	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
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-23163-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **46**
	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.2.4-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.6 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-42-23391-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **46**; Корпус: 1
	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.2.4-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.7 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом-стоянкой»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 22.02.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-23393-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Балашиха**

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Яганова
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК"Пекра"**
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка по адресу:Московская область, г.о.Балашиха, микрорайон №39, ул.Трубецкая, владение 2Б.9-й пусковой комплекс.Жилой дом №11»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.03.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-15-23424-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Ленинский**
	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: **4**; Корпус: **1,2**
	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, стр.2 социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.2-й пусковой комплекс.Жилой дом поз.4.1.Жилой дом поз.4.2 со встроенно-пристроенной ДОО на 130 мест»**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.09.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-24966-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Москва**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Гоголь дерная**
	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**
	4.1.12	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 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Ленинский**
	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, Ленинский городской округ, вблизи д.Жабкино.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: **RU50-21-25714-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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.Погорелки.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: **RU50-12-26010-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **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: RU50-11-25970-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: Эйнштейна

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЖК «Инновация»
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: «Комплексная жилая 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: RU50-20-26052-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Красногорск**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Сергея Жадобкина**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **12,13,1**
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): **ЖК «Аникеевский»**
	4.1.10	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: **RU50-11-26098-2023**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (49) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: **Долгопрудный**
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: **Парковая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: **44, 44, корп.1**
	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.2.5-й пусковой комплекс.Многоэтажный жилой дом поз.4 со встроенно-пристроенным ДОУ на 135 мест.Многоэтажный жилой дом поз.5 со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, с подземным гаражом стоянкой»
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2023
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-42-26137-2023
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Министерство жилищной политики Московской области
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		
5.1 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	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	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 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.09.2023
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 58 544,00 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 1 822 801,00 тыс. руб.
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 348 907,00 тыс. руб.
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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком 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 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"	7.1.1	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 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" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 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, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11):
	7.1.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика:
	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:
	7.1.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – 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:
	7.1.6	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:
	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):
	7.1.8	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 – застройщика:
	7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	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:

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 343 из 407

	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:
	7.1.12	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 застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:
7.2 О соответствии заключивших с застройщиком 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"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:
	7.2	Номер договора поручительства:

	7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:
	7.2.3	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 – поручителя:
	7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя:
	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 указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке:
	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.2.11	Наличие либо отсутствие 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 Азибаев Сафуат Гафурьянович**
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"**
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: **Московская обл**

	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: г
	9.2.6	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте: **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**
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства 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, выполнивших 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, выполняющем 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	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: **"РУМБ"**
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **5024063182**
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: **"МКД Проект"**
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего 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: **50-2-1-3-0016-18**
	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**
	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: **50-2-1-2-0027-18**
	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:
	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)		

	10.6.1	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: "СТРОЙКОНСАЛТГРУПП"
	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, выдавшего 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: 06.07.2023
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего 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 реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике 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 реквизитах 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-ЗУ

	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 собственнике 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:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: **Имеются**
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: **Отсутствуют**
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: **Отсутствуют**
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: **Имеются**
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
	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):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: **2**
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: **Детские площадки располагаются на при домой 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 благоустройства, включает в себя турники, тренажеры, брусья, спортивный комплекс**
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):

	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:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): **Имеются**
	13.1.6.2	Наличие пандуса: **Имеется**
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	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:
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 сетям связи, размере платы за такое подключение 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: **электроснабжение**
	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**
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **31.08.2021**
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **И-21-00-488988/125**
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **31.08.2024**
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Техническими условиями не предусмотрен размер платы за подключение**
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **бытовое или общесплавное водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Муниципальное унитарное предприятие**

	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"Балашихинский Водоканал"**
	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 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: **холодное водоснабжение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Муниципальное унитарное предприятие**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: **"Балашихинский Водоканал"**
	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	14.1.1	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: **5001107267**
	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	14.1.1	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: **"Транель"**
	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: **22.02.2024**
	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	14.2.1	Вид сети связи: **Проводное радиовещание**

	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: **"Комитен Корп"**
	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	14.2.1	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**
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: **"ТранЛайн"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	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: **"ТранЛайн"**
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	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: "ОКМыТОЛ"
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5038119491
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 наличии и площади частей жилого и нежилого помещения		
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
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 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
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
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
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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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
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
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
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
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
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
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
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

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

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
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
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
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
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
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
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
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	
					Коридор	1.89	
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	
7	Нежилое помещение	1	3	23.38	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	
					Коридор	2.90	
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	
					Подсобное помещение	1.53	
					С/у	2.92	
					Коридор	11.47	
24	Нежилое помещение	1	6	33.74	Помещение БКФН	9.88	2.69
					Помещение БКФН	12.33	
					Подсобное помещение	1.60	
					С/у	2.76	
					Коридор	7.17	
25	Нежилое помещение	1	7	64.50	Помещение БКФН	15.08	2.69
					Помещение БКФН	16.12	
					Помещение БКФН	15.21	
					Подсобное помещение	1.67	
					ПУИ	2.61	
					С/у	3.00	
					Коридор	10.81	

26	Нежилое помещение	1	7	24.21	Помещение БКФН	17.37	2.69
					С/у	3.01	
					Коридор	3.83	
27	Нежилое помещение	1	7	33.70	Помещение БКФН	13.95	2.69
					Помещение БКФН	11.55	
					Подсобное помещение	2.28	
					С/у	2.93	
					Коридор	2.99	
28	Нежилое помещение	1	7	31.92	Помещение БКФН	12.33	2.69
					Помещение БКФН	11.78	
					Подсобное помещение	2.13	
					С/у	2.93	
					Коридор	2.75	
29	Нежилое помещение	1	7	29.69	Помещение БКФН	19.09	2.69
					Подсобное помещение	1.58	
					С/у	2.98	
					Коридор	6.04	
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	
					Коридор	2.99	

38	Нежилое помещение	1	9	31.86	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
					ПУИ	2.08	
					С/у	4.72	
					Коридор	3.52	
					Тамбур	6.70	
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	Подвал	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	Подвал	Подземный (Секция 2)	общественное	365.23
5	Подвал	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	Подвал	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	Подвал	Пристройка	общественное	174.48
16	Подвал	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 водоснабения,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 люминисцентных ламп	Подземный (Секция 5)	техническое	14.51
22	Электрощитовая	Подземный (Секция 5)	техническое	18.05
23	Подвал	Подземный (Секция 6)	общественное	277.51
24	ИТП	Подземный (Секция 6)	техническое	50.72
25	Подвал	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	Подвал	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	Подвал	Подземный (Секция 10)	общественное	306.38
37	Подвал	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
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
102	ПУИ	1 этаж(Секция 5)	общественное	5.34
103	Лестни-ная 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	Лестни-ная клетка из подвала	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.00
116	Тамбур	1 этаж(Секция 7)	общественное	2.15
117	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная клетка из подвала	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.56
141	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	1.97
142	Лестни-ная 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
148	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 9)	общественное	9.91
149	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	9.50
150	Тамбур	1 этаж(Секция 9)	общественное	17.70
151	Коридор	1 этаж(Секция 9)	общественное	42.06

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

152	ПУИ	1 этаж(Секция 9)	общественное	2.07
153	С/у для МГН	1 этаж(Секция 9)	общественное	3.90
154	Лестнич-ная клетка	1 этаж(Секция 10)	общественное	13.67
155	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 10)	общественное	16.50
156	Коридор	1 этаж(Секция 10)	общественное	14.58
157	ПУИ	1 этаж(Секция 10)	общественное	3.29
158	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	8.84
159	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	19.60
160	Тамбур	1 этаж(Секция 10)	общественное	3.93
161	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 10)	общественное	9.91
162	Лестнич-ная клетка из подвала	1 этаж(Секция 11)	общественное	2.10
163	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	2.54
164	Лестнич-ная клетка	1 этаж(Секция 11)	общественное	13.67
165	Лифтовой холл	1 этаж(Секция 11)	общественное	16.32
166	Коридор	1 этаж(Секция 11)	общественное	14.65
167	ПУИ	1 этаж(Секция 11)	общественное	5.76
168	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	9.74
169	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	33.51
170	Тамбур	1 этаж(Секция 11)	общественное	3.93
171	Помещение временного хранения мусора	1 этаж(Секция 11)	общественное	9.91
172	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
173	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
174	Коридор	2 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
175	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
176	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
177	Коридор	2 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
178	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
179	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
180	Коридор	2 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
181	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 4)	общественное	13.90

182	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
183	Коридор	2 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
184	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
185	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
186	Коридор	2 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
187	Тамбур	2 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
188	Лоджия	2 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
189	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
190	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
191	Коридор	2 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
192	Тамбур	2 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
193	Лоджия	2 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
194	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
195	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
196	Коридор	2 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
197	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
198	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
199	Коридор	2 этаж(Секция 8)	общественное	25.92
200	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
201	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
202	Коридор	2 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
203	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
204	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
205	Коридор	2 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
206	Лестнич-ная клетка	2 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
207	Лифтовой холл	2 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
208	Коридор	2 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
209	Лестнич-ная клетка	3 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
210	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
211	Коридор	3 этаж(Секция 1)	общественное	49.56

212	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
213	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
214	Коридор	3 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
215	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
216	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
217	Коридор	3 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
218	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
219	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
220	Коридор	3 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
221	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
222	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
223	Коридор	3 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
224	Тамбур	3 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
225	Лоджия	3 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
226	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
227	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
228	Коридор	3 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
229	Тамбур	3 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
230	Лоджия	3 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
231	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
232	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
233	Коридор	3 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
234	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
235	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
236	Коридор	3 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
237	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
238	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
239	Коридор	3 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
240	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
241	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
242	Коридор	3 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
243	Лестни-ная клетка	3 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
244	Лифтовой холл	3 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
245	Коридор	3 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
246	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
247	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
248	Коридор	4 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
249	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
250	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
251	Коридор	4 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
252	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
253	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
254	Коридор	4 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
255	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
256	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
257	Коридор	4 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
258	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
259	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
260	Коридор	4 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
261	Тамбур	4 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
262	Лоджия	4 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
263	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
264	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
265	Коридор	4 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
266	Тамбур	4 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
267	Лоджия	4 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
268	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
269	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
270	Коридор	4 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
271	Лестни-ная клетка	4 этаж (Секция 8)	общественное	13.67

272	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
273	Коридор	4 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
274	Лестнич-ная клетка	4 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
275	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
276	Коридор	4 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
277	Лестнич-ная клетка	4 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
278	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
279	Коридор	4 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
280	Лестнич-ная клетка	4 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
281	Лифтовой холл	4 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
282	Коридор	4 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
283	Лестнич-ная клетка	5 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
284	Лифтовой холл	5 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
285	Коридор	5 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
286	Лестнич-ная клетка	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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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

332	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
333	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
334	Коридор	6 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
335	Тамбур	6 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
336	Лоджия	6 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
337	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
338	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
339	Коридор	6 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
340	Тамбур	6 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
341	Лоджия	6 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
342	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
343	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
344	Коридор	6 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
345	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
346	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
347	Коридор	6 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
348	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
349	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
350	Коридор	6 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
351	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
352	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
353	Коридор	6 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
354	Лестни-ная клетка	6 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
355	Лифтовой холл	6 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
356	Коридор	6 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
357	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
358	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 1)	общественное	19.31
359	Коридор	7 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
360	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
361	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 2)	общественное	19.31
362	Коридор	7 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
363	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
364	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 3)	общественное	17.22
365	Коридор	7 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
366	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
367	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 4)	общественное	17.20
368	Коридор	7 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
369	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
370	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
371	Коридор	7 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
372	Тамбур	7 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
373	Лоджия	7 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
374	Лестни-ная клетка	7 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
375	Лифтовой холл	7 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
376	Коридор	7 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
377	Тамбур	7 этаж(Секция 6)	общественное	5.19
378	Лоджия	7 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
379	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная 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	Лестнич-ная клетка	8 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
423	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
424	Коридор	8 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
425	Лестнич-ная клетка	8 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
426	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
427	Коридор	8 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
428	Лестнич-ная клетка	8 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
429	Лифтовой холл	8 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
430	Коридор	8 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
431	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 1)	общественное	13.90
432	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 1)	общественное	18.48
433	Коридор	9 этаж(Секция 1)	общественное	49.56
434	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 2)	общественное	13.90
435	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 2)	общественное	18.48
436	Коридор	9 этаж(Секция 2)	общественное	39.88
437	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 3)	общественное	13.90
438	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 3)	общественное	16.39
439	Коридор	9 этаж(Секция 3)	общественное	46.29
440	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 4)	общественное	13.90
441	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 4)	общественное	16.36
442	Коридор	9 этаж(Секция 4)	общественное	49.53
443	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
444	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
445	Коридор	9 этаж(Секция 5)	общественное	18.81
446	Тамбур	9 этаж(Секция 5)	общественное	5.19
447	Лоджия	9 этаж(Секция 5)	общественное	8.82
448	Лестнич-ная клетка	9 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
449	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 6)	общественное	9.01
450	Коридор	9 этаж(Секция 6)	общественное	33.64
451	Тамбур	9 этаж(Секция 6)	общественное	5.19

452	Лоджия	9 этаж(Секция 6)	общественное	8.82
453	Лестни-ная клетка	9 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
454	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 7)	общественное	16.83
455	Коридор	9 этаж(Секция 7)	общественное	36.57
456	Лестни-ная клетка	9 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
457	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 8)	общественное	15.37
458	Коридор	9 этаж(Секция 8)	общественное	32.46
459	Лестни-ная клетка	9 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
460	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 9)	общественное	15.93
461	Коридор	9 этаж(Секция 9)	общественное	46.27
462	Лестни-ная клетка	9 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
463	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 10)	общественное	15.50
464	Коридор	9 этаж(Секция 10)	общественное	23.30
465	Лестни-ная клетка	9 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
466	Лифтовой холл	9 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
467	Коридор	9 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
468	Лестни-ная клетка	10 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
469	Лифтовой холл	10 этаж(Секция 5)	общественное	9.01
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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная клетка	10этаж (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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная 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	Лестни-ная клетка	11 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
516	Лифтовой холл	11 этаж(Секция 11)	общественное	15.32
517	Коридор	11 этаж(Секция 11)	общественное	18.43
518	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
519	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
520	Коридор	12 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
521	Тамбур	12 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
522	Лоджия	12 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
523	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
524	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
525	Коридор	12 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
526	Тамбур	12 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
527	Лоджия	12 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
528	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
529	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 7)	общественное	16.83
530	Коридор	12 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
531	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
532	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
533	Коридор	12 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
534	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
535	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
536	Коридор	12 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
537	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
538	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 10)	общественное	15.50
539	Коридор	12 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
540	Лестни-ная клетка	12 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
541	Лифтовой холл	12 этаж (Секция 11)	общественное	15.32

542	Коридор	12 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
543	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
544	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
545	Коридор	13 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
546	Тамбур	13 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
547	Лоджия	13 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
548	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
549	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
550	Коридор	13 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
551	Тамбур	13 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
552	Лоджия	13 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
553	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
554	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 7)	общественное	16.83
555	Коридор	13 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
556	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
557	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
558	Коридор	13 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
559	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
560	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
561	Коридор	13 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
562	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
563	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 10)	общественное	15.50
564	Коридор	13 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
565	Лестни-ная клетка	13 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
566	Лифтовой холл	13 этаж (Секция 11)	общественное	15.32
567	Коридор	13 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
568	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
569	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
570	Коридор	14 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
571	Тамбур	14 этаж (Секция 5)	общественное	5.19

572	Лоджия	14 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
573	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
574	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
575	Коридор	14 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
576	Тамбур	14 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
577	Лоджия	14 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
578	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 7)	общественное	14.52
579	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 7)	общественное	16.00
580	Коридор	14 этаж (Секция 7)	общественное	36.57
581	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
582	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
583	Коридор	14 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
584	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
585	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
586	Коридор	14 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
587	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 10)	общественное	13.67
588	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 10)	общественное	14.67
589	Коридор	14 этаж (Секция 10)	общественное	23.30
590	Лестни-ная клетка	14 этаж (Секция 11)	общественное	13.67
591	Лифтовой холл	14 этаж (Секция 11)	общественное	14.28
592	Коридор	14 этаж (Секция 11)	общественное	18.43
593	Лестни-ная клетка	15 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
594	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
595	Коридор	15 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
596	Тамбур	15 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
597	Лоджия	15 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
598	Лестни-ная клетка	15 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
599	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
600	Коридор	15 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
601	Тамбур	15 этаж (Секция 6)	общественное	5.19

602	Лоджия	15 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
603	Лестни-ная клетка	15 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
604	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 8)	общественное	15.37
605	Коридор	15 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
606	Лестни-ная клетка	15 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
607	Лифтовой холл	15 этаж (Секция 9)	общественное	15.93
608	Коридор	15 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
609	Лестни-ная клетка	16 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
610	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
611	Коридор	16 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
612	Тамбур	16 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
613	Лоджия	16 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
614	Лестни-ная клетка	16 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
615	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
616	Коридор	16 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
617	Тамбур	16 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
618	Лоджия	16 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
619	Лестни-ная клетка	16 этаж (Секция 8)	общественное	13.67
620	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 8)	общественное	14.54
621	Коридор	16 этаж (Секция 8)	общественное	32.46
622	Лестни-ная клетка	16 этаж (Секция 9)	общественное	13.92
623	Лифтовой холл	16 этаж (Секция 9)	общественное	15.10
624	Коридор	16 этаж (Секция 9)	общественное	46.27
625	Лестни-ная клетка	17 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
626	Лифтовой холл	17 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
627	Коридор	17 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
628	Тамбур	17 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
629	Лоджия	17 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
630	Лестни-ная клетка	17 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
631	Лифтовой холл	17 этаж (Секция 6)	общественное	9.01

632	Коридор	17 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
633	Тамбур	17 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
634	Лоджия	17 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
635	Лестни-ная клетка	18 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
636	Лифтовой холл	18 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
637	Коридор	18 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
638	Тамбур	18 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
639	Лоджия	18 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
640	Лестни-ная клетка	18 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
641	Лифтовой холл	18 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
642	Коридор	18 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
643	Тамбур	18 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
644	Лоджия	18 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
645	Лестни-ная клетка	19 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
646	Лифтовой холл	19 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
647	Коридор	19 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
648	Тамбур	19 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
649	Лоджия	19 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
650	Лестни-ная клетка	19 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
651	Лифтовой холл	19 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
652	Коридор	19 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
653	Тамбур	19 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
654	Лоджия	19 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
655	Лестни-ная клетка	20 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
656	Лифтовой холл	20 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
657	Коридор	20 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
658	Тамбур	20 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
659	Лоджия	20 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
660	Лестни-ная клетка	20 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
661	Лифтовой холл	20 этаж (Секция 6)	общественное	9.01

662	Коридор	20 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
663	Тамбур	20 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
664	Лоджия	20 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
665	Лестни-ная клетка	21 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
666	Лифтовой холл	21 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
667	Коридор	21 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
668	Тамбур	21 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
669	Лоджия	21 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
670	Лестни-ная клетка	21 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
671	Лифтовой холл	21 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
672	Коридор	21 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
673	Тамбур	21 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
674	Лоджия	21 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
675	Лестни-ная клетка	22 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
676	Лифтовой холл	22 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
677	Коридор	22 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
678	Тамбур	22 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
679	Лоджия	22 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
680	Лестни-ная клетка	22 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
681	Лифтовой холл	22 этаж (Секция 6)	общественное	9.01
682	Коридор	22 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
683	Тамбур	22 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
684	Лоджия	22 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
685	Лестни-ная клетка	23 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
686	Лифтовой холл	23 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
687	Коридор	23 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
688	Тамбур	23 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
689	Лоджия	23 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
690	Лестни-ная клетка	23 этаж (Секция 6)	общественное	13.40
691	Лифтовой холл	23 этаж (Секция 6)	общественное	9.01

692	Коридор	23 этаж (Секция 6)	общественное	33.64
693	Тамбур	23 этаж (Секция 6)	общественное	5.19
694	Лоджия	23 этаж (Секция 6)	общественное	8.82
695	Лестничная клетка	24 этаж (Секция 5)	общественное	13.40
696	Лифтовой холл	24 этаж (Секция 5)	общественное	9.01
697	Коридор	24 этаж (Секция 5)	общественное	18.81
698	Тамбур	24 этаж (Секция 5)	общественное	5.19
699	Лоджия	24 этаж (Секция 5)	общественное	8.82
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	16.2.1	

№ 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
2	Подземная часть, корпус 1	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям
3	Подземная часть, корпус 1 ИТП, ВНС	Система дренажной канализации	Отвод дренажа из ИТП, ВНС
4	Надземная часть, фасад здания, холлы 1 этажа	Система видеонаблюдения "Безопасный Регион"	Видеоконтроль прилегающей территории, холлов 1 этажа
5	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры	Вертикальный транспорт, 18 шт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами
6	Лестничные клетки, лифтовые холлы,	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	Защита помещения от проникновения дыма
7	Квартиры (ванные, санузлы, кухни)	Общеобменная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
8	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях
9	Жилая часть, нежилые помещения, технические помещения, служба эксплуатации.	Система оповещения	Оповещение о пожаре и организации своевременной эвакуации. Трансляция оповещения ГО/ЧС
10	Квартиры, нежилые помещения	Система радиофикации	Прием и трансляция звуковых программ. Прием и трансляция сигналов ГО и ЧС
11	Входные группы жилой части, эвакуационные выходы	Система домофонной связи.Система контроля и управления доступом.	Обеспечение двухсторонней 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 строящихся (создаваемых) многоквартирных домов 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
	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 О планируемой стоимости строительства	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; 2021, №1, 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 эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), 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 эскроу**
	19.1.2	Кадастровый 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 эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **Публичные акционерные общества**
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: **СБЕРБАНК РОССИИ**
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: **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: **30101810400000000225**
		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 обязательства 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: 1 016 411 256,44 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 2 891 754 717,56 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 обязательных 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:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 550
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0

	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных 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:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 20 883,6 м2
	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
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	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
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	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
	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
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 2 747 727 000 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:

	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: **Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии**
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: **Публичное акционерное общество**
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: **Сбербанк России**
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7707083893
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: **3 908 165 974,00 руб.**
	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, затраты 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 частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (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. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 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), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.	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		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте: **В п/п 12.1.2"Договор купли-продажи недвижимости".Многоквартирный дом к уникальным объектам не относится**
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 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 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 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 11.1	10.07.2023	О разрешении на строительство	Продлено действие РнС

Раздел 6	28.07.2023	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 19.7	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 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 12.1	18.08.2023	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 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 многоквартирных домов и (или) иных 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 (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	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 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 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 19.7	04.10.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии 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	26.10.2023	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	08.11.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)

раздел 19.7	08.11.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида обьекта 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 19.6	06.12.2023	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	06.12.2023	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида обьекта 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 19.6	09.01.2024	О целевом кредите (целевом займе)	Обновлены сведения о целевом кредите (целевом займе)
раздел 19.7	09.01.2024	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида обьекта 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

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 378801401847280155229177172508366468909?

Владелец: ООО "СЗ "ГРАНЕЛЬ ГАММА", ПАК СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ, КОРОЛЁВ

Действителен: с 06.10.2023 по 06.01.2025

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 организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 398 из 407

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 (Дата) № 3199-16 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15» 11 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Е.В. Петровская
(Должность уполномоченного лица) (Ф.И.О.)

Москва

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 399 из 407

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 400 из 407



Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 401 из 407

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужинов 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: • 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 отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 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	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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 402 из 407

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, происшедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предупреждения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бланковой.
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.Э.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 или/и Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно 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 незаключенным. 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.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 404 из 407

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	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанно с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бариновой.
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.Ю.Орлова
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-е от 26.11.2022 г.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e
Страница 405 из 407

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 405 (Четыреста пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Передан через Диадок 22.01.2024 12:13 GMT+03:00
85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Идентификатор документа 85f5061c-2648-4ab1-8c90-8271edc74d9e

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206BCCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	22.01.2024 12:13 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	22.01.2024 12:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа